

## Riqualificare a costo zero ma con oneri finanziari

**Saverio Fossati**

Ci sono in ballo lavori per sei miliardi almeno secondo le stime dell'Ance. Un grosso investimento che dovrebbe servire a mettere in moto un settore primario esausto, riqualificando la casa di milioni di italiani. E se finalmente partisse anche il recupero delle facciate, rimasto congelato, si aggiungerebbero altri 3-4 miliardi. Cifre importanti, che peseranno sull'erario ma potrebbero contribuire a far ripartire la nostra fragile economia.

**IL VOLANO**

**1** In realtà, questi dieci miliardi di lavori, che potrebbero dar vita ad altrettanti euro in detrazioni fiscali, rappresentano in buona parte delle imposte che lo Stato non avrebbe mai incassato. Si tratta infatti di interventi che probabilmente in gran parte, non sarebbero mai stati avviati senza questa spinta della cessione del credito fiscale: ottenere uno sconto in fattura tale da azzerarne il saldo non è come detrarre una parte in dieci anni. Lo Stato, quindi, non avrebbe mai incassato quei 3-4 miliardi di imposte e quindi la spesa reale si riduce a 6-7 miliardi. Ma i centri abitati d'Italia potrebbero davvero cambiare aspetto e il risparmio energetico complessivo si tradurrebbe in enormi vantaggi per la comunità.

**COME FUNZIONA**

**2** Il meccanismo ideato nel Dl Rilancio è piuttosto complicato e lascia i suoi molti dubbi all'agenzia delle Entrate, che ha 30 giorni di tempo per definire il tutto. Ma la sostanza è che per fare i lavori si può arrivare a non sborsare nulla, salvi gli oneri finanziari che da qualche parte toccherà far saltar fuori: se la mia spesa di 100 vale 110, quei 10 in più dovrebbero coprire gli oneri finanziari di cinque anni e le commissioni nei vari passaggi. Non basteranno (infatti nella prima versione si parlava di 120 per cento) e quindi si dovrà stare attenti ai preventivi gonfiati.

**LA CONGRUITÀ DELLE SPESE**

**3** Il rischio è già stato evidenziato dal presidente dell'Enea, Federico Testa, che ha lanciato l'allarme su «abusi e dichiarazioni false». Nel Dl 34/2020, infatti, per evitare che committente e impresa si mettano d'accordo per avvicinare le fatture ai tetti massimi di detraibilità, è stato concepito un sistema di visti di conformità, attestazioni e verifiche sulla congruità tra lavori e spese. Che produrrà molta carta ma sarà poco controllabile da parte delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# NORME & TRIBUTI FOCUS

Il Sole **24 ORE**

Mercoledì 27 Maggio 2020  
www.ilssole24ore.com/focus

TUTTE LE STRADE PER OTTENERE LO SCONTO

# Decreto rilancio Casa, il bonus 110%

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



L'ULTIMA USCITA DELLA SERIE

**IL DL RILANCIO AI RAGGI X**

**Domani: tutti i nuovi aiuti per le imprese**



Ogni fascicolo è in vendita insieme con Il Sole 24 Ore, a 0,50 euro più il prezzo del quotidiano

L'INIZIATIVA

**SERVIZIO AI LETTORI**

**È possibile inviare i propri quesiti agli esperti del Sole**

**Online e su carta**  
Quesiti all'indirizzo [www.ilssole24ore.com/forumrilancio](http://www.ilssole24ore.com/forumrilancio). Le risposte più importanti sul quotidiano

**IFOCUS DEL SOLE 24 ORE**

Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n. 20.  
In vendita abbinata obbligatoria con Il Sole 24 ORE a € 2,50 (l'focus del Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 2,00)  
Solo ed esclusivamente per gli abbonati, in vendita separata dal quotidiano a 0,50

Chiuso in redazione il 23 maggio 2020



9 772282 452006

## Le novità

IL QUADRO E LA PLATEA

Tre interventi «trainanti»  
per attivare il nuovo scontoLa detrazione  
portata al 110%  
mette al centro  
isolamento termico  
e climatizzazionePAGINA A CURA DI  
Luca De Stefani

Il decreto legge Rilancio (Dl 34/2020) ha introdotto una nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110% nell'ambito degli interventi per il risparmio energetico «qualificato» (cosiddetto ecobonus, già agevolato al 50-65-70-75-80-85%). In particolare, sono stati introdotti i seguenti tre nuovi interventi, agevolati con il superbonus del 110%, dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021: la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti negli edifici unifamiliari o nelle parti comuni degli edifici e l'isolamento termico con materiali isolanti che rispettino i criteri

ambientali minimi.

## GLI INTERVENTI CHE CONTANO

Solo se «congiuntamente ad almeno uno» di questi tre nuovi interventi dell'ecobonus (che chiameremo interventi «trainanti»), verranno sostenute spese per gli altri interventi già agevolati al 50-65-70-75-80-85% per il risparmio energetico «qualificato» o per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, già agevolata al 50%, a tutti questi interventi spetterà la detrazione del 110% dall'Irpef o dall'Ires.

## GLI INTERVENTI ANTISISMICI

Per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», oggi agevolati al 50-70-75-80-85%, in base all'articolo 16, del decreto legge 63/2013, la percentuale sarà elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei tre nuovi interventi «trainanti».

L'aver scollegato da questa condizione l'aumento al 110%, potrebbe portare a pensare che le vecchie percentuali di detrazione con le vecchie regole (soprattutto quelle soggettive, molto ampie) siano sostituite

I CARDINI  
DEL PROVVEDIMENTO

## La climatizzazione

Gli interventi trainanti sono, anzitutto, interventi sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» (anche non condominiali), per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti: con impianti di microgenerazione o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (per le parti comuni, solo se centralizzati) a pompa di calore (per le parti

comuni, anche a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, prevista dal regolamento delegato della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013), ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo

## L'isolamento termico

In alternativa ci sono anche gli interventi di isolamento termico, con materiali isolanti che rispettano i criteri ambientali minimi del Dm dell'ambiente 11 ottobre 2017, delle superfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e orizzontali (pavimenti e coperture), che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso. In sostanza, si tratta di interventi di realizzazione del cosiddetto cappotto termico

completamente dal 110% e dalle stringenti regole soggettive (condomini, persone fisiche, abitazioni principali) dei complicati commi 9 e 10 dell'articolo 119 del decreto Rilancio. In realtà, solo leggendo l'articolo 121 del decreto Rilancio, sulle «trasformazioni» della detrazione in «crediti d'imposta» compensabili orizzontalmente o cedibili a terzi ovvero sugli «sconto in fattura», si riesce a comprendere che le vecchie regole rimarranno in vigore anche dopo il primo luglio 2020.

## IL SOLARE FOTOVOLTAICO

Infine, spetterà il superbonus del 110% anche alle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo (nuove tipologie di interventi, nell'ambito della consueta detrazione del 50% dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir, che dal 2021 dovrebbe essere ridotta al 36%), a patto che siano eseguite congiuntamente ad uno dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'ambito soggettivo.** Regole più complesse di quelle ordinarie per determinare quando c'è il diritto al bonus

## Incentivati i condomini e le persone fisiche

A differenza delle detrazioni standard sull'ecobonus, sulle misure antisismiche «speciali», sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, per tutti gli interventi agevolati alla nuova detrazione del 110% (interventi indicati in dettaglio nell'articolo 119, commi da 1 a 8, decreto Rilancio), il superbonus può essere usufruito solo se gli interventi sono effettuati dai «condomini», «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10» dell'articolo 119 del decreto Rilancio, dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari), dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Analizziamo i diversi casi, guardando alle difficoltà pratiche che si possono presentare.

## CONDOMINI

Relativamente ai condomini, come soggetti beneficiari, si dovrebbe far riferimento solo alle

spese relative alle parti comuni, che vanno ripartite tra i beneficiari finali, cioè i condomini, in base ai millesimi posseduti. Non vi sono requisiti particolari per i condomini, che possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o capitali).

Non rileva la tipologia delle unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, uffici, negozi) e non è necessario che queste unità siano adibite ad «abitazione principale» dei condomini. In questo caso, dovrà essere chiarito se possa rientrare in questa categoria soggettiva dei condomini l'unico proprietario di più unità immobiliari che costituiscono un unico edificio, con parti comuni, in coerenza con le circolari 11 maggio 1998 n. 121, paragrafo 2.6 e 27 aprile 2018, n. 7/E, pagine 221 e seguenti, risposte 22 luglio 2019, n. 293 e 31 ottobre 2018, n. 56, risoluzioni 12 luglio 2007, n. 167/E, 3 agosto 2007, n. 206/E; inoltre, dovrà essere chiarito se i condomini (di qualunque tipo-

logia, cioè professionisti, imprese o società) potranno beneficiare del superbonus del 110% anche per le spese sulle singole unità immobiliari (anche uffici, abitazioni secondarie) o solo per le spese sulle parti comuni.

## PERSONE FISICHE

L'altra grande categoria di beneficiari del superbonus del 110% è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10».

Le persone fisiche possono beneficiare della detrazione anche sulle parti comuni, se le unità fanno parte di edifici con più unità immobiliari (anche se non

## LA DISTINZIONE

Nei condomini non è rilevante la tipologia delle unità immobiliari, che possono anche essere non adibite ad abitazione principale

condominiali, ma di un unico proprietario).

Anche in questo caso, in generale, le unità immobiliari possono essere di qualunque tipologia, come le abitazioni (principali o secondarie), gli uffici o i negozi (singolarmente accatastate o facenti parte di condomini). Secondo l'articolo 119, comma 10, del decreto Rilancio, però, il superbonus del 110% sul risparmio energetico «qualificato» dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, comprensivo dei tre nuovi interventi «trainanti» dell'articolo 119, commi 1, del decreto Rilancio, non può essere usufruito «dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione principale» (concetto diverso da quello di «prima casa»); questa limitazione, comunque, non vale per il superbonus del 110% sugli interventi antisismici o sull'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Invece, si applica indirettamente anche per la detrazione del 110% sulle colonnine di ricarica, in quanto per beneficiarne è necessario usufruire «congiuntamente ad almeno uno» dei superbonus sui tre nuovi interventi dell'ecobonus, ma questi non sono ammessi sugli «edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione principale», pertanto, non è ammesso neanche l'incentivo al 110% sulle colonnine.

## LE COLONNINE

Dalla fruizione del 110% sull'ecobonus e sulle colonnine, quindi, sono esclusi i lavori eseguiti da «persone fisiche» su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie ovvero su altri fabbricati, come gli uffici (A/10), i negozi (C/1) o i fabbricati produttivi per aziende agricole posseduti dall'agricoltore (D/10). I professionisti e le imprese sono esclusi da qualunque detrazione del 110%, tranne nei casi in cui siano condomini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le condizioni/1

### I REQUISITI TECNICI

# Attestato doppio per provare il rispetto dei livelli di efficienza

## Il nuovo sconto prevede requisiti differenti rispetto ai vecchi bonus Servono chiarimenti

PAGINA A CURA DI  
**Luca Rollino**

Il Dl Rilancio introduce nuovi incentivi volti alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, con un incremento dell'aliquota di detrazione sino al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 sino a fine 2021.

Questo superbonus prevede requisiti tecnici specifici e differenti rispetto a quanto previsto per l'ecobonus ordinario. Anche per il superbonus, benché non specificato, è tacitamente confermata la regola per cui per poter fruire delle detrazioni si devono rispettare tutte le norme previste, amministrative e urbanistiche (Dpr 380/2001 e Regolamenti edilizi comunali), energetiche (Legge 10/91, Dlgs 192/05) e di sicurezza sul lavoro (Dlgs 81/08). In particolare, in fase di cantiere, si dovranno rispettare tutti gli specifici protocolli previsti per prevenire il contagio da Covid-19, con conseguente aumento degli oneri della sicurezza e potenziale incremento dei tempi di realizzazione.

### I TITOLI ABILITATIVI

Il superbonus è previsto per tre tipologie di interventi: interventi di ristrutturazione importante per la coibentazione delle superfici opache; interventi di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale in fabbricati costituiti da più unità immobiliari; interventi di sostituzione dell'impianto termico di riscaldamento in singole unità immobiliari («edifici unifamiliari») per i quali viene quindi richiesta la ristrutturazione dell'impianto termico, in base al Dlgs 192/05).

Questi interventi sono definibili «trainanti» in quanto in grado di estendere l'aliquota del 110% anche alle detrazioni per l'ecobonus dall'articolo 14 del Dl 63/2013, per le colonnine per le auto elettriche e per gli impianti per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo, purché svolti congiuntamente ad essi.

Qui nasce un primo dubbio, che richiederà dei chiarimenti: cosa si intende per svolgimento con-

giunto da un punto di vista amministrativo? È necessario che gli interventi siano compresi nello stesso titolo autorizzativo o abilitativo, oppure è ipotizzabile che una variante in corso d'opera consenta di estendere il 110% ad interventi già aperti che inizialmente non godevano di tale detrazione?

### I PALETTI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi «trainanti» sono di tre tipologie, con detrazione cedibile o recuperabile in cinque anni con rate annue di pari importo:

- Interventi di coibentazione delle superfici opache «verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo». L'articolo 2 del Dlgs 192/05, riferimento per l'efficienza energetica, fornisce una definizione di «edificio» tale per cui il super bonus si può applicare a un fabbricato composto o meno da più unità immobiliari, ma anche a singoli appartamenti inseriti all'interno di condomini (in tal caso si interverrebbe coibentando internamente le superfici).

Una lettura cautelativa del Dl Rilancio escluderebbe dal superbonus le falde dei tetti (superfici inclinate), in quanto non esplicitamente menzionate. In tal caso, potrebbero rientrare in modo indiretto, come intervento di riqualificazione energetica e, analogamente, avverrebbe per i serramenti. Il Dl Rilancio richiede che i materiali isolanti impiegati siano conformi a quanto previsto dal decreto ministeriale sui Criteri ambientali minimi in edilizia.

Questa richiesta è sfidante, poiché impone disassemblabilità dei componenti, assenza di sostanze ambientalmente dannose, e contenuto minimo di materiale riciclato negli elementi utilizzati. Il tutto testimoniato da certificazioni specifiche rilasciate dai produttori. È da verificare se il mercato sia in grado di fornire materiale a sufficienza, trattandosi di prodotti attualmente utilizzati in casi limitati e poco diffusi.

- Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore (ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici) o con impianti di microgenerazione.

La dizione è molto generica: ri-

chiede l'intervento sulle parti comuni degli edifici (e, quindi, non necessariamente solo parti impiantistiche) e impone la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale. Non pare quindi sufficiente operare a livello di sistema di generazione (ovvero, cambiare caldaia) ma si deve intervenire anche sulle tubazioni o canalizzazioni di distribuzione del fluido termovettore.

Si aprono pertanto interessanti scenari per la trasformazione di impianti autonomi in impianti centralizzati, finalizzati tanto al riscaldamento quanto alla produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre, non vengono posti requisiti particolari sulla tipologia di impianto da sostituire: potrebbe essere l'occasione per una sostituzione radicale delle vecchie pompe di calore, con gas refrigeranti ad alto impatto ambientale prossimi ad uscire dal mercato.

- Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore (ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici), o con impianti di microgenerazione. In questo caso, è

richiesta la ristrutturazione dell'impianto termico, comprensiva di sostituzione del generatore di calore, intervento sulle tubazioni di distribuzione e sostituzione dei terminali di emissione. L'intervento è inquadrabile nella riqualificazione energetica in base al Dlgs 192/05.

Per quanti hanno un impianto termo autonomo, può essere l'occasione di dotarsi di un impianto che garantisca tanto riscaldamento quanto raffrescamento. L'utilizzo dei pannelli radianti (a pavimento o a soffitto) può essere utile a tale scopo, anche sfruttando la deroga alle altezze minime date dal Dm Requisiti minimi per quanti usino tale tecnologia nella riqualificazione degli edifici esistenti.

### I REQUISITI

Per beneficiare del 110% sui tre interventi trainanti e sugli interventi tipicamente agevolati all'ecobonus dall'articolo 14 del Dl 63/2013, saranno prodotti: progetto, relazione di conformità ai sensi di Legge 10/91 (prima dell'inizio dei lavori), Attestato di Qualificazione Energetica (per chiudere i lavori) e Attestato di Prestazione Energetica (Ape).

### REQUISITI SPECIFICI PER IL SUPERBONUS



### I dubbi da chiarire

- Alcuni degli interventi come ad esempio l'installazione delle colonnine per le auto elettriche o gli impianti fotovoltaici devono essere svolti congiuntamente ai tre interventi trainanti. Per intervento congiunto si intende quello compreso nello stesso titolo autorizzativo o vi rientra una variante in corso d'opera di lavori già in cantiere?
- Le falde dei tetti ed i serramenti rientrano tra gli interventi trainanti anche se non esplicitamente menzionati?
- I materiali isolanti impiegati negli

interventi di coibentazione devono seguire i criteri ambientali minimi in edilizia. Il mercato ha disponibile materiale di questo tipo a sufficienza essendo poco utilizzato?

- Nella sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti si deve intervenire anche sulle tubazioni o canalizzazioni di distribuzione?
- L'attestato di doppio salto energetico si deve intendere per ogni singola unità immobiliare? Il Dl Rilancio fa generico riferimento all'Ape che non è mai relativo all'intero edificio, ma sempre alle singole unità

### LA CLASSE ENERGETICA

Inoltre, sempre per i tre interventi trainanti e per quelli dell'ecobonus, la detrazione al 110% è possibile solo se si ottiene il doppio salto di classe energetica (ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta), da dimostrare mediante l'Ape, l'attestato di prestazione energetica prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Questa richiesta deve essere chiarita, in quanto l'Ape si riferisce alle singole unità immobiliari e mai al fabbricato nel suo complesso.

Una lettura cautelativa richiede quindi che tutte le unità immobiliari oggetto di intervento facciano il duplice salto (o l'aumento massimo possibile di classe energetica) e che sia prodotto prima e dopo un Ape per ciascuna.

### FOTOVOLTAICO E COLONNINE

Anche gli impianti fotovoltaici sono agevolati al 110% se installati contestualmente ad almeno uno dei tre interventi trainanti o al simabonus «aumentato», e analogamente ai sistemi di accumulo. Il loro impiego diventa particolarmente utile, in quanto l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico, se non direttamente consumata, viene ceduta gratuitamente al Gse.

Senza un sistema di accumulo dedicato, si rischia di produrre energia gratuita per la rete.

Viene elevata al 110% anche la detrazione prevista per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, purché tale intervento sia fatto contestualmente agli interventi «trainanti energetici». In tal caso i limiti di spesa sono quelli già previsti dal Dl 63/2013 con una detrazione da ripartirsi in cinque quote annuali di pari importo (anziché le ordinarie dieci).

### I DUBBI APPLICATIVI

Si deve riconoscere che è stato spiegato un «poderoso» arsenale di strumenti incentivanti, in grado di rilanciare l'edilizia e trasformare radicalmente le città in cui viviamo. Ma l'implementazione, dal punto di vista tecnico, è densa di elementi poco chiari, resa titubante dall'emanazione di futuri decreti attuativi e circolari di chiarimento.

Il rischio è dilatare enormemente i tempi di attuazione di un decreto che dovrebbe avere nella rapidità di applicazione la caratteristica saliente.

## Le condizioni/2

GLI IMMOBILI AMMESSI

# Limite dell'abitazione principale sugli edifici unifamiliari

**Vincoli più chiari sui condomini, con riferimento alle unità e alle parti comuni**

PAGINA A CURA DI

**Alessandro Borgoglio**

Il superbonus del 110% introdotto dal decreto Rilancio è rivolto principalmente ad interventi sugli edifici condominiali - tant'è che per i primi due "interventi trainanti" (cappotto termico e sostituzione di impianti centralizzati) il legislatore ha fatto riferimento sia al numero di unità immobiliari che compongono l'edificio sia alle sue parti comuni - ma anche su edifici unifamiliari, come villette o villette, a cui si rivolge il terzo e ultimo degli "interventi trainanti" previsto dal primo comma dell'articolo 119 (sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti).

**LE UNITÀ SINGOLE**

Anche le singole unità immobiliari di cui si compone il condominio possono essere ammesse a beneficiare del superbonus: a questo scopo, però, la condizione - per cui gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 sono ammessi se eseguiti congiuntamente agli "interventi trainanti" (comma 2 dell'articolo 119) - deve essere interpretata nel senso che tali interventi sulle singole unità immobiliari, come ad esempio l'acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi, possano agganciarsi agli "interventi trainanti" sull'edificio condominiale.

**I PALETTI**

Sono le disposizioni dei commi 9 e 10 dell'articolo 119 a rendere più articolata la lettura dei presupposti oggettivi e soggettivi dell'agevolazione: i due commi, infatti, disciplinano separatamente gli interventi sugli edifici condominiali e sulle sue singole unità immobiliari, a cui si riferisce il comma 9, dagli interventi sugli edifici unifamiliari a cui fa menzione invece il comma 10.

In particolare, in base al comma 9, il superbonus del 110% (per gli "interventi trainanti", quelli di efficientamento energetico aggranciabili, antisismico, fotovoltaico e colonnine di ricarica) si applica agli interventi effettuati dai condomini, nonché, sulle unità immobiliari,

dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Il comma 10, invece, stabilisce che le disposizioni riguardanti il superbonus del 110% sui soli "interventi trainanti" non si applicano alle spese sostenute dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, in relazione a interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale.

**GLI EFFETTI**

Al di là della scelta non proprio chiara di differenziare gli ambiti operativi dei due commi (e quindi degli interventi su condomini/unità im-

mobiliari rispetto a quelli su edifici unifamiliari), ciò che si pone incontrovertibilmente è che gli edifici condominiali sono sempre ammessi al superbonus, a prescindere dal fatto che le singole unità immobiliari che compongono il condominio siano abitazioni principali o altro: in sostanza, se su un edificio condominiale viene effettuato ad esempio un cappotto termico, l'intervento è agevolabile con il superbonus del 110%, a prescindere dal fatto che nel condominio possano esserci studi professionali, negozi e seconde case.

Per quanto concerne le singole unità immobiliari di cui si compone l'edificio condominiale, il comma 9 fa riferimento soltanto al concetto di "unità immobiliari" - senza richiedere alcun ulteriore requisito - su cui sono effettuati interventi da parte di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, da IACP: nei fatti, quindi, gli altri interventi di efficientamento energetico sulle singole unità immobiliari, come ad esempio la sostituzione delle finestre, sono anch'essi sempre agevolati al 110%, a prescindere dal fatto che si tratti di abitazione principale, e sempreché ovviamente sia valida l'interpretazione sopra accennata per cui tali ulteriori interventi di efficientamento energetico sulla singola unità immobiliare siano agganciabili agli "interventi trainanti" effettuati però sull'edificio condominiale.

**GLI EDIFICI UNIFAMILIARI**

In relazione agli edifici unifamiliari, invece, è il comma 10 ad escludere categoricamente il bonus del 110% per gli "interventi trainanti", se riguardano un edificio diverso da quello adibito ad abitazione principale: la norma così come formulata si limita, invero, a differenza di quanto prevede il precedente comma 10 per condomini e singole unità immobiliari, a disciplinare soltanto gli "interventi trainanti", mentre lascia fuori dal suo perimetro applicativo gli interventi antisismici di cui al comma 4, che, però, non richiedono - diversamente dagli ulteriori interventi non considerati dal comma 10 (fotovoltaico/colonnine di ricarica) - l'aggancio agli "interventi trainanti" del comma 1 per poter fruire del superbonus e, pertanto, dalla lettura combinata dei commi ne deriverebbe che gli interventi antisismici sono sempre e comunque agevolati sugli edifici unifamiliari, anche qualora si trattasse di seconde case, come ville al mare o in montagna.

**Effetti imprevedibili.** Confini incerti sulle seconde case

## Le definizioni lasciano molte questioni aperte

Il superbonus del 110% è utilizzabile per gli interventi sugli edifici unifamiliari soltanto se si tratti di abitazioni principali; le seconde case, invece, non sono agevolabili.

Le disposizioni non specificano che cosa si intenda per abitazione principale, per cui, al fine di ricavare degli indirizzi interpretativi, trattandosi di detrazioni delle imposte sul reddito, ci si può rifare alle indicazioni contenute nel Tuir.

In particolare, nell'ambito degli oneri deducibili, il Tuir specifica che per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente; non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sani-

tari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata (articolo 10, ultimo comma).

Il Tuir offre, in qualche modo, anche una definizione di seconde case, qualificate dall'articolo 41 come unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari, utilizzate direttamente dal possessore o dai suoi familiari o comunque tenute a propria disposizione.

Le disposizioni del decreto Rilancio, però, non specificano che l'abitazione principale agevolabile è soltanto quella del beneficiario del superbonus: sono agevolabili, allora, anche gli interventi sugli edifici unifamiliari che siano stati concessi in locazione e costituiscono abitazione principale per l'affittuario e la sua famiglia?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Nel Tuir.** Il legame con la residenza

## La locazione parziale non esclude il bonus

L'abitazione principale è il requisito per poter ottenere il superbonus del 110% delle spese per interventi sugli edifici unifamiliari.

Sulla base delle nozioni del Tuir è possibile affermare che per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica e i suoi familiari dimorano abitualmente; mentre, in base all'articolo 43 del Codice civile, la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale. Ne consegue, quindi, che normalmente l'abitazione principale è posta presso l'immobile in cui il contribuente risiede anagraficamente.

L'articolo 119 del Decreto Rilancio, però, non prevede espressamente tale requisito, a differenza, ad esempio, dell'ormai abrogata normativa Imu che, ai fini dell'esenzione dell'abitazione principale, specificava che per abita-

zione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (articolo 13 Dl 201/2011).

In conclusione, si dovrebbe poter ritenere che l'abitazione principale, anche ai fini del superbonus del 110%, sia l'immobile presso cui il contribuente ha la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Ma l'abitazione principale, ai fini del superbonus, rimane tale anche se parzialmente locata? La risposta dovrebbe essere positiva, alla luce della prassi che aveva ammesso l'esenzione Imu per tali abitazioni principali seppur parzialmente locata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Adeguamenti CONTRO GLI EVENTI NATURALI

# Immobili produttivi esclusi dal nuovo sismabonus

## Riviste le modalità dello sconto e incentivate le polizze catastrofali

PAGINA A CURA DI  
**Silvio Rivetti**

Il legislatore coglie l'opportunità del Decreto Rilancio per rinforzare e semplificare il tema del sismabonus, innestando, nel suo assetto normativo, una serie di previsioni agevolative. La disciplina che emerge dal combinato disposto degli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, quanto all'ambito oggettivo e soggettivo di applicazione, nonché alle modalità alternative per la sua fruizione, è riassumibile come segue.

### L'AMBITO DI APPLICAZIONE

Quanto all'ambito oggettivo di applicazione del maxibonus, l'articolo 119 comma 4 ricalca il perimetro degli interventi antisismici già agevolati dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013, in relazione agli edifici siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Inoltre vengono confermati i massimali di spesa rilevanti e anche la fruibilità della detrazione in cinque quote annuali di pari importo. La novità importante riguarda la misura della detrazione spettante, elevata al 110% in tutti i casi rilevanti; e la sua applicabilità alle spese dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Il favore fiscale si applica così agli interventi antisismici finalizzati alla messa in sicurezza statica delle particelle strutturali degli edifici abitativi, purché non ubicati nelle zone sismiche 4, dalle procedure autorizzatorie iniziate dopo il 1° gennaio 2017, fino a un massimale di spesa non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno: con una notevole semplificazione, perché la nuova maxialiquota di detrazione prende il posto di tutte quelle speciali previdenti (al 50% per gli interventi standard, al 70 e 80% per quelli determinanti il passaggio dell'edificio a una o due classi di rischio sismico inferiore, al 75% e 85% per quelli realizzati sulle particelle comuni degli edifici condominiali).

La nuova maxidetrazione si applica anche a favore degli acquirenti delle nuove unità immobiliari, risultanti dalla ricostruzione de-

gli edifici demoliti per ridurne il rischio sismico, da parte di imprese di costruzione e ristrutturazione, siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, in relazione al prezzo di acquisto delle stesse ed entro il massimale di spesa di 96mila euro per ciascuna.

### NESSUNA SOVRAPPOSIZIONE

Viceversa, stante il puntuale richiamo normativo alle sole aliquote (articolo 16 del Dl 63/2013), non sembra che il maxibonus si sostituisca alla detrazione introdotta dalla legge di Bilancio 2018, relativa agli interventi combinati eseguiti sulle parti comuni di edifici condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

La disciplina di tale differente detrazione - pari all'80% o all'85% delle spese, a seconda del passaggio dell'edificio a una o due classi di rischio inferiore, ripartibile in 10 quote annuali di pari importo e applicabile a un massimale più alto, comunque non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio - pare dunque restare d'attualità, in alternativa rispetto a quella del Dl 34/2020.

### LA POLIZZA

Il Decreto rilancio prevede poi un ulteriore e innovativo elemento d'incentivazione, disponendo che, laddove il contribuente ceda il credito corrispondente alla detrazione ad una compagnia di assicurazione, stipulando contestualmente una polizza a copertura degli eventi calamitosi, allora anche la detrazione dei relativi premi sarà agevolata, nella misura del 90% e non più del 19%. Il riferimento all'articolo 15, comma 1, lettera f-bis

del Tuir conferma come l'impianto agevolativo sia riferibile alle sole unità immobiliari ad uso abitativo.

Resta da chiarire se la stipula di un'assicurazione catastrofale sia solo una facoltà in capo al contribuente, in relazione alla fattispecie di cessione del credito (come pare emergere dalla lettura del testo di legge); oppure sia addirittura una conditio sine qua non ai fini del godimento della maxidetrazione al 110% (come sembrerebbe, leggendo il commento all'articolo in Relazione illustrativa). I chiarimenti delle Entrate saranno, sul punto, dirimenti.

### CHI PUÒ USUFRUIRE DEL BONUS

Quanto alla platea dei soggetti potenziali fruitori della maxidetrazione, essa è individuata dal comma 9 innanzitutto nei condomini e nelle persone fisiche che detengono le unità immobiliari al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, articoli e professioni.

Dato il testo della versione definitiva del Dl 34/2020 si può concludere che la maxi-agevolazione è applicabile anche agli interventi antisismici posti in essere sulle seconde case d'abitazione, in condominio e non: essendo inapplicabile, a detti interventi, la limitazione invece prevista per i lavori afferenti all'ecobonus, i quali non possono essere superagevolati se posti in essere sugli «edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale», ai sensi del successivo comma 10.

### IMMOBILI PRODUTTIVI

Potrebbe essere dubbio, invece, che possano godere del maxibonus anche gli interventi antisismici in relazione ai lavori sugli immobili singoli, adibiti ad attività produttive: e questo perché, benché tali immobili rientrino oggettivamente nell'ordinaria previsione agevolativa del sismabonus (articolo 16, comma 1-bis del Dl 63/2013), il nuovo incentivo è concesso solo alle persone fisiche che operano come tali, al di fuori dell'esercizio di impresa, articoli e professioni (come, per esempio, gli imprenditori individuali). I chiarimenti delle Entrate saranno quantomai opportuni.

Come nel sismabonus, è confermata la spettanza della detrazione a soggetti Ires come gli ex Iacp, le società aventi le stesse finalità sociali (per gli immobili di edilizia residenziale pubblica di loro proprietà o da loro gestiti per conto dei Comuni) e le cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

## Le novità del decreto rilancio

Tabella riassuntiva dei cambiamenti

<b>La misura della detrazione</b>	Prevista al 110% per ogni intervento agevolabile
<b>L'arco temporale delle spese agevolabili</b>	Rilevano quelle sostenute dal 1° luglio del 2020 al 31 dicembre del 2021
<b>I premi per la polizza contro le catastrofi naturali</b>	Sono detraibili al 90% se vi è cessione del credito alla compagnia assicuratrice
<b>Le persone fisiche titolari del diritto alla detrazione</b>	Quelle che operano come tali, quanto ai lavori sulle singole unità immobiliari abitazioni principali; e come condomini sulle parti comuni
<b>Le opzioni per la cessione del credito d'imposta e lo sconto fattura</b>	I cessionari e i fornitori possono cedere i crediti alle banche; i contribuenti devono rispettare adempimenti di compliance

**La novità.** Nuove strade per fruire della detrazione

## Cessione o sconto in via sperimentale

■ Gli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020 delineano la nuova disciplina del godimento "alternativo" della maxi detrazione d'imposta, valida anche in tema sismabonus: concedendo l'opzione per la sua trasformazione in credito d'imposta (con facoltà di successive cessioni al fornitore o a terzi); o per la sua conversione in un pari contributo, da concedersi a mezzo sconto in fattura da parte del fornitore (che ne godrà in forma di credito d'imposta, a sua volta cedibile).

A superare le precedenti rigidità di tali meccanismi, che avevano sollevato non poche perplessità in capo ai cessionari dei crediti e ai fornitori, il decreto Rilancio sostituisce in toto la precedente disciplina e prevede l'estensione delle opzioni in parola a tutte le misure antisismiche agevolabili (articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013), sugli edifici siti in zone sismiche 1, 2 e 3. Inoltre, opportunamente, il Dl apre alla possibilità di cedere i crediti al sistema bancario e finanziario; e rammenta la loro utilizzabilità in compensazione.

Tali importanti aperture, costituenti deroghe «in via sperimentale» al già esistente impianto normativo, trovano riequilibrio in una serie di adempimenti di compliance a carico del contribuente, a tutela delle casse erariali.

L'articolo 119 del Dl 34/2020, ai



IMAGOECONOMICA

commi 11 e seguenti, prevede infatti l'obbligatoria acquisizione del visto di conformità e delle asseverazioni tecniche, rispettivamente per attestare il presupposto della detrazione e la rilevanza antisismica degli interventi (oltre alla congruità delle spese sostenute).

Per la disciplina dell'invio telematico delle opzioni la norma rinvia al provvedimento di attuazione delle Entrate, da emanarsi nei trenta giorni dalla sua entrata in vigore: tutta la documentazione sopra citata (il cui costo ricade tra le spese detraibili) è condizione necessaria per l'esercizio delle opzioni. Ma è bene non dimenticare che questi documenti assumono rilievo centrale ai fini della stessa dimostrabilità della spettanza sostanziale del beneficio.

## La detrazione del 90%

LE NUOVE OPPORTUNITÀ

## Interventi sulle facciate coperti anche col superbonus

**Il passaggio al 110% è possibile se si rispettano requisiti più stringenti**

PAGINA A CURA DI  
**Luca De Stefani**

Per il bonus facciate non è previsto alcun aumento dal 90% al 110% della relativa detrazione, ma chi ha intenzione di effettuare i lavori sulle facciate esterne degli edifici potrà scegliere il nuovo superbonus del 110% dedicato a tutti gli interventi risparmio energetico «qualificato», ai quali sono stati aggiunti 3 interventi cosiddetti «trainanti».

**DA UN BONUS ALL'ALTRO**

Il passaggio da un'agevolazione all'altra, però, dovrà essere effettuata attentamente relativamente ai requisiti soggetti dei contribuenti e delle caratteristiche dell'immobile. L'agevolazione del bonus facciate interessa tutti i contribuenti (anche le imprese e le società, anche se di capitali e soggette all'Ires) e tutti gli edifici ubicati in zona A o B («strumentali»), per le imprese, (circolare del 14 febbraio 2020, n. 2/E).

Per il super bonus, invece, viso-

no i limiti stringenti e indicati nei poco chiari commi 9 e 10 dell'articolo 119 del decreto rilancio, come descritto nelle pagine precedenti.

**VECCHI INTERVENTI CON ECOBONUS**

La detrazione del 110% (in 5 anni e dal 1° luglio 2020 a fine 2021) si applica anche a tutti i consueti interventi sul risparmio energetico «qualificato» (articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, compresi gli interventi antisismici su parti comuni, effettuati congiuntamente alla riqualificazione energetica di cui all'articolo 14, comma 2-quater.1), a patto che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei 3 interventi «trainanti» dell'articolo 119, comma 1, decreto Rilancio (articolo 119, comma 2, decreto Rilancio), cioè l'isolamento termico o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (su «edifici unifamiliari» o su «parti comuni degli edifici»).

Anche se nella norma non viene detto da quando abbia efficacia l'aumento al 110% per l'ecobonus, la relazione al decreto ha chiarito che riguarderà le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

**LIMITI DI SPESA**

La norma prevede che, in caso di applicazione del super bonus del 110% agli interventi sul risparmio energetico «qualificato», si applichino gli stessi «limiti di spesa

**COME CAMBIA IL BONUS FACCIATE****I diversi interventi**

Bonus facciate e superbonus 110% hanno diversi requisiti di attivazione e prevedono diverse caratteristiche dell'immobile. Più estesa la previsione del bonus facciate che riguarda tutti i contribuenti e tutti gli immobili che si trovano in zona A e B. Il superbonus si rivolge invece a contribuenti e tipologie di immobili indicati nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 D.L. Rilancio: nel comma 9 è previsto che le disposizioni dei commi da 1 a 8 si applicano alle persone fisiche non nell'esercizio di imprese, arti o professioni, ai condomini e agli IACP mentre nel comma 10, con riferimento agli interventi di ecobonus di cui ai commi 1 e 3, si specifica che la detrazione non spetta se le spese si riferiscono a interventi su edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale

previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente».

Considerando che tutte le originarie norme agevolate (tranne quelle sulle parti comuni condominiali, che interessano per più del 25% della superficie, quelle migliorative della qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015 e quelle congiunte con l'antisismico) non prevedono «limiti di spesa» massimi, ma «detrazioni» massime, è necessario effettuare appositi calcoli per trovare i nuovi limiti di spesa e di detrazione al 110% (si veda la tabella alla pagina seguente).

**I NUOVI INTERVENTI «TRAINANTI»**

La super detrazione del 110% prevista per gli interventi per l'ecobonus (compresi dei 3 nuovi interventi) è condizionata al fatto che gli interventi rispettino contemporaneamente queste condizioni:

- singolarmente, i «requisiti tecnici minimi» (comprensivi dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento), che verranno stabiliti da uno o più decreti interministeriali, che avrebbero dovuto essere emanati ai sensi dell'articolo 14, comma 3-ter, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, per sostituire i criteri indicati nei decreti del ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 febbraio 2007 e dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 (i

quali rimangono, comunque, applicabili nelle more dell'emana-

zione dei nuovi decreti);  
• nel loro complesso e anche congiuntamente all'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e degli eventuali sistemi di accumulo (agevolata al 110% dall'articolo 119, commi 5 e 6 del decreto rilancio), il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'Ape (attestato di prestazione energetica, dell'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192), prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

**DOPPI REQUISITI**

Considerando che i 3 nuovi interventi «trainanti» sono compresi tra quelli sull'ecobonus (risparmio energetico «qualificato»), per poter beneficiare del super bonus del 110% su tutti questi lavori, per sicurezza devono essere rispettati anche tutti i requisiti previsti per l'ecobonus.

Quindi, a titolo esemplificativo, dovrebbe essere condizione necessaria che negli ambienti oggetto dell'intervento vi sia già un impianto di riscaldamento, tranne per i pannelli solari termici (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 2).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**RIVALUTAZIONE 2020****BENI D'IMPRESA, TERRENI E PARTECIPAZIONI**

La rivalutazione dei beni d'impresa dopo Il Cura Italia appena convertito in legge con il diritto di convocare l'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio 2019 entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e il decreto Liquidità n. 23 con il quale si cercherà di disinnescare gli effetti delle perdite ingenerate dall'emergenza Covid-19: la Guida del Sole 24 ORE è lo strumento editoriale per imprese e professionisti per affrontare al meglio le scelte da operare in materia.



IN EDICOLA DAL

**27**  
APRILE

CON IL SOLE 24 ORE A

**9,90\* €**

\*Oltre il prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

[offerte.ilsole24ore.com/rivalutazionebeni](http://offerte.ilsole24ore.com/rivalutazionebeni)

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 11 GIUGNO 2020

Il Sole  
**24 ORE**

# La detrazione del 90%

## LO SCHEMA DELLE OPPORTUNITÀ

### Detrazioni fiscali per gli interventi di risparmio energetico «qualificato» (50-65-70-75-80-85-110%)

Percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche di più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (con pertinenze), in base alla data del bonifico.

TIPOLOGIA DI AGEVOLAZIONE	DETRAZIONE STANDARD NEL 2020	DETRAZIONE STANDARD DAL 1/1/2021 DAL 31/12/2021	DETRAZIONE STANDARD DAL 1/1/2022	DETRAZIONE DEL 110%, DAL PRIMO LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021, SE LAVORI ESEGUITI CONGIUNTAMENTE AD ALMENO UNO DEGLI INTERVENTI «TRAINANTI», INDICATI NELL'ARTICOLO 119, COMMA 1, DECRETO RILANCIO
L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 30.000 euro			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 66.000 euro
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 30.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 66.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)
Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia				Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di detrazione di 50.769,22 euro (1)
Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore				
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: - con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti o - con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione) ovvero Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di detrazione di 30.000 euro (1)		Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef.	
L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60.000 euro.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 101.538,50 euro.
Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60.000 euro (2).			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 101.538,50 euro (2).
Finestre comprensive di infissi	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 60.000 euro (2).			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 132.000 euro (2).
Schermature solari	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 60.000 euro (2).			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 132.000 euro (2).
Riqualificazione energetica generale di edifici	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 100.000 euro.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 169.230,80 euro.
Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori.	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 100.000 euro.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 169.230,80 euro.
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione.	Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza alcun limite di spesa.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, senza alcun limite di spesa.
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	Detrazione Irpef e Ires del 65% (ma ridotta al 50% dal 2018 per le finestre comprensive di infissi, le schermature solari, gli impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaia a condensazione e quelli dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili), con i limiti di detrazione dei punti precedenti.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti.
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche.	Detrazione Irpef e Ires del 80% (85% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi), con limite di spesa di 136.000 euro (e di detrazione di 108.800 euro o 115.600 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 136.000 euro (e di detrazione di 149.600 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio.	Detrazione Irpef e Ires del 70%, con limite di spesa di 40.000 euro (e di detrazione di 28.000 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.		Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef.	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 40.000 euro (e di detrazione di 44.000 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che migliorano la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015.	Detrazione Irpef e Ires del 75%, con limite di spesa di 40.000 euro (e di detrazione di 30.000 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.			
Interventi di isolamento termico, con materiali isolanti ambientali su pareti, pavimenti e coperture, per più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (articolo 119, comma 1, lettera a, decreto Rilancio).				Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro (e di detrazione di 66.000 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
Interventi sugli «edifici unifamiliari» (o sulle parti comuni degli edifici), per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di microgenerazione o impianti (centralizzati, se per parti comuni) a pompa di calore (anche a condensazione, se per parti comuni), ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, fotovoltaici e di accumulo (articolo 119, comma 1, lettere b e c, decreto Rilancio).	Si tratta degli interventi «trainanti», con le caratteristiche e condizioni introdotte dal 1° luglio 2020 con il Dl 34/2020, ma nulla vietava di beneficiare per questi interventi delle precedenti detrazioni, rispettando le relative condizioni.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 30.000 euro (e di detrazione di 33.000 euro), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Nota: (1) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%) vanno considerati cumulativamente tutti gli investimenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (compresi i generatori d'aria calda a condensazione), con impianti dotati di caldaia a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, oltre che l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione e la sostituzione dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore.  
(2) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%) vanno considerati cumulativamente sia gli investimenti per le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), sia gli investimenti per le finestre comprensive di infissi.

## Credito d'imposta/1

### LA POSSIBILITÀ DI CESSIONE

# Per gli interventi agevolati è possibile non spendere un euro

## Con un accordo su cessione del credito o sconto in fattura anticipi quasi nulli

PAGINA A CURA DI  
**Fabio Chiesa**  
**Giampiero Gugliotta**

Con il decreto legge 34/2020 il Governo ha messo in campo la cessione del credito al fornitore e sconto in fattura con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari per stimolare la ripresa dell'edilizia residenziale.

Anche se l'articolo 121 del Dl Rilancio rinvia le modalità attuative della norma a un apposito provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate, molto è già contenuto nel testo di legge.

I soggetti che sostengono dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 spese per alcune tipologie di interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (bonus facciate), di installazione di impianti solari fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, potranno optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione di imposta:

- per la trasformazione del corrispondente importo in credito di imposta con possibilità di successiva cessione ad altri soggetti quali fornitori, istituti di credito e altri intermediari finanziari;
- per un contributo sotto forma di sconto sul dovuto, pari, al massimo, all'importo della spesa fatturata, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Emerge sin da subito il vero e proprio potenziale della nuova disposizione di legge: gli interventi agevolati potranno essere realizzati con limitati impieghi di liquidità, a certe condizioni, anche senza impiego di liquidità.

Il comma 2 dell'articolo 121 del decreto individua specificamente i lavori per cui è possibile avvalersi delle opzioni sconto in fattura e cessione del credito, trattasi in particolare:

- di interventi di recupero del patri-

monio edilizio di cui all'art. 16-bis), comma 1, lettere a) e b) del Dpr 917/1986 e quindi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali nonché sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, normalmente agevolati con la detrazione del 50%. Limitatamente ai lavori effettuati sulle parti comuni condominiali risultano compresi anche gli interventi di manutenzione ordinaria e cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- di interventi di efficienza energetica, inclusi gli interventi previsti dall'articolo 119 del Dl Rilancio per cui è prevista la detrazione del 110%;
- dell'adozione di misure antisismiche, incluse anche in questo caso le spese per cui sarà possibile godere della super detrazione del 110% prevista dall'articolo 119;
- del recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, già in precedenza agevolati dalla legge di stabilità 2020 con il riconoscimento della maxi detrazione del 90%; tra l'altro nel caso in cui i lavori sulla facciata siano di isolamento termico con interessamento dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, i contribuenti potranno usufruire della super detrazione del 110%;
- dell'installazione di impianti solari fotovoltaici, compresi quelli agevolabili al 110% se rispondenti ai requisiti di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del Dl Rilancio;
- dell'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, normalmente agevolate con la detrazione del 50%.

Considerato che al comma 1 dell'articolo 119 viene utilizzata la locuzione «soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati», occorrerà fare generalmente riferimento al criterio di cassa, ossia alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Diversamente, per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, si dovrà far riferimento al criterio di competenza (vedasi la circolare agenzia Entrate n. 2/E/2020).

### LE TIPOLOGIE DI LAVORI



Detrazione del 110% con possibilità di cessione del credito al fornitore e sconto in fattura con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari per i seguenti interventi:

- recupero del patrimonio edilizio e quindi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali nonché sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi catego-

ria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, per le parti comuni condominiali risultano compresi anche gli interventi di manutenzione ordinaria;

- efficienza energetica;
- adozione di misure antisismiche;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna;
- installazione di impianti solari fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

**Il caso concreto.** L'impianto deve rientrare in una delle ipotesi previste dal Dl Rilancio

## Anche il fotovoltaico a costo zero

Si consideri l'intervento di installazione (ma la stessa cosa vale per il caso del rifacimento) di un impianto solare fotovoltaico su edificio, connesso alla rete elettrica che rispetti i requisiti previsti dal comma 5, articolo 119 del Dl Rilancio e che comporti una spesa di 11mila euro (Iva di legge inclusa).

### QUANDO VA FATTA LA SPESA

Affinché si possa applicare la nuova super detrazione del 110% occorre che la spesa sia sostenuta dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, effettuata da condominio o su singola unità immobiliare adibita ad abitazione principale, da persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, non ecceda euro 48.000, che comun-

que non sia superiore a euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico (in caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale) e che l'installazione dell'impianto sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di efficientamento energetico e sistema bonus di cui ai commi 1 o 4 dell'articolo 119 del Dl Rilancio.

### IL VISTO

Per la cessione del credito o per lo sconto in fattura della detrazione, il contribuente dovrà richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documenta-

zione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per l'intervento richiesto.

### COME USARE IL BONUS

In applicazione delle nuove disposizioni la detrazione sarà da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo.

Il contribuente potrà utilizzare direttamente la detrazione di imposta o, alternativamente, potrà trasformare il corrispondente importo in credito di imposta con possibilità di successiva cessione ad altri soggetti quali fornitori, istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Potrà inoltre optare per lo sconto in fattura anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Quest'ultimo potrà recuperare l'importo scontato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in cinque annualità oppure, cedere il credito stesso ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari con "incasso" immediato del credito verso clienti relativo ai ricavi connessi all'intervento effettuato.

Come riportato nella tabella qui a fianco, con il Dl Rilancio, l'esborso finanziario sarà nullo, residuando addirittura il 10% a credito (nell'esempio 1.100 euro) eccedente il 100% dell'importo dei lavori.

### L'esempio

Impianto fotovoltaico con spesa di 11mila euro

	ANTE DL RILANCIO	POST DL RILANCIO
Detrazione spettante	5.500	12.100
Utilizzo detrazione	10 anni	5 anni
Cessione credito / sconto fattura	NO	SÌ
Cessione istituti di credito e intermediari finanziari	NO	SÌ
Utilizzo in compensazione	NO	SÌ
Esborso finanziario	11.000	nullo
Importo rimasto a carico	5.500	nullo (con credito residuo di 1.100)

Nota: valori in euro

## Credito d'imposta/2

LE MODALITÀ

# Il bonus fiscale diventa cedibile senza i vecchi limiti

### Sinora solo gli incapienti potevano rivolgersi agli istituti di credito

PAGINA A CURA DI  
**Fabio Chiesa**  
**Giampiero Gugliotta**

Il decreto legge Rilancio, derogando espressamente alle specifiche disposizioni in materia di cessione del credito e di sconto in fattura contenute negli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, apre le porte alla cessione dei crediti d'imposta, scaturenti dalle detrazioni casa, agli istituti di credito e agli altri intermediari finanziari.

#### IL «VECCHIO» SISTEMA

In precedenza, solo per alcune tipologie di intervento, ai contribuenti che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovavano nella cosiddetta "no tax area" (cosiddetti "incapienti") era consentito optare per la cessione del credito a banche e altri intermediari finanziari.

I capienti potevano invece cedere il credito ai soli fornitori e ad altri soggetti privati (soggetti diversi dai fornitori, che comunque dovevano essere collegati al rapporto che aveva dato origine alla detrazione), ma non alle banche o agli intermediari finanziari.

L'articolo 121 del Dl Rilancio innova radicalmente la disciplina esistente

prevedendo:

- l'apertura generalizzata dell'opzione sconto in fattura, piuttosto che cessione del credito, per tutti i lavori di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (bonus facciate), di installazione di impianti solari fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;

- la possibilità di cedere i crediti di imposta, sia direttamente (dal soggetto committente) che indirettamente (dal fornitore/prestatore edile) ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari (per il monitoraggio e la gestione della cessione del credito, l'agenzia delle Entrate ha messo a disposizione dei contribuenti il portale <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/area-riservata> (si veda l'articolo nella pagina).

La "nuova" cessione del credito quindi solleva gli operatori del settore dal doversi far carico dell'anticipazione della liquidità necessaria per l'acquisto del credito d'imposta (o per la concessione dello sconto direttamente in fattura) dal committente i lavori, fatti salvi gli oneri finanziari.

È inoltre prevista la possibilità di utilizzare in compensazione questi crediti (articolo 17 del Dlgs 241/97), anche per quanto riguarda le rate residue di detrazione non fruite derivanti da anni precedenti ma in tal caso il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione (in quote annuali) con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno può essere usufruita negli anni

#### LE NOVITÀ INTRODOTTE

##### La nuova norma

L'articolo 121 del Dl Rilancio innova radicalmente la disciplina preesistente relativa alla cessione dei crediti d'imposta connessi all'ecobonus e sismabonus, introducendo la possibilità di cedere il credito alle banche e agli altri intermediari finanziari, risolvendo i problemi di gestione finanziaria dell'agevolazione da parte degli operatori del settore

##### La scelta

Le nuove disposizioni prevedono:

- l'apertura generalizzata dell'opzione sconto in fattura piuttosto che cessione del credito per tutti i lavori casa di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (bonus facciate), di installazione di impianti solari fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- la possibilità di cedere i crediti di imposta, sia direttamente (dal soggetto committente) che indirettamente (dal fornitore/prestatore edile) ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari. In questo modo viene sollevata dalla necessità di anticipare la liquidità necessaria per l'acquisto del credito d'imposta

successivi, ma non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti alle compensazioni previsti dall'articolo 34 della legge 388/2000 e all'utilizzo dei crediti di imposta previsto dall'articolo 1, comma 53, della legge 244/2007.

#### L'ACCERTAMENTO

L'Agenzia potrà avvalersi dei poteri di accertamento previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procederà, in base a criteri selettivi, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti alla base del diritto alla detrazione d'imposta.

#### ANTITRUFFA

Nel caso in cui siano rilevati errori od omissioni, i fornitori e i soggetti cessionari risponderanno solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto. Ciò a condizione che non si sia in presenza di concorso nella violazione da parte del fornitore che ha applicato lo sconto (o dei successivi cessionari): in tal caso, scattano la sanzione e la responsabilità solidale per il pagamento dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante con i relativi interessi.

Qualora invece, senza concorso nella violazione, sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione, l'agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante con interessi e sanzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### I PRODOTTI IN VETRINA



#### I VOLUMI Guida Pratica Condominio

Affronta i problemi più rilevanti e più diffusi relativi ai condomini negli edifici: la proprietà, il godimento e la gestione delle parti comuni, il pagamento delle spese, gli obblighi e le responsabilità dell'amministratore. Ad un costo di 38 ore la trovate in libreria oppure su [offerte.ilsole24ore.com/gpcondominio](http://offerte.ilsole24ore.com/gpcondominio)



#### LA GUIDA Nuova Imu

Alla cassa senza errori, con il volume sull'acconto 2020 del Sole 24 Ore. Gli esperti spiegano nel dettaglio tutte le novità, con ampio ricorso a casi pratici, analisi della giurisprudenza, risposte a quesiti ed esempi di compilazione della modulistica. Trovate la guida in edicola dal 25 maggio a soli 9,90 euro

Oppure su: [offerte.ilsole24ore.com/accontoimu](http://offerte.ilsole24ore.com/accontoimu)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Adempimenti.** Procedure telematiche

## Una piattaforma web per gestire le cessioni

L'agenzia delle Entrate ha istituito la Piattaforma cessione crediti: una procedura telematica in cui i soggetti cessionari dei crediti d'imposta possono accedere per visualizzare i crediti ricevuti, accettarli o rifiutarli.

#### L'ACCETTAZIONE

Solo in seguito all'accettazione, i crediti visibili nel "cassetto fiscale" sono utilizzabili in compensazione tramite modello F24, secondo le istruzioni impartite con la risoluzione n. 58/E del 25 luglio 2018.

In alternativa alla compensazione, sempre tramite la piattaforma, i crediti ricevuti possono essere ul-

teriormente ceduti.

È bene evidenziare che le operazioni effettuate tramite la piattaforma web non sostituiscono le transazioni accordate né tantomeno gli atti di cessione dei crediti intervenuti tra le parti (che occorrerà redigere, per tutelare gli interessi di tutte le parti coinvolte).

#### PASSAGGIO OBBLIGATO

Piuttosto, le operazioni comunicate tramite la piattaforma rappresentano le conferme delle cessioni già avvenute e degli sconti già praticati, ma soprattutto costituiscono lo strumento necessario per rendere tali operazioni efficaci nei

confronti dell'agenzia delle Entrate, affinché i crediti possano essere utilizzati dal fornitore/cessionario in compensazione tramite modello F24 oppure ulteriormente ceduti ad altri soggetti.

La procedura web (detta, appunto, Piattaforma) è utilizzata altresì dai fornitori che hanno realizzato interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, per confermare l'opzione per lo sconto già comunicata, tramite la Piattaforma stessa, dai soggetti aventi diritto alle relative detrazioni.

Oltre alla cosiddetta Piattaforma cessione crediti dell'agenzia

delle Entrate, vale la pena segnalare che, per agevolare la cessione del credito di imposta tra condomini, imprese edili e grandi investitori, si sono sviluppate piattaforme di intermediazione accessibili via web.

Tali strumenti operativi, creati inizialmente per intensificare le relazioni tra investitori interessati all'acquisto del credito di imposta, diversi da quelli riconducibili al settore bancario originariamente escluso per legge, potranno domani servire da marketplace per standardizzare il "costo" della cessione del credito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### RADIO24 Due di denari

Condotto da Debora Rosciani e Mauro Meazza dal lunedì al venerdì, alle 11.00 esponde a tutti i vostri dubbi sulla gestione del denaro e dei risparmi, i rapporti con il fisco e la burocrazia, il lavoro, la casa, la famiglia. Lo fa in modo semplice, con l'autorevolezza e il linguaggio chiaro e diretto di Radio 24 - Il Sole 24 Ore. Grande attenzione all'attualità e microfoni aperti alle opinioni e domande degli ascoltatori.

## Credito d'imposta/3

### IL NUOVO PERIMETRO

# Cessione o sconto in fattura per tutte le detrazioni casa

**Novità assoluta nel provvedimento anche se mancano il bonus mobili e quello giardini**

PAGINA A CURA DI  
**Luca De Stefani**

■ Via libera alla trasformazione della detrazione in credito d'imposta compensabile orizzontalmente o cedibile a terzi ovvero allo sconto in fattura per le detrazioni generate sulle manutenzioni straordinarie, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. Si tratta di una novità assoluta (assieme alle opzioni previste per il bonus facciate e per quello sul fotovoltaico), introdotta dall'articolo 121 decreto Rilancio e che potrà essere utilizzata fino alla fine del 2021.

Il decreto Rilancio non dice nulla relativamente alla possibilità di utilizzare questa opzione per i crediti fiscali generati dal bonus mobili e dal bonus giardini, ma si ritiene di dare risposta negativa all'esercizio di queste opzioni.

#### RISTRUTTURAZIONI

Queste opzioni, alternativamente di «trasformazione» della detrazione in credito d'imposta compensabile orizzontalmente o cedibile a terzi ovvero di sconto in fattura, quindi, potranno essere effettuate anche per il credito d'imposta del 50% (che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), generato dagli interventi per il recupero del patrimonio edilizio, quindi per le manutenzioni straordinarie, il restauro e risanamento conservati-

vo, la ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali» e sulle loro pertinenze. Questi interventi, assieme alla manutenzione ordinaria, sono agevolati e trasferibili anche se effettuati sulle «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice civile», quindi, condominiali o meno.

Non possono essere oggetto di opzione, invece, i crediti generati dai cosiddetti interventi «minori», indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c) a i) del Tuir, o per l'acquisto di case ristrutturate (comma 3), tranne nei casi degli impianti fotovoltaici.

#### TRASFERIMENTO DEL CREDITO

Per alcune specifiche detrazioni fiscali Irpef e Ires, sostenute negli anni 2020 e 2021 (quindi, anche dal primo gennaio 2020 alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio), i contribuenti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione (cioè tramite il loro computo in dichiarazione dei redditi, in maniera verticale dalla stessa tipologia di imposta), potranno optare alternativamente tra:

- la «trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta», compensabile orizzontalmente dallo stesso contribuente, «con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari»; la cessione del credito potrà essere effettuata anche ad un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale; dopo la prima cessione dovrebbero essere possibili anche più cessioni (in quanto si parla di «cessioni» al plurale);
- un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al contributo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e

#### TRASFORMAZIONE IN CREDITO D'IMPOSTA



#### I singoli casi

I crediti fiscali per i quali sarà possibile effettuare la suddetta opzione (alternativamente di «trasformazione» della detrazione in «credito d'imposta» compensabile orizzontalmente o cedibile a terzi ovvero di «sconto in fattura», entrambi anche non alla pari) sono quelli generati da:

- a) il recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir (detrazione Irpef del 50%, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%);
- b) il risparmio energetico «qualificato», sia se spetta la detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85%, sia se spetterà, dal primo luglio 2020 alla fine del 2021, quella del 110%; sono compresi anche i 3 nuovi interventi «trainanti», ai quali spette-

rà la detrazione del 110%; c) tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», sia se agevolati con la detrazione Irpef e Ires del 50-70-75-80-85%, sia se agevolati, dal primo luglio 2020 alla fine del 2021, con il nuovo super bonus del 110% (articolo 119, comma 4); d) il bonus facciate (detrazione Irpef e Ires del 90%); e) «l'installazione di impianti fotovoltaici» dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir, detraibili al 50% (che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), oltre che l'installazione degli impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo, detraibili al 110%; f) l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, sia se detraibili al 50%, sia se detraibili al 110% dal primo luglio 2020 alla fine del 2021.

da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari»; per questo nuovo «scon-

to in fattura», pertanto, a differenza di quello previsto dal primo gennaio 2020 dall'articolo 14, comma 3.1, decreto legge 63/2013, la riduzione del prezzo della fattura del fornitore, tramite il contributo, potrà essere di

un importo anche inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale e ««fino ad un importo massimo pari al contributo stesso»; anche nell'eventuale cessione successiva (presumibilmente solo una, in quanto la norma parla di «cessione» al singolare), il prezzo del credito potrà essere anche inferiore rispetto al suo valore nominale.

Sia per le cessioni dei crediti (anche successive alla prima), che per quelle effettuate dai fornitori dopo aver scontato la fattura (cioè la cessione successiva allo «sconto in fattura»), la norma prevede che i cessionari siano genericamente «altri soggetti», compresi gli «istituti di credito e altri intermediari finanziari». Dovrà essere chiarito se per «altri soggetti» si intendono solo quelli collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione, come interpretato restrittivamente dalle Entrate nella risposta del 23 luglio 2019, n. 298, relativamente alla normativa sulle cessioni dei crediti, in vigore prima del decreto Rilancio e non abrogata (quindi, ancora utilizzabile), ovvero se debba ritenersi superata questa impostazione, in sintonia con la nuova norma, che sembra voler agevolare fortemente il trasferimento dei crediti fiscali.

Relativamente agli «istituti di credito e altri intermediari finanziari» come cessionari, si segnala che, per la normativa in vigore prima del decreto Rilancio e ancora in vigore, questi soggetti possono essere cessionari solo per le cessioni effettuate dagli incapienti, relativamente ai crediti sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato» dell'articolo 14, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Le nuove modalità di cessione, invece, non pongono limiti a riguardo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le opzioni.** Un provvedimento dell'agenzia delle Entrate dovrà definire le modalità di esercizio

## Blocco per il credito non utilizzato nell'anno

■ Una volta trasformati in crediti d'imposta, ceduti o scontati, il beneficiario, oltre a cederli nuovamente, potrà scegliere di utilizzarli anche in compensazione orizzontale in F24, in base alle rate residue di detrazione non fruite dal cedente, in quanto questi crediti d'imposta potranno essere usufruiti con la stessa ripartizione in quote annuali, con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Con la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi, il contri-

biente ha l'obbligo di ripartire il bonus fiscale in più anni (in 5 o 10 anni), con il rischio di perdere l'agevolazione in caso di incapacienza. Con la trasformazione in credito d'imposta seguito dalla cessione o con lo «sconto in fattura», invece, il contribuente monetizza subito il vantaggio fiscale, grazie al prezzo della cessione ricevuto o allo sconto sui lavori.

Il cessionario, però, in base al testo definitivo del decreto Rilancio, non può usufruire «negli anni

successivi» dell'eventuale «quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno». Inoltre, non può chiedere il rimborso di quanto non utilizzato in compensazione. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Un apposito provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate dovrà definire le «modalità attuative» e di esercizio telematico

delle opzioni. Considerando che il contribuente che ha trasformato la detrazione in credito d'imposta, il cessionario o il fornitore che ha scontato il credito non potranno usufruire del credito che non utilizzano nell'anno, sarà difficile che verranno confermate le regole previste dall'agenzia delle Entrate per le cessioni degli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013.

In questi casi, infatti, il cessionario, «fermo restando l'obbligo di ripartire in quote il credito ac-

quistato» può fruire negli anni successivi delle quote di credito non utilizzate, fino al completo esaurimento delle stesse (risposta delle Entrate dell'8 maggio 2020, n. 126). Pertanto, può «cedere le rate del credito che non sono ancora utilizzabili in compensazione» (risposta delle Entrate dell'8 maggio 2020, n. 126).

Agevolazione non possibile per le opzioni previste dal decreto Rilancio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli altri bonus COME DIVENTANO

# Sul fotovoltaico il 110% richiede interventi energetici o antisisma

## Superbonus anche sui sistemi di accumulo, installabili pure successivamente

PAGINA A CURA DI  
**Luca De Stefani**

Per poter fruire del super bonus del 110% sulle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo, è necessario eseguire congiuntamente uno dei seguenti interventi che beneficino del super bonus: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i tre trainanti) o quelli per il sisma-bonus. Sono trainanti, quindi, anche gli interventi dell'ecobonus diversi dai tre trainanti e tutti quelli sul sisma-bonus. A differenza degli interventi sull'ecobonus (già agevolati al 50-65-70-75-80-85%) e dell'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (già agevolata al 50%), dove l'aumento al 110% è possibile solo congiuntamente ad almeno uno dei tre nuovi interventi cosiddetti «trainanti».

Le installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo sono nuove tipologie di interventi, nell'ambito della consueta detrazione del 50% prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h del Tuir, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%.

### INTERVENTI «TRAINANTI»

I tre nuovi interventi cosiddetti trainanti, cui spetta la detrazione Irpef e Ires del 110% sul risparmio energetico «qualificato», per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, sono i seguenti: due relativi alla «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» (su «edifici unifamiliari» o su «parti comuni degli edifici») e uno sull'isolamento termico.

Quindi potranno beneficiare del super bonus del 110% per gli interventi sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» (anche non condominiali), con spesa massima di 30.000 euro (se su parti comuni, moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio), per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti:

- con impianti di microgenerazione o;
- con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (per le parti comuni, solo se centralizzati) a pompa di calore (per le parti comuni, anche a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, prevista dal regolamento delegato della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013), inclusi gli impianti ibridi geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo.

Potranno beneficiare del super bonus del 110% anche gli interventi di isolamento termico (con materiali isolanti conformi ai criteri ambientali minimi del Dm Ambiente dell'11 ottobre 2017) delle superfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e orizzontali (pavimenti e coperture), che interessano l'involucro dell'edificio, con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso (spesa massima di 60.000 euro, moltiplicata per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio).

### FOTOVOLTAICO

La detrazione del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (anche di proprietà pubblica, adibiti ad uso pubblico o di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c d del Dpr 26

agosto 1993, n. 412), con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, a patto che l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno dei seguenti interventi che beneficino del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5 del decreto Rilancio).

Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d, e, f del Dpr 6 giugno 2001, n. 380).

### SISTEMA DI ACCUMULO

La detrazione del 50% (dal 2021 del 36%) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir è elevata al 110%, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione del 110%, con lo stesso limite di spesa di 48.000 euro e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo (articolo 119, comma 6 del decreto Rilancio).

### REQUISITI COMUNI

Le detrazioni per l'impianto fotovoltaico e il sistema di accumulo sono subordinate alla cessione in favore del Gse (Gestore dei servizi elettrici) dell'energia non auto-consumata in sito e non sono cumulabili:

- con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione previste dall'articolo 11, comma 4, del Dlgs 3 marzo 2011, n. 28;
- con gli incentivi per lo scambio sul posto previste dall'articolo 25-bis del Dl 24 giugno 2014, n. 91.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### COLONNINE DI RICARICA



### Dal 1° luglio la detrazione sale

La detrazione dall'Irpef o dall'Ires del 50%, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, per le «spese» di ammontare complessivo non superiore a 3.000 euro, «sostenute» dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021 relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (cosiddette colonnine) prevista dall'articolo 16-ter al decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, a partire dal 1° luglio 2020 e fino alla fine

del 2021 (date non indicate nel decreto Rilancio, ma solo dalla relazione tecnica che lo accompagna), è aumentata al 110%. Andrà ripartita in cinque quote annuali, se l'installazione sarà eseguita congiuntamente ad uno degli interventi «trainanti», indicati nel comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio (isolamento termico o sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti) (articolo 119, comma 8, decreto Rilancio). La nuova detrazione massima sarà di 3.300 euro

**Sisma bonus.** Il beneficio riguarda le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021

## Aliquota massima per tutti gli interventi speciali

È elevata al 110%, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione per tutti gli interventi antisismici cosiddetti speciali dell'articolo 16, del Dl 4 giugno 2013, n. 63.

Sono interventi che comunque potranno continuare a beneficiare ancora delle detrazioni del 50% (commi 1-bis e 1-ter), del 70% o 80%, se con una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi (comma 1-quater), del 75% o 85% se la riduzione di una o due classi di rischio è realizzata su parti comuni di edifici condomini

(comma 1-quinquies) e del 75% o 85% se realizzata su fabbricati demoliti e ricostruiti dalle imprese costruttrici e venduti entro 18 mesi (comma 1-septies).

Come in passato, sia per il super bonus del 110% sia per le vecchie percentuali, le procedure autorizzatorie devono essere successive al 1° gennaio 2017 e gli interventi devono essere effettuati su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (articolo 119, comma 4 del Dl Rilancio).

A differenza dell'ecobonus, delle colonnine per le auto elettriche, del

fotovoltaico e dei sistemi di accumulo, il Dl Rilancio non subordina l'aumento al 110% delle detrazioni per tutti gli interventi antisismici al fatto che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi

### IDETTAGLI

Non occorre eseguire congiuntamente almeno uno dei tre lavori «trainanti» ma restano in parte le precedenti quote e regole

«trainanti». Ciò non vuol dire, però, che le vecchie percentuali di detrazione del 50-70-75-80-85% e le vecchie regole (soprattutto quelle soggettive, molto ampie) siano sostituite completamente dal 110% e dalle stringenti regole soggettive (condomini, persone fisiche, abitazioni principali) dei complicati commi 9 e 10 dell'articolo 119 del Dl Rilancio. Infatti, leggendo il successivo articolo 121 sulle trasformazioni, cessioni dei crediti o «sconti in fattura» si comprende che questi trasferimenti saranno possibili sia per il vecchio si-

sma-bonus (quindi, ancora in vigore anche dopo il primo luglio 2020), sia per quello nuovo al 110 per cento.

Per gli interventi antisismici, il decreto Rilancio non dice nulla riguardo ai limiti di spesa, in quanto non si tratta di una nuova agevolazione, ma solo di una nuova percentuale di detrazione. Pertanto, restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Bonus in condominio

GLI ASPETTI PRATICI

# Al centro dell'operazione c'è sempre l'amministratore

## Senza una norma sull'assemblea online è difficile organizzare le riunioni

Saverio Fossati

Una bella occasione per valorizzare gli immobili. Che in questo momento ne hanno tanto bisogno.

Il condominio è il pilastro della nuova super detrazione del 110% per ecobonus e sismabonus, e infatti viene citato espressamente nella norma. Questo perché gli interventi che realizzino un serio risparmio energetico e una reale sicurezza antisismica vanno effettuati sull'intero edificio. Non a caso si parla sempre di "edifici" interi, tranne che siano seconde case. Nel concreto, questo vuol dire che in un condominio in cui ci siano seconde case o anche negozi, studi od officine, tutti i condòmini, anche se non hanno la loro abitazione principale, possono beneficiare della detrazione. Nelle pagine precedenti sono indicate le tipologie di lavori agevolati, caratteristiche e requisiti degli interventi e relative certificazioni e asseverazioni, tutte regole che valgono anche per i condòmini e che l'amministratore dovrà seguire con attenzione.

Mentre il proprietario di un intero edificio (una villa, una villetta, una baita, un palazzo storico, un edificio per uffici o un capannone), che però non sia anche la sua abitazione principale non potrà sfruttare la detrazione del 110% se farà eseguire i lavori indicati all'articolo 119 del Dl 34/2020.

### PASSO PER PASSO

Il primo passo, una volta varata la norma, sarà quello di convocare una prima assemblea di condominio (anche online per chi non può assistere o in mancanza di locali adatti: le norme sul covid-19 rendono quasi impossibile un'assemblea "in presenza") e illustrarla, avendo la precauzione di far nominare una commissione che consulti a distanza i condòmini per capire quali interventi si possano avviare, preparare i capitolati e raccogliere i preventivi, in modo che con una sola altra assemblea si possa prendere la decisione finale. L'amministratore dovrà anche condurre le trattative con l'impresa per determinare l'importo dello sconto in fattura o del credito ceduto.

L'amministratore dovrà anche

preoccuparsi, a meno che non lo abbia già inserito nel preventivo all'atto della nomina, di far approvare dall'assemblea l'eventuale compenso per questa attività extra.

Il capitolo cessione del credito è stato completamente riscritto e proprio qui è la chiave di volta del possibile successo dell'operazione in condominio, dove la scarsa liquidità di parecchi condòmini, specialmente negli edifici non di lusso, aveva sino a bloccato molte spese per manutenzioni e riqualificazioni.

Anche a fronte di incentivi sempre più alti (dal 36% del 1998 al 90% del bonus facciate del 2019) avviare i lavori è sempre stato "un lavoraccio" per gli amministratori condominiali più lungimiranti, anche a fronte di lavori indispensabili o che comunque avrebbero valorizzato l'immobile. Ostacolo principale: anticipare i soldi in attesa della detrazione (peraltro spalmata in dieci rate annuali), e magari procurarsi un finanziamento bancario. Il credito d'imposta da cedere direttamente all'impresa o sotto forma di sconto in fattura non ha avuto successo, perché le imprese non erano in grado di sfruttarlo.

### IL CREDITO VA OLTRE IL 110%

Ora cambia tutto: il credito d'imposta o lo sconto direttamente in fattura può essere fatto per tutti i lavori: quelli di risparmio energetico, quelli di recupero edilizio (la cui detrazione resta al 50%) come manutenzione, restauro e ristrutturazione (ma non per gli interventi "assimilati" come quelli per la sicurezza) e il famoso bonus facciate.

Soprattutto, la cessione, oltre che all'impresa, può essere fatta anche alle banche. Nessun condòmino, quindi, dovrebbe anticipare un euro, se l'amministratore giocherà bene le sue carte.

### SICUREZZA

I cantieri aperti dovranno naturalmente rispettare, sinché saranno in vigore, le norme di sicurezza anti coronavirus, rinforzate negli spazi comuni dove transitano i condòmini: per l'amministratore si tratta di un adempimento in più.

### GLI ALTRI ADEMPIMENTI

Una volta emessa la fattura (sia che venga pagata con "bonifico parlante" sia che indichi un importo parziale o totale di sconto) l'amministratore dovrà fare attenzione alle indicazioni dell'agenzia delle Entrate sulla comunicazione da inviare il prossimo anno, indispensabile perché i condòmini possano beneficiare senza problemi dell'operazione.

### COME AVVIARE GLI INTERVENTI



#### La procedura in assemblea

Il primo passo, una volta varata la norma, sarà quello di convocare una prima assemblea di condominio (anche online per chi non può assistere o in mancanza di locali adatti: le norme sul covid-19 rendono quasi impossibile un'assemblea "in presenza") e illustrarla, avendo la precauzione di far nominare una commissione che consulti a distanza i condòmini per capire quali interventi si possano avviare, preparare i capitolati e raccogliere i preventivi, in modo che con una sola altra assemblea si possa prendere la decisione finale. L'amministratore dovrà anche condurre le trattative con l'impresa per determinare

l'importo dello sconto in fattura o del credito ceduto.

#### Per non sborsare un euro

Il credito d'imposta o lo sconto direttamente in fattura può essere fatto per quasi tutti i lavori, indipendentemente dalle percentuali di detraibilità delle spese. Oltre a quelli antisismici e di ecobonus con il 110%, anche per quelli di risparmio energetico (a varie aliquote), di recupero edilizio (la cui detrazione resta al 50%) come manutenzione, restauro e ristrutturazione (ma non per gli interventi "assimilati come sicurezza anti-intrusione") e, soprattutto, per il famoso bonus facciate

**Ecologia.** Incoraggiati gli apparati per rifornire di energia le auto elettriche

## Sconto per le colonnine di ricarica

Glauco Bisso

Colonnine elettriche gratis in condominio con il Decreto rilancio. L'articolo 119, comma 8, porta al 110%, da fruire in cinque anni (o da scontare in fattura o cedere come credito d'imposta), quanto altrimenti darebbe diritto alla detrazione del 50% in dieci.

Condizione di base è di eseguire anche uno degli interventi pesanti descritti dal comma 1 del medesimo articolo: isolamento delle strutture opache verticali e orizzontali sui condòmini, efficientamento degli impianti di riscaldamento e climatizzazione e acqua calda sanitaria sia sui condòmini che sugli edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale. Ma gli spazi condivisi possono rendere comunque difficile la realizzazione.

### SPAZIO E TEMPO

L'installazione si può fare se l'assemblea delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 500 millesimi. Quindi, considerando che di fatto è gratis, non sarebbe un problema.

Ma l'esigenza di condividere gli spazi per il tempo necessario alla ricarica rende necessario che ci sia la possibilità di ricarica per ciascun condòmino. In caso contrario risulta difficile gestire la turnazione di apparati condivisi, se realizzata

per piazzole di ricarica, per l'esigenza concorrente dei proprietari. Difficilmente gestibile, se deve essere sempre rispettato l'articolo 1102 del Codice civile che vieta ogni comportamento nelle parti comuni che «impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto».

### DENTRO E FUORI

Se il provvedimento attuativo che l'agenzia delle Entrate dovrebbe

### ILIMITI

L'esigenza di condividere gli spazi per il tempo necessario richiede che ci sia la possibilità di ricarica per ciascun condòmino

pubblicare entro il 18 giugno fisserà metodi di calcolo della congruità delle spese degli apparati, non ci sarà alcuna difficoltà a dotare ogni spazio comune della possibilità di fruirne.

E potranno anche essere, in parte alimentati dall'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici, egualmente finanziati dal superbonus. Se gli spazi ed i tempi di ricarica risultassero invece insufficienti, sarà necessario comunque che l'assemblea definisca come realizzare l'uso tur-

nario, in modo da assicurare l'equilibrio d'uso tra gli aventi diritto.

### A CIASCUNO IL SUO

Come si ripartiscono le spese dipenderà da come vengono realizzati gli impianti. Nessun problema, se i contatori sono già centralizzati in basso o il progetto contempla la centralizzazione, grazie al contributo di Arera, e gli spazi soddisfano le esigenze di ogni singolo condòmino. Nel caso così non sia, l'installazione di colonnine o apparati con contabilizzazione a scheda permetterà l'esatta attribuzione dei consumi.

### PREVENZIONE INCENDI

Se la ricarica avviene in autorimesse superiori ai 350 metri quadrati occorre che un tecnico abilitato aggravi la Scia antincendio, con l'adozione di stazioni di ricarica conformi alle norme Cei 64-8 parte 7, sezione 722, Norme Cei En 61851 e norme serie Cei En 62196. Da evitare il rischio di interferenza tra altri impianti o depositi infiammabili o combustibili. Occorrono, tra l'altro, estintori per impianti elettrici, cartellonistica, cavi di connessione speciali e soprattutto che il veicolo in ricarica sia omologato, efficiente e revisionato con esito positivo e ogni utente sia informato delle caratteristiche dell'apparato e del suo uso e manutenzione.

## I lavori/1

LA PROGRAMMAZIONE

# Per le settimane di transizione la guida è il principio di cassa

### Novità orientate agli interventi di peso maggiore; per gli altri restano le regole attuali

Giuseppe Latour

■ Lavori programmati, cantieri già aperti, ristrutturazioni solo immaginate. Ogni nuova detrazione porta una fase transitoria, un periodo nel quale ci si interroga sugli impatti che lo sconto appena disegnato avrà sulle agevolazioni fiscali esistenti. Sullo sfondo c'è sempre lo spettro del blocco: nel dubbio si ferma tutto fino al momento in cui le cose non diventeranno finalmente chiare.

Mentresiamo ancora in attesa del pacchetto di regole applicative che chiarirà i dubbi dei contribuenti sul superbonus del 110%, è possibile trarre qualche prima conclusione dalla lettura del decreto legge Rilancio (Dl 34/2020), orientandosi nelle situazioni più incerte e prendendo le decisioni corrette, senza rimetterci denaro.

#### I LAVORI PROGRAMMATI

In queste settimane molti si stanno chiedendo quale sia la strategia più corretta da tenere per le ristrutturazioni già programmate. Sono fre-

quenti i casi di lavori congelati nelle settimane dell'emergenza che, in questi giorni, stanno ripartendo. Con la ripartenza, però, sono arrivate le norme del decreto Rilancio e, quindi, le domande sul modo più corretto di procedere.

Per rispondere a questi interrogativi, è sufficiente considerare un elemento. Il cuore del nuovo superbonus è rappresentato dai tre interventi trainanti: la realizzazione del capotto termico e la sostituzione di impianti di climatizzazione nei condomini e negli edifici. Accanto a questi, ci sono anche i lavori di messa in sicurezza antisismica, la cui agevolazione viene rafforzata.

Senza scendere nel dettaglio dei singoli lavori, analizzati nelle pagine precedenti, è però evidente un principio: lo sconto fiscale del 110% sarà applicabile a interventi di ristrutturazione pesante e non avrà impatti su tutta l'attività edilizia più minuta. Il tipico caso della ristrutturazione di un singolo appartamento in condominio non sarà, allora, interessato in nessun modo dalle nuove regole.

Stesso discorso per l'acquisto di una cucina, abbinato a una ristrutturazione: ricade nel bonus mobili (50% su una spesa di 10mila euro), che non viene toccato dalle nuove norme. Lo stesso vale, ad esempio, per il bonus verde (al 36% su 5mila euro): la realizzazione o la risistemazione di un giardino non viene coinvolta dal decreto Rilancio.

#### LA POSSIBILE ECCEZIONE

C'è un'eccezione a questi principi generali, da considerare con attenzione. Il comma 2 dell'articolo 119 prevede, in sostanza, che tutti gli interventi di efficientamento energetico vengano attratti dall'aliquota più vantaggiosa del 110%, nel caso in cui siano eseguiti congiuntamente a uno degli interventi trainanti.

La sostituzione degli infissi, allora, potrebbe godere dell'aliquota del 110% se realizzata insieme al capotto termico. E lo stesso discorso vale per gli altri interventi, come la posa in opera di schermature solari. Chi ha la possibilità di attivare uno degli interventi trainanti, allora, dovrà fare una valutazione sulla programmazione dei suoi la-

vori. Senza dimenticare, tra l'altro, che qualche correzione potrebbe arrivare in fase di conversione del decreto legge.

#### IL PRINCIPIO DI CASSA

Altro aspetto da valutare con attenzione riguarda il modo in cui andranno effettuate le spese. In base alla formulazione della norma, infatti, vale il principio di cassa. Questo vuol dire che, se un intervento è stato autorizzato e iniziato prima di luglio, ma il pagamento materiale dei lavori scatterà dopo, sarà possibile godere della nuova agevolazione.

Il decreto Rilancio parla, infatti, di spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre del 2021. Si tratta di una formulazione che ricalca quella già utilizzata per diverse detrazioni fiscali di questo tipo in passato, come nel caso recente del bonus facciate.

Proprio per questo, l'agenzia delle Entrate con la circolare 29/2013, al momento del cambio di aliquota dell'ecobonus dal 55% al 65%, ha analizzato la questione. Spiegando che l'uso della locuzione «spese sostenute» porti a fare riferimento al criterio di cassa per le persone fisiche. In altre parole, si guarda alla data del pagamento effettivo, senza fare riferimento al momento di realizzazione dell'intervento. Un modo per rendere la vita più semplice ai contribuenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### LO SCHEMA DELLE OPPORTUNITÀ



#### Il problema

La fase transitoria verso una nuova detrazione fa interrogare sugli impatti di quest'ultima sui lavori programmati e sui cantieri già aperti

#### Il principio

Il supersconto fiscale del 110% vale per le ristrutturazioni più pesanti e non per i lavori di minore importanza (tra i quali non rientra la ristrutturazione di un singolo appartamento in un condominio)

#### La regola particolare

Fanno eccezione a questo principio gli interventi di efficientamento energetico, che vengono attratti nel 110% in tutti i casi in cui vengono eseguiti interventi trainanti (per esempio, la sostituzione degli infissi che venga realizzata assieme al capotto termico)

**L'alternativa.** Il Dl 34/2020 attiva una nuova opzione che consentirà di monetizzare anche le vecchie detrazioni

## Cessione possibile anche per le rate residue

Glauco Bisso

■ Liquidità in arrivo dai crediti fiscali agganciati ai vecchi bonus, maturati prima della nascita del superbonus del 110 per cento. Con la possibilità di creare un nuovo mercato.

Ad attivare questa possibilità è il decreto Rilancio, che all'articolo 121 comma 3 spiega: «I crediti d'imposta di cui al presente articolo - recupero del patrimonio edilizio, ecobonus, sismabonus, bonus facciate, impianti fotovoltaici e per l'installazione di colonnine elettriche - sono utilizzati anche in compensazione sulla base delle rate residue di detrazione non fruita».

Vuol dire, come spiega chiaramente la relazione di accompagnamento al decreto, che è

possibile trasformare l'importo della detrazione in credito di imposta, con facoltà di successiva cessione, anche «in relazione alle rate residue di detrazioni relative a interventi effettuati in anni precedenti».

L'utilizzo di questi crediti avviene con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. Lo stesso comma precisa, poi, che la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

#### POCHI MA SUBITO

Si apre, nella sostanza, la possibilità, senza maggiori oneri per lo Stato, di usufruire, da parte di

coloro che in passato hanno effettuato interventi anche molto pesanti, dello strumento della cessione del credito, per monetizzarli in maniera immediata, con il duplice risultato di ottenere liquidità e di porsi al riparo dalle incertezze del futuro.

Il virus ha, infatti, insegnato che il reddito può diminuire o venire a mancare, pregiudicando la possibilità di detrazione. Perché questo trasferimento possa av-

#### PROBLEMA FORSE RISOLTO

Le ingenti risorse mobilitate dal superbonus potrebbero attivare il mercato dei crediti fiscali, consentendo l'ingresso agli incapienti

venire occorre, però, che si apra il mercato degli acquirenti dei crediti fiscali con la cessione verso le banche, le imprese e gli altri soggetti. Una condizione essenziale per garantire il funzionamento di tutto il meccanismo del decreto Rilancio (si veda anche l'articolo in pagina 14).

#### UN NUOVO MERCATO

Allo stato neppure agli incapienti, per i quali la misura della cessione dei crediti era stata inizialmente pensata, è stato mai possibile realizzare alcuna cessione del credito fiscale: il mercato non si è mai messo davvero in moto. Per le imprese avrebbe comportato una limitazione troppo grande delle proprie risorse finanziarie. Per

le banche, invece, si trattava di un mercato dalla gestione troppo onerosa, per volumi di affari troppo contenuti.

Ora, però, qualcosa è cambiato con la massa finanziaria che il superbonus promette di attivare ed è davvero probabile che il mercato dei crediti fiscali parta davvero: le stime dell'Ance parlano di interventi attivabili per sei miliardi di euro. Il tempo per l'opzione è poco perché va espressa - si legge nella relazione illustrativa - al massimo entro la fine del 2020. Molto dipenderà da come l'agenzia delle Entrate definirà gli aspetti tecnici della gestione nel provvedimento da emettere entro il prossimo 18 giugno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I lavori/2

GLI ASPETTI FINANZIARI

# Le nuove regole mettono in moto il mercato dei crediti fiscali

## Per le imprese diventerà vitale la gestione di molte operazioni di tipo finanziario

PAGINA A CURA DI  
**Giuseppe Latour**

Una grande massa di crediti fiscali, nell'ordine di miliardi, che si metterà in movimento dai cantieri di tutta Italia attraverso trasferimenti diretti e sconti in fattura. Un ruolo rilevante per le banche e gli intermediari finanziari. E la voglia, da parte dei cittadini, di realizzare riqualificazioni molto importanti senza sborsare un euro, o comunque pagando materialmente il meno possibile.

Sono tutti elementi che danno il senso di come le regole appena approvate dal Governo si preparino a mettere in moto su grandi numeri un mercato quasi totalmente nuovo: quello dei crediti fiscali. Per le imprese diventerà, cioè, vitale gestire in maniera corretta operazioni di tipo finanziario, al di là della sola realizzazione dei lavori.

**IL PROBLEMA DELLA LIQUIDITÀ**

La massa di richieste in arrivo nei prossimi mesi andrà gestita con attenzione da parte delle imprese, soprattutto perché molti cittadini cercheranno di sfruttare per i propri lavori quegli schemi che consentono di realizzare gli interventi senza esborsi immediati o, comunque, utilizzando al massimo la leva finanziaria. E l'impatto sarà molto rilevante, dal momento che le stime dell'Ance parlano di lavori aggiuntivi in arrivo per sei miliardi di euro.

La gestione di queste richieste presuppone, in primo luogo, una capacità di programmazione amministrativa molto attenta da parte delle imprese. Diventa, cioè, vitale per chi opera in edilizia avere la capacità, oltre che di realizzare gli interventi, anche di fare una pianificazione fiscale accorta e di mettere in piedi strutture finanziarie complesse.

Senza dimenticare la questione della capienza fiscale. Le imprese dovranno essere, cioè, in grado di governare le conseguenze di una

detrazione del 110%, anche attraverso anticipi in fattura, scontando una grande massa di sconti fiscali. È evidente che, in linea teorica, soggetti con molte tasse da pagare, come le grandi utility dell'energia, interessate da sempre a entrare nel mercato delle grandi riqualificazioni, saranno avvantaggiati sugli altri. In tutto questo processo diventa, ovviamente, vitale l'alternativa della banca.

**LA CESSIONE ALLE BANCHE**

Nell'avviare le operazioni di riqualificazione il contribuente avrà tre opzioni. La prima è quella di godere direttamente delle detrazioni. E sarà, con ogni probabilità, l'alternativa meno allettante per molti. Perché gli altri casi sono decisamente più vantaggiosi.

Si potrà, infatti, trasformare la detrazione in credito di imposta cedibile ad altri soggetti, incluse le banche e gli altri intermediari finanziari. E qui sono importanti due dettagli: la cessione del credito potrà, infatti, essere effettuata anche ad un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale; dopo la prima cessione saranno, poi, possibili anche altri trasferimenti.

Quindi, il credito fiscale diventa

commerciale: potrà essere valutato meno del suo valore nominale, compensando così in qualche modo chi lo acquisisce per il tempo di attesa nel godere della detrazione. E potrà essere trasferito più volte, mettendo così in moto un mercato su queste detrazioni.

L'ultima alternativa consiste nella possibilità di godere di un contributo, sotto forma di sconto in fattura sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al contributo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, incluse le banche e gli istituti di credito.

Anche in questo caso la riduzione del prezzo della fattura del fornitore, tramite il contributo, potrà avere un valore inferiore rispetto all'importo nominale della detrazione. Una condizione che vale anche nell'eventuale cessione successiva che, da quanto emerge dal decreto, potrà essere soltanto una. Quindi, ancora una volta, chi acquisisce questi crediti potrà farsi compensare in qualche modo.

**L'IMPATTO DI MERCATO**

Su questo, poi, c'è da fare una considerazione di mercato sul peso che avranno domanda e offerta. Nell'anno e mezzo che si apre a luglio 2020, infatti, saranno in molti a voler cedere i loro crediti fiscali per operazioni del genere. Probabilmente, i soggetti in grado di acquisirli saranno in meno. Il valore reale dei crediti fiscali potrebbe, allora, essere molto diverso da quello nominale, nella pratica. Anche perché dalla valutazione al momento del trasferimento passerà una parte del giusto compenso per le imprese.

**I VECCHI CREDITI**

C'è, in questo contesto, anche da considerare l'impatto che avranno le vecchie detrazioni fiscali, ancora non fruite. Un altro passaggio del decreto (si veda anche l'articolo in pagina 13) prevede infatti che entro la fine del 2020 sarà possibile trasformare l'importo delle detrazioni residue, relative a vecchi lavori, in credito di imposta, con facoltà di successiva cessione. Il potenziale del nuovo mercato, insomma, è ancora più grande, anche per questo motivo.

**Le stime.** L'Ance prevede interventi per sei miliardi

## Sull'impatto peserà il modo di attuazione

L'impatto previsto è di sei miliardi di euro. Con una possibile ricaduta occupazionale di 100mila posti di lavoro. Sono stime dell'Ance, l'Associazione italiana costruttori edili, che dicono molto dei risultati che l'edilizia privata si attende dal nuovo bonus fiscale appena attivato dal Governo con il decreto Rilancio.

La capacità di movimentare lavori non dipenderà soltanto dagli incentivi dedicati ai tre interventi trainanti (cappotto termico e rifacimento degli impianti di condizionamento per condomini e unità singole) ma dall'intero sistema che il Dl 34/2020 metterà in moto. A partire dal pacchetto sulla cessione dei crediti fiscali e sullo sconto in fattura. Si tratta di misure dal grande potenziale, perché consentiranno di realizzare lavori di riqualificazione a costo zero.

Ma le attese sono legate anche ad altri passaggi del decreto, come quello che riguarda il potenziamento del sismabonus, portato al 110%, e la possibilità generalizzata di cedere i crediti fiscali, anche relativi ad altre detrazioni casa. Insomma, il pacchetto è davvero ambizioso, anche se molti effetti andranno misurati alla prova dei provvedimenti attuativi e delle circolari di spiegazione dell'agenzia delle Entrate.

Decisivo sarà, ad esempio, il

provvedimento delle Entrate che, entro il 19 giugno, dovrà indicare le modalità attuative delle regole legate alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura. Sono diverse le indicazioni che potrebbero depotenziare la norma. A partire dal numero di trasferimenti di crediti fiscali che saranno consentiti. O dalle modalità di cessione a banche e intermediari finanziari, uno dei punti più discussi del provvedimento.

Entro l'approvazione della legge di conversione, un decreto del ministero dello Sviluppo economico dovrà dare indicazioni sull'asseverazione, con la quale i tecnici abilitati andranno a misurare l'impatto degli interventi in termini di efficienza energetica: si tratta di un altro pilastro del nuovo meccanismo. Senza dimenticare una probabile circolare con la quale l'agenzia delle Entrate dovrà risolvere i molti dubbi che già circolano tra gli operatori del settore.

Il raggiungimento degli obiettivi andrà, allora, misurato anche alla luce della velocità con la quale gli strumenti attuativi saranno messi a disposizione degli operatori. I sei miliardi, infatti, guardano a un incentivo già completamente attivo a partire dal primo luglio prossimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**GIRO D'AFFARI E MODALITÀ****La previsione**

Il Dl Rilancio potrebbe attivare lavori aggiuntivi per 6 miliardi, ma molti cittadini cercheranno di realizzare interventi con il minimo esborso finanziario possibile in fase iniziale. Per le imprese diventa quindi fondamentale la pianificazione fiscale e finanziaria

**Le opzioni**

La fruizione diretta delle detrazioni fiscali potrebbe essere l'opzione meno allettante rispetto alle alternative: la trasformazione in credito d'imposta (cedibile ad altri soggetti, come banche e altri intermediari finanziari, anche a un prezzo inferiore rispetto al valore nominale) e un contributo fruibile sotto la forma di uno sconto in fattura

**LA MAPPA DELL'ATTUAZIONE****Cessione e sconto in fattura**

Un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del Dl Rilancio, dovrà definire le modalità attuative delle disposizioni in materia di cessione del credito e sconto in fattura, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuare in via telematica

**Asseverazione**

Con decreto del ministro dello Sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del Dl Rilancio, andranno stabilite le modalità di trasmissione dell'asseverazione con la quale andrà certificata la classe energetica. È anche probabile l'arrivo di una circolare delle Entrate

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I documenti

LA GESTIONE DELLE PRATICHE

# Controlli delle Entrate rafforzati su cessione e sconto in fattura

## I fornitori e i cessionari risponderanno per l'utilizzo irregolare dei bonus

PAGINA A CURA DI  
Luca De Stefani

I controlli dell'agenzia delle Entrate sulle «trasformazioni» delle detrazioni in «crediti d'imposta» compensabili orizzontalmente o cedibili a terzi ovvero sugli «sconti in fattura», relativamente ai crediti d'imposta indicati nell'articolo 121 del decreto Rilancio si concentreranno sulle verifiche documentali relative alla «sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta» oggetto di trasformazione, cessione o di «sconto in fattura».

In caso di assenza dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'agenzia delle Entrate provvederà a recuperare l'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato degli interessi e delle sanzioni, solo nei confronti del contribuente che ha effettuato le suddette opzioni, tranne nei casi in

cui vi sia stato il «concorso nella violazione» da parte del cessionario o del fornitore che ha applicato lo sconto. In questi casi, questi soggetti saranno responsabili in solido con il contribuente che ha effettuato l'opzione, per il pagamento dei suddetti importi e dei relativi interessi.

I fornitori e i soggetti cessionari, comunque, risponderanno «per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto».

### VISTO, ASSEVERAZIONE, CONGRUITÀ

Tra le spese che possono essere detratte con il super bonus del 110% (ma probabilmente non anche con le altre agevolazioni) rientrano anche quelle sostenute per il rilascio, quando necessario, del visto di conformità, da inviare alle Entrate, da parte degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio e responsabili dei Caf-impresa o dei Caf-dipendenti).

Inoltre, vi rientrano anche quelle, effettuate dai «tecnici abilitati», per la nuova asseverazione dei «requisiti tecnici minimi» per il risparmio energetico «qualificato» da inviare all'Enea o quelle per le misure antisismiche dell'asseverazione dell'effici-

### CHI PUÒ RILASCIARE IL «VISTO»



### Gli «abilitati»

Il contribuente deve richiedere il visto di conformità, da inviare all'agenzia delle Entrate, a uno dei seguenti soggetti:

- gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili contabili e all'albo dei consulenti del lavoro;
- gli iscritti alla data del 30 settembre 1993 ai ruoli di periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- i responsabili dell'assistenza fiscale (cosiddetti RA) dei Caf-impresе, o dei Caf-dipendenti

cia delle stesse e dell'attestazione della loro congruità.

Questi adempimenti, con le nuove prescrizioni del decreto Rilancio, devono essere necessariamente effettuati ai fini dell'opzione per la «trasformazione» della detrazione in «credito d'imposta», seguita dalla cessione a terzi (non per la semplice «trasformazione» e compensazione da parte dello stesso contribuente) ovvero per lo «sconto in fattura». Ciò vale, non solo per i crediti d'imposta del 110%, ma anche per gli altri, con percentuali minori.

Questi obblighi, infatti, anche se sono contenuti nell'articolo 119, commi 11 e 13, del decreto Rilancio, sono espressamente richiesti per tutte le cessioni o «sconti in fattura» previsti dall'articolo 121.

Nonostante la obbligatorietà di questi adempimenti per queste due opzioni, però, le relative spese dovrebbero essere detraibili solo per il super bonus del 110% e non per le agevolazioni minori (articoli 119, comma 15, del decreto Rilancio).

Le cessioni o «sconti in fattura» per il super bonus del 110% sono relativi ai ad alcuni interventi (si veda alle pagine 2 e 3):

- per il risparmio energetico «qualificato» comprensivo dei tre nuovi interventi «trainanti»;
- per l'adozione di tutte le misure

antisismiche «speciali»;

- per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo;
- per l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

### GLI ALTRI BONUS «A CREDITO»

Ecco, invece, le agevolazioni con percentuali diverse dal 110%, per le quali è possibile effettuare le suddette opzioni e per le quali sono comunque obbligatori il visto di conformità e gli altri adempimenti suddetti:

- la detrazione del 50% (36% dal 2021), per il recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir;
- la detrazione del 50-65-70-75-80-85%, per il risparmio energetico «qualificato» dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- la detrazione del 50-70-75-80-85%, per gli interventi antisismici «speciali», ai sensi dell'articolo 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- la detrazione del 90%, per il bonus facciate;
- la detrazione del 50% (dal 2021 del 36%), per «l'installazione di impianti fotovoltaici» dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir;
- la detrazione del 50%, per l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Adempimenti.** Professionisti e tecnici abilitati devono attestare la regolarità delle scelte e dei materiali utilizzati

## All'Agenzia visto di conformità e dati sui lavori

Il «visto di conformità», richiesto ai fini dell'opzione per la «trasformazione» della detrazione in «credito d'imposta», seguita dalla cessione a terzi (non per la semplice «trasformazione» e compensazione da parte dello stesso contribuente) ovvero per lo «sconto in fattura», dovrà accertare la conformità «dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta».

### CHI RILASCI IL VISTO

Il decreto Rilancio ha elencato i soggetti che possono rilasciare il visto di conformità su queste opzioni e si può notare che si tratta degli stessi soggetti abilitati a rilasciare il visto di conformità nella dichiarazione fiscale (Iva, redditi, Irap e 770) per la compensazione del credito per importi superiori a 5 mila euro o dell'esonero della garanzia per il rimborso del credito Iva superiore a 30 mila euro (tranne per i soggetti che

sottoscrivono la relazione di revisione): cioè dottori commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle Ccittà e responsabili dei Caf-impresa o dei Caf-dipendenti.

### LA COMUNICAZIONE DEI DATI

Ma il visto di conformità non basta. I dati relativi alle opzioni di cessione del credito o di «sconto in fattura» dovranno essere comunicati esclusivamente in via telematica all'agenzia delle Entrate, in base a un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate che sarà emanato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del Dl 34/2020.

Ai fini dell'opzione per la «trasformazione» della detrazione in «credito d'imposta», seguita dalla cessione a terzi (non per la semplice «trasformazione» e compensazione da parte dello stesso contribuente) ovvero per lo «sconto in fattura» dei crediti generati dagli interventi risparmio energetico «qualificato» dell'articolo

14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, comprensivi dei tre nuovi interventi «trainanti» (articolo 119, commi 1 e 2, del decreto 34/2020), entrano in scena i «tecnici abilitati». Si ritiene che i «tecnici abilitati» alla progettazione di edifici e impianti, cioè ingegneri, architetti, geometri e periti industriali, dottori agronomi, dottori forestali e periti agrari, regolarmente iscritti al proprio ordine o collegio professionale. Questo tecnici devono:

- asseverare il rispetto dei «requisiti tecnici minimi», che verranno stabiliti da uno o più decreti interministeriali che ancora non esistono. Avrebbero dovuto essere emanati sin dal

### SCONTO E CESSIONE

I dati vanno comunicati in via telematica alle Entrate e le modalità dovranno essere definite con un provvedimento

2013 per sostituire i criteri oggi indicati nei Dm dell'Economia del 19 febbraio 2007 e dello Sviluppo dell'11 marzo 2008. Ma in ogni caso questi ultimi rimangono applicabili sino all'emanazione dei nuovi decreti;

- attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia di questa asseverazione dovrà essere trasmessa esclusivamente per via telematica all'Enea (le modalità di trasmissione dovranno essere stabilite, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del Dl 34/2020, da un decreto dello Sviluppo economico).

Per i crediti o sconti in fattura relativi ai lavori antisismici i «tecnici abilitati» dovranno:

- asseverare l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, in base alle disposizioni di cui al Dm 58/2017;
- attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

### LE SANZIONI

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai «tecnici abilitati» che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

I «tecnici abilitati» devono stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni, naturalmente, comporta la decadenza dal beneficio e i controlli verranno effettuati dal Mise, in base all'articolo 14 della legge 689/81.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# REDDITI SOCIETÀ DI CAPITALI E SOCIETÀ DI PERSONE

La Guida analizza tutti gli aspetti legati alle novità di compilazione dei modelli fiscali derivanti dalle modifiche normative intervenute nel corso del periodo d'imposta 2019 (accesso al patent box, deducibilità degli interessi passivi, imposta in uscita ecc.) e l'impatto di quelle emanate al fine di fronteggiare l'emergenza Covid-19 sulle modalità di determinazione dell'imposta.

IN EDICOLA DAL

**19**  
MAGGIO

CON IL SOLE 24 ORE A

**9,90\*** €  
\*Oltre il prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

[offerte.ilsole24ore.com/redditisocietà](http://offerte.ilsole24ore.com/redditisocietà)

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 3 LUGLIO 2020

Il Sole  
**24 ORE**