



Studio SECH e Associati

Studio Sech e Associati

Dottori commercialisti e revisori contabili

Sede legale: 31053 Pieve di Soligo (TV) – Via Zanzotto 28/17

Tel. 0438/842701 – 0438/842613

Fax. 0438/981241 – 0438/83454

Codice fiscale e partita iva: 03085180267

E-mail:

studio@secheassociati.com

segreteria@secheassociati.com

contabilita@secheassociati.com

armandosech@secheassociati.com

marcofregolent@secheassociati.com

carladeconti@secheassociati.com

alessiorizzo@secheassociati.com

robertolunardi@secheassociati.com

oscarsartor@secheassociati.com

florafassinelli@secheassociati.com

studiosech@legalmail.it

[Dott. Armando Sech](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott. Marco Fregolent](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott.ssa Carla De Conti](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott. Alessio Rizzo](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott. Roberto Lunardi](#)
Dottore commercialista

[Dott. Oscar Sartor](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott.ssa Clarissa Dall'Anese](#)
Dottore in economia
aziendale – economics
and management

[Dott.ssa Serena Zannoni](#)
Dottore in economia e
gestione delle aziende

[Dott.ssa Azzurra Calderari](#)
Dottore In Giurisprudenza

[Dott.ssa Valentina Daberto](#)
Dottore in economia
aziendale – amministrazione
e controllo

Pieve di Soligo, 05/08/ 2020

OGGETTO: SUPERBONUS 110%, CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA (CONVERSIONE IN LEGGE DECRETO RILANCIO)

Gentili Clienti,

desideriamo informarVi sulle modifiche apportate al Superbonus 110%, rispetto alla versione originaria del testo, dalla legge di conversione del DL 34/2020 (c.d. decreto "Rilancio") approvata in via definitiva dal Senato.

SOGGETTI BENEFICIARI

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (per un **massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati su parti comuni dell'edificio);
- Istituti autonomi case popolari (IACP);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano;
- associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta, in particolare, al proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), al detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché ai familiari del possessore o detentore dell'immobile.

IMMOBILI ESCLUSI DALL'AGEVOLAZIONE

Il superbonus 110% (per tutti gli interventi agevolati siano essi di riqualificazione energetica, antisismici, ecc.) non si applica alle unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

MISURA DELLA DETRAZIONE

La detrazione è riconosciuta nella misura del **110%**, da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali di pari importo**. La detrazione, inoltre, si applica alle **spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021**.

Circolare clienti n. 51/T/2020

INTERVENTI PRINCIPALI C.D. "TRAINANTI" AGEVOLABILI

| INTERVENTI "ENERGETICI" | | LIMITE MASSIMO DI SPESA |
|--------------------------|--|--|
| 1 | CAPPOTTO (Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo). | 50.000 euro per gli edifici unifamiliari. |
| | | 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari. |
| | | 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari. |
| 2 | CALDAIA UNIFAMILIARE (Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti). | 30.000 euro per singola unità immobiliare. |
| 3 | CALDAIA CONDOMINIALE (Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati con determinate caratteristiche ovvero impianti di microgenerazione). | 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari. |
| | | 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. |
| INTERVENTI "ANTISISMICI" | | LIMITE MASSIMO DI SPESA |
| 4 | (Interventi antisismici previsti dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013). | Restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e 136.000 euro per edifici condominiali. |

INTERVENTI AGGIUNTIVI O "TRAINATI"

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per "ulteriori" interventi eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, precedentemente elencati.

| L'ALIQUOTA AUMENTA AL 110% PER INTERVENTI DI | SOLO SE SVOLGO CONGIUNTAMENTE |
|--|--|
| Efficientamento energetico (Bonus energia) | Almeno uno degli interventi "ENERGETICI" |
| Fotovoltaico | Almeno uno degli interventi "ENERGETICI" o "ANTISISMICI" |
| Colonnine di ricarica veicoli elettrici | Almeno uno degli interventi "ENERGETICI" |



REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di cui sopra devono:

- **rispettare i requisiti previsti** da un apposito decreto da emanarsi ad opera del Ministero dello sviluppo economico (Decreto "Requisiti Minimi"). Nelle more dell'adozione del decreto richiamato, continuano ad applicarsi i requisiti tecnici finora previsti;
- assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile** in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima (terzultima) classe, **il conseguimento della classe energetica più alta**.

à Il miglioramento energetico è dimostrato dall'**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) ante e post intervento** rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI (CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA)

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi sottoelencati possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

N.B. È da considerare che sia lo sconto sul corrispettivo sia l'opzione di cessione del credito avranno un costo finanziario che dovrà essere sostenuto ma che in questo momento non è facile preventivare.

L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio;
- riqualificazione energetica (ecobonus);
- adozione di misure antisismiche (sismabonus);
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (bonus facciate);
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

L'opzione va comunicata all'Agenzia delle Entrate, esclusivamente in via telematica, dal soggetto interessato ovvero tramite un soggetto abilitato al rilascio del visto di conformità, con le modalità che saranno definite con un apposito Provvedimento.

ASSEVERAZIONE / VISTO DI CONFORMITÀ



In aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, è necessario richiedere:

- il **VISTO DI CONFORMITÀ** sui presupposti che danno diritto alla detrazione fiscale. Il visto deve essere richiesto in tutti i casi di cessione/sconto in fattura (quindi anche per interventi non rientranti nel 110%).

Il visto va rilasciato da dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro, nonché dai CAF. Il certificatore è tenuto a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

È necessario inoltre richiedere sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione che dell'opzione per la cessione o sconto:

- l'**ASSEVERAZIONE** da parte di un tecnico abilitato/ professionista, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è **conforme ai requisiti tecnici richiesti** e la corrispondente **congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**. Una copia dell'asseverazione deve essere trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'ENEA, attenendosi alle disposizioni del decreto da emanare a cura del MISE (Decreto "Asseverazioni").

L'asseverazione di cui sopra è:

- o rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori;
- o rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

N.B. Lo Studio sta valutando la predisposizione di una tipologia di incarico professionale da sottoscrivere con l'asseveratore al fine di tutelare il cliente che intende usufruire dell'agevolazione.

VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DELLE SPESE SOSTENUTE SU IMMOBILI

Ai fini dell'attestazione della congruità delle spese sostenute su immobili si deve fare riferimento ai prezzi individuati dall'apposito DM del MISE previsto dall'art. 119 comma 13 lett. a) del DL 34/2020.

Fintanto che il decreto non è emanato, la congruità delle spese è determinata con riferimento:

- ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome;
- ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Lo studio provvederà a inviarvi ulteriori aggiornamenti e precisazioni su eventuali aggiornamenti rilevanti essendo questa norma agevolativa in fase di prima applicazione.

Lo studio ha incaricato la Dott.ssa Zannoni Serena di approfondire e studiare le tematiche oggetto della presente circolare. La Dottoressa si rende disponibile a supportarVi e assisterVi nel caso in cui abbiate necessità di chiarimenti o approfondimenti all'indirizzo szannoni@secheassociati.com

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore necessità, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Studio Sech e Associati