

ASPETTI PECULIARI DELLE DETRAZIONI IN EDILIZIA

FATTISPECIE, CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Stefano Spina
Dottore Commercialista

ECO – BONUS

(art.14 DL 63/2013)

Interventi di riqualificazione energetica

- riduzione del fabbisogno di energia per il riscaldamento
- interventi sulle strutture opache
- sostituzione di impianti di climatizzazione
- schermature solari
- sostituzione scaldacqua
- ecc....

ECO – BONUS: aspetti salienti

- Si applica a tutte le tipologie di immobili
- Gli immobili devono essere preesistenti (non nuova costruzione) e riscaldati all'origine

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



ECO – BONUS: aspetti salienti

- Spetta ai soggetti IRPEF e IRES
- Norma a regime con detrazione del 36%
- Detrazioni attuali: dal 50% al 75% della spesa
- La detrazione viene ripartita in 10 rate annue di pari importo

SISMA – BONUS (*art.16 DL 63/2013*)

Adozione di misure antisismiche nelle zone ad alta pericolosità sismica

- esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali,
- redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio,
- la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



SISMA – BONUS: aspetti salienti

- Si applica a tutte le tipologie di immobili
- Gli immobili devono essere ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



SISMA – BONUS: aspetti salienti

- Spetta ai soggetti IRPEF e IRES
- Norma a regime con detrazione del 36%
- Detrazioni attuali: dal 50% all'85% della spesa
- La detrazione viene ripartita in 5 rate annue di pari importo

BONUS FACCIATE

(art.1 co.219 seg. L.160/2019)

Interventi sulle facciate esterne visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico:

- pulitura e tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata,
- interventi di riqualificazione energetica sulle strutture opache influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente dell'edificio,

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



BONUS FACCIATE: aspetti salienti

- Si applica a tutte le tipologie di immobili
- Gli immobili devono essere situati nelle zone A o B di cui al DM 1444/68

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



BONUS FACCIATE: aspetti salienti

- Spetta ai soggetti IRPEF e IRES
- **Norma in scadenza il 31.12.2020**
- Detrazione pari al 90% della spesa
- La detrazione viene ripartita in 10 rate annue di pari importo

ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI (*art.16-bis co.3 TUIR*)

Cessione di immobili residenziali ristrutturati dall'impresa cedente:

- oggetto di interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia,
- che hanno riguardato l'intero edificio,
- la cessione deve avvenire da parte del soggetto che ha effettuato gli interventi,
- entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Non occorre vendere l'intero stabile.

ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI: aspetti salienti

- Spetta ai soggetti IRPEF
- Detrazione pari al 50% del costo di acquisto dell'immobile
- con un massimale di spesa di euro 96.000 (fino al 31.12.2020).

SISMA-BONUS ACQUISTI

(art.16 co.1-septies DL 63/2013)

Cessione di immobili interamente ricostruiti dall'impresa cedente:

- con miglioramento della classe di rischio sismico,
- ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3,
- la cessione deve avvenire da parte del soggetto che ha effettuato gli interventi,
- entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Non occorre vendere l'intero stabile.

SISMA-BONUS ACQUISTI: aspetti salienti

- Spetta ai soggetti IRPEF ed IRES
- Detrazione pari al 75%/85% del costo di acquisto dell'immobile
- con un massimale di spesa di euro 96.000 (fino al 31.12.2021).

SUPERBONUS - ECOBONUS

(art.119 DL 34/2020)

Esecuzione di determinati interventi «**trainanti**»:

- cappotto dell'edificio
- sostituzione caldaia

Miglioramento di 2
classi energetiche

ed eventualmente altri interventi «**trainati**»:

- altri lavori di «eco-bonus»
- impianti solari fotovoltaici
- colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

SUPERBONUS - SISMABONUS (art.119 DL 34/2020)

Esecuzione di determinati interventi «**trainanti**»:

- di miglioramento sismico dell'immobile
- ed eventualmente altri interventi «**trainati**»:
- ~~altri lavori di «eco-bonus»~~
- impianti solari fotovoltaici
- colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



SUPERBONUS – aspetti salienti

- detrazione d'imposta pari al 110% delle spese effettivamente sostenute
- ripartizione della detrazione in 5 anni
- possibilità di cessione del credito oppure sconto sul corrispettivo

SUPERBONUS - beneficiari

- condomini,
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa,
- IACP,
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa,
- associazioni di promozione sociale.

SUPERBONUS - beneficiari

La norma fa riferimento ai «condomìni» e non alle parti comuni per cui il superbonus **non spetta** sugli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio:

- interamente posseduto da un unico proprietario,
- in comproprietà tra più soggetti.

Invece il condòmino fruisce della detrazione in ragione:

- dei millesimi di comproprietà,
- dell'eventuale diverso criterio di ripartizione (si veda anche art.10 co.3 DL 76/2020).

Sono esclusi gli interventi su immobili A/1, A/8 e A/9 non aperte al pubblico.

SUPERBONUS – edifici residenziali

In base all'interpretazione della circolare 24/2020 dell'Agenzia delle Entrate:

- il superbonus spetta solo per gli immobili residenziali,
- per i condomini occorre verificare la prevalenza della superficie delle unità immobiliari destinate a residenza:
 - prevalenza di **unità residenziali**: la detrazione spetta, per le spese sulle parti comuni, anche ai proprietari/detentori di unità immobiliari non residenziali,
 - prevalenza di **unità non residenziali**: la detrazione, per le spese sulle parti comuni, spetta esclusivamente per i proprietari/detentori delle unità immobiliari residenziali.

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



CESSIONE E SCONTO

Le opzioni possibili sono:

- cessione del credito a soggetti terzi (comprese le banche)
- sconto in fattura al fornitore che esegue l'intervento.

L'opzione può essere esercitata anche:

- per singoli stati di avanzamento lavori (SAL),
- i SAL, in caso di superbonus, non possono essere più di due, ciascuno almeno pari al 30% dell'intervento.

CESSIONE E SCONTO - fattispecie

I crediti oggetto di cessione/sconto derivano dai seguenti interventi:

- recupero del patrimonio edilizio (art.16-bis co.1 let. a-b TUIR)
- interventi di efficientamento energetico (art. 14 DL 63/2013)
- adozione di misure antisismiche (art.16 DL 63/2013)
- recupero e restauro della facciata (art. 1co.219 seg. L.160/2019)
- installazione di impianti fotovoltaici (art.16-bis co.1 let. h TUIR)
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (art. 16 ter DL 63/2013)

CESSIONE E SCONTO

È opportuno contrattualizzare sia la cessione del credito che lo sconto sul corrispettivo tenendo conto che:

- non vi è l'obbligo di registrare il contratto

Non sono soggetti a registrazione gli atti e documenti formati per l'applicazione, riduzione, liquidazione, riscossione, rateazione e rimborso delle imposte e tasse da chiunque dovute (art.5 Tabella DPR 131/86).

- l'imposta di bollo non è dovuta

Sono esenti da bollo gli atti e le copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo (art.5 Tabella B DPR 642/72).

CESSIONE E SCONTO – documentazione necessaria

- relazione tecnica art. 28 L. 10/1991
- asseverazione co.13 art. 119 DL 34/2020 resa ai sensi dell'art.2 co.7 let. b) DM 6.8.2020 (Decreto Asseverazioni) con:
 - il codice identificativo di presentazione all'ENEA e
 - l'asseverazione della congruità dei costi.
- visto di conformità sulla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

CESSIONE E SCONTO – adempimenti

- invio, entro il 16 marzo dell'anno successivo, della «comunicazione dell'opzione». In caso di superbonus l'invio è eseguito dal soggetto che ha redatto il visto di conformità.
- conferma, da parte del cessionario/fornitore, del credito presente nel proprio cassetto fiscale,
- il credito è fruibile con la stessa ripartizione di quote annuali, a partire:
 - dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese,
 - in ogni caso a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di ricezione della comunicazione dell'opzione.

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



CESSIONE E SCONTO – modello

**COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO,
IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA**
(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO	
Codice fiscale	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Telefono	<input style="width: 40%;" type="text"/>
E-mail	<input style="width: 90%;" type="text"/>
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)	
Codice fiscale	<input style="width: 60%;" type="text"/>
Codice carica	<input style="width: 10%;" type="text"/>
CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI	Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta) <input style="width: 80%;" type="text"/>
CONDOMINIO (da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)	
Codice fiscale del condominio	<input style="width: 60%;" type="text"/>
Condominio Minimo	<input style="width: 10%;" type="text"/>
Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato	<input style="width: 60%;" type="text"/>
E-mail	<input style="width: 40%;" type="text"/>
Firma	<input style="width: 40%;" type="text"/>
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato	

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



CESSIONE E SCONTO – sito Agenzia delle Entrate

Ricevute
Software
Comunicazioni
Regime IVA mini One Stop Shop
Consultazioni
Deleghe
Servizi Ipotecari e Catastali, Osservatorio Mercato Immobiliare
Profilo Utente
Assistenza Tecnica e Fiscale
Contatti



[Opzione archivio VIES](#)

[In.Te.S.A. - Invio telematico segnalazioni anomalie](#)

[Segnalazioni Studi di Settore - Redditi annualità corrente](#)

[Segnalazioni Studi di Settore - Redditi annualità precedente](#)

[Dichiarazione sostitutiva relativa al canone di abbonamento alla televisione](#)

[Costituzione gruppo IVA](#)

[Credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali](#)

[Piattaforma Cessione Crediti](#)

[Comunicazione cessione crediti d'imposta locazioni](#)

[Bonus TV](#)

[Crediti d'imposta sanificazione e adeguamento COVID-19](#)

[Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus](#)

DETRAZIONI, CESSIONE CREDITO E SCONTO



CESSIONE E SCONTO – sito Agenzia delle Entrate

Home Comunicazione Elenco invii Annullamento

Home

Comunicazione

Attraverso questa funzione è possibile comunicare l'opzione per la cessione / sconto, nei termini previsti dalle relative disposizioni.

[Compila una comunicazione →](#)

Elenco Invii

Questa funzione consente di visualizzare e stampare le comunicazioni inviate e le relative ricevute.

[Visualizza modello e stampa ricevute →](#)

Annullamento

Questa funzione consente di annullare le comunicazioni già inviate.

[Annulla una comunicazione →](#)