

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI
Avvocato

ANGELICA CISARRI
Avvocato

Associati

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

Consulente

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

Parma, 9 novembre 2020

**OGGETTO: INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO –
DETRAZIONE FISCALE, SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO**

Il Decreto Rilancio ha introdotto un regime che consente, in alternativa all'utilizzo diretto da parte del beneficiario, di "trasferire" a terzi le posizioni che emergono da determinate agevolazioni fiscali. Con particolare riferimento agli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, l'art. 121, del medesimo decreto consente ai titolari di determinate detrazioni fiscali, connesse appunto allo svolgimento di interventi edilizi, di optare – in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione – per uno sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che realizza l'intervento o, in alternativa, per la cessione a terzi di un credito d'imposta di importo pari alla detrazione.

Bonus in dichiarazione

La detrazione va ripartita in cinque / dieci anni e l'unica cosa che il committente deve appurare è la propria capienza Irpef perché la detrazione eventualmente eccedente è persa.

Es. valore lavoro 100, imposta 10, totale valore intervento 110 => detrazione 121¹.

Lo sconto in fattura

La seconda alternativa riguarda la possibilità da parte del committente di ricevere uno sconto in fattura di un importo pari alla detrazione spettante², nel limite del corrispettivo addebitato per l'intervento.

Es. valore intervento 110 => sconto 110 | credito per prestatore => 121³

La cessione a terzi

La terza alternativa è quella di cedere il credito d'imposta ad altri soggetti⁴, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

¹ Nel caso di intervento soggetto alla detrazione del 110%.

² Nel caso in cui il fornitore applichi uno sconto parziale, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari alla percentuale prevista per l'intervento effettuato della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti.

³ Nel caso di intervento soggetto alla detrazione del 110%.

⁴ La cessione può essere disposta in favore dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi o di altri soggetti che possono essere persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti.

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI
Avvocato

ANGELICA CISARRI
Avvocato

Associati

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

Consulente

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

Il prezzo della cessione è rimesso alla contrattazione tra le parti, ma il cessionario dovrà tentare di scontare un "prezzo" che non lo penalizzi visto che il recupero di tale credito d'imposta avverrà sempre in cinque / dieci anni.

Es. valore intervento 110 => prezzo contrattato | credito per cessionario => 121⁵

Gli interventi coinvolti

Nella tabella seguente sono riepilogati gli interventi oggetto della disciplina in commento.

Tipologia	Detrazione	Periodo
Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), Tuir. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici	Detrazione Irpef del 50% ⁶	10 anni
Efficienza energetica indicati nell'art. 14, DL n. 63/2013 quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico (ecobonus), nonché gli interventi di efficienza energetica ex art. 119, co. 1 e 2, DL n. 34/2020 che danno diritto al Superbonus	Detrazione Irpef e Ires del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%	10 anni
	Detrazione Irpef e Ires del 110%	5 anni
Adozioni di misure antisismiche di cui all'art. 16, DL n. 63/2013 (sismabonus), compresi quelli che danno diritto al Superbonus ex art. 119, co.4, DL 34/2020. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (co. 1-septies)	Detrazione Irpef e Ires del 50%, 70%, 75%, 80%, 85%	10 anni
	Detrazione Irpef e Ires del 110%	5 anni
Recupero e restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il c.d. bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020 (art. 1, co. 219 e 220, L. 160/2019)	Detrazione Irpef e Ires del 90%	10 anni
Installazione di impianti fotovoltaici indicati nell'art. 16-bis, co. 1, lett. h), del Tuir, compresi quelli che danno diritto al Superbonus ex art. 119, co. 5 e 6, DL n. 34/2020	Detrazione Irpef del 50% ⁷	10 anni
	Detrazione Irpef e Ires del 110%	5 anni
Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, del citato DL n. 63/2013, compresi quelli che danno diritto al Superbonus ex art. art. 119, co. 8, DL n. 34/2020	Detrazione Irpef e Ires del 50%	10 anni
	Detrazione Irpef e Ires del 110%	5 anni

⁵ Nel caso di intervento soggetto alla detrazione del 110%.

⁶ Che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%.

⁷ Che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%.

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI
Avvocato

ANGELICA CISARRI
Avvocato

Associati

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

Consulente

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

Esercizio dell'opzione

L'esercizio dell'opzione è comunicato all'Agenzia utilizzando il modello denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"*, allegato al Provvedimento dell'8 agosto 2020.

Tale Comunicazione deve essere inviata telematicamente entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione⁸, ovvero, nel caso in cui si eserciti l'opzione per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione (o dall'amministrazione di condominio nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni⁹), direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Nei casi in cui l'opzione riguarda interventi per i quali si fruisce della nuova detrazione del 110%, la Comunicazione è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità ovvero dall'amministratore di condominio (per i lavori su parti comuni condominiali).

A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata¹⁰, entro cinque giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni.

Il mancato invio della Comunicazione nei termini e con le modalità previste nel provvedimento dell'8 agosto 2020 rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia.

Stato avanzamento lavori

L'opzione può essere esercitata a fine lavori ovvero in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori¹¹.

⁸ Per gli interventi di efficientamento energetico la comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione prevista.

⁹ In assenza dell'amministratore di condominio la comunicazione è inviata da uno dei condomini.

¹⁰ La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia.

¹¹ Per gli interventi relativi al c.d. Superbonus del 110% gli stati avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno di essi deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI
Avvocato

ANGELICA CISARRI
Avvocato

Associati

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

Consulente

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

Parti comuni degli edifici

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Più soggetti coinvolti

Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

Rate residue

L'opzione, inoltre, può essere esercitata sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. In tale ipotesi, l'opzione di riferisce alle rate residue ed è irrevocabile¹².

Documentazione necessaria

Per poter esercitare l'opzione nei casi in cui si fruisce della nuova detrazione del 110%, è necessario che:

- per gli interventi di riqualificazione energetica di cui ai commi 1, 2 e 3, dell'art. 119, del DL 34/2020, i tecnici abilitati asseverino, alla fine dei lavori e di ogni eventuale SAL, il rispetto dei requisiti stabiliti dalla norma nonché la congruità delle spese sostenute, sempre per gli interventi agevolati, rispetto ai prezzi massimi previsti dal "Decreto Requisiti", inviando tale dichiarazione all'ENEA;
- per gli interventi antisismici, di cui al co, 4, dell'art. 119, del Decreto Rilancio, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico deve essere asseverata, alla fine dei lavori e di ogni eventuale SAL, dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico in base alle competenze professionali e a

¹² Ad esempio, il contribuente che ha sostenuto la spesa nell'anno 2020 può scegliere di fruire delle prime due rate di detrazione spettante, indicandole nelle relative dichiarazioni dei redditi, e di cedere il credito corrispondente alle restanti rate di detrazione.

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI
Avvocato

ANGELICA CISARRI
Avvocato

Associati

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

Consulente

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

quanto disposto dal Decreto 58/2017; i professionisti devono altresì attestare la congruità delle spese sostenute e depositare l'asseverazione presso lo sportello unico competente;
- in entrambi i casi, i professionisti abilitati rilascino il visto di conformità "dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta".

Unitamente a tali documenti, è necessario recuperare anche quanto indicato nella circolare dell'Agenzia n. 19/E/2020, a pag. 289, in riferimento ai documenti necessari per l'ottenimento della detrazione (abilitazioni amministrative, fatture, bonifici, pratica all'ENEA...).

Tali ultimi documenti sono necessari per poter fruire della detrazione della cessione o dello sconto in fattura per le tipologie di interventi diverse da quelle a cui si applica la detrazione del 110%.

Modalità di utilizzo del credito d'imposta da parte del fornitore / cessionario del credito

Al fornitore che riconosce lo sconto in fattura ed al cessionario del credito è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione corrispondente allo sconto / credito ceduto.

Il cessionario può utilizzare il credito d'imposta esclusivamente in compensazione attraverso il modello F24 con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (5 / 10 quote annuali di pari importo).

L'utilizzo è possibile dal giorno 10 del mese successivo alla ricezione della Comunicazione da parte dell'Agenzia e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

La quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

A tali utilizzi non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti d'imposta e contributi pari ad euro 700 mila (elevato ad un milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di euro 250 mila applicabile ai crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi. L'utilizzo non è inoltre "bloccato" dalla presenza di debiti erariali di importo superiore ad euro 1,5 mila iscritti a ruolo.

In alternativa, il fornitore / cessionario può sempre cedere a sua volta il credito ricevuto a un terzo soggetto.

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

PAOLO DELIETI
Avvocato

ANGELICA CISARRI
Avvocato

Associati

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

Consulente

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

Rischi e responsabilità

La cessione del credito dovrà essere formalizzata in un contratto e il cedente dovrà garantire l'esistenza del credito (il diritto all'agevolazione) oltre a consegnare al cessionario tutti i documenti che lo comprovano.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei soggetti beneficiari della detrazione ferma restando, in presenza di concorso alla violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

I fornitori / cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare / in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Lo studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Luca Montali