

Monza, 30 Novembre 2022

# Il Superbonus nel condominio, l'appaltatore e i professionisti

Le modalità di utilizzo del credito di imposta

Avv. Sabrina Venturato

## DEFINIZIONE DI SUPERBONUS

È L'AGEVOLAZIONE FISCALE DISCIPLINATA DALL'ARTICOLO 119 DEL DECRETO LEGGE N. 34/2020 (DECRETO RILANCIO), CHE CONSISTE IN UNA DETRAZIONE DEL 110% DELLE SPESE SOSTENUTE A PARTIRE DAL 1 LUGLIO 2020 PER LA REALIZZAZIONE DI SPECIFICI INTERVENTI FINALIZZATI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONSOLIDAMENTO STATICO O ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DEGLI EDIFICI.

I SOGGETTI CHE SOSTENGONO SPESE AMMESSE AL BONUS FISCALE POSSONO OPTARE **ALTERNATIVAMENTE** TRA:



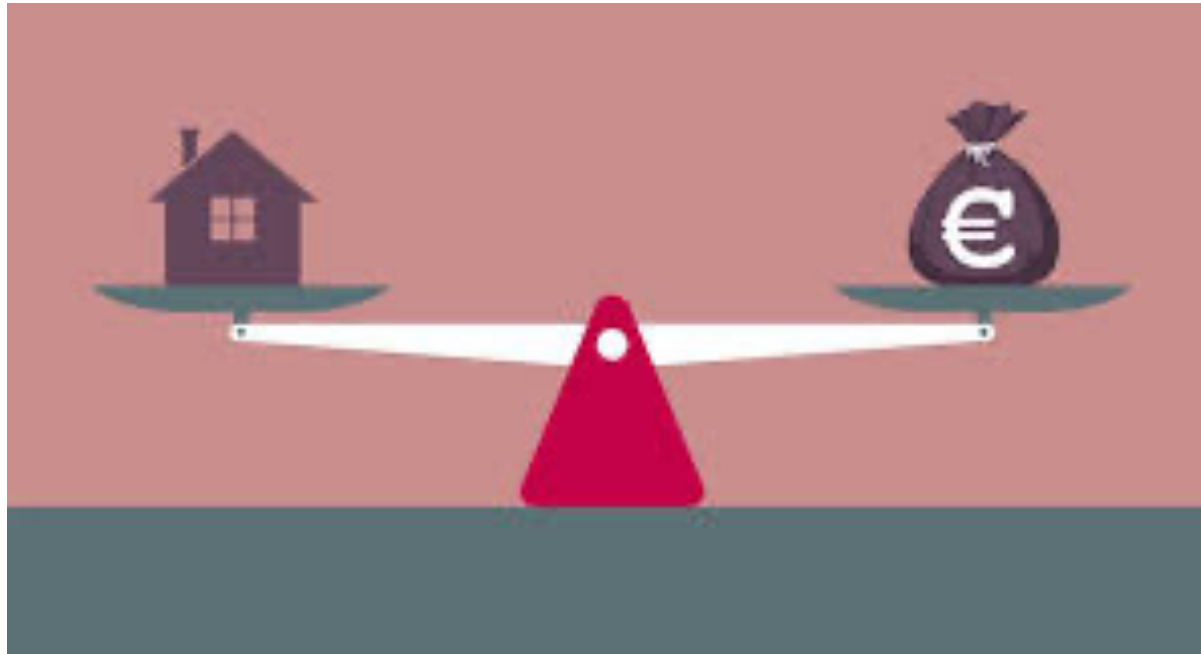
DETRAZIONE  
DIRETTA



CESSIONE DEL  
CREDITO



SCONTO IN  
FATTURA



MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO DI IMPOSTA:  
LA DETRAZIONE DIRETTA

LA DETRAZIONE DIRETTA CONSISTE NELL'UTILIZZO DIRETTO DA PARTE DEL CONTRIBUENTE DEL CREDITO A SCOMPUTO DELLE IMPOSTE SUL REDDITO (IRPEF O IRES) RICONOSCIUTO DALLO STATO A FRONTE DEL SOSTENTAMENTO DI DETERMINATE SPESE.



IN CHE MISURA È CALCOLATO IL CREDITO DI IMPOSTA?

- ❖ 110% per le spese sostenute sino al 31.12.2023;
- ❖ 70% per le spese sostenute nel 2024;
- ❖ 65% per le spese sostenute nel 2025.



Emissione del D.L.  
quater  
(Decreto Legge n.  
176 del 18.11.2022)



- ❖ **110%** per le spese sostenute sino al **31.12.2022**;
- ❖ **90%** per le spese sostenute dal **1.01.2023**;
- ❖ **70%** per le spese sostenute nel **2024**;
- ❖ **65%** per le spese sostenute nel **2025**.

La detrazione è riconosciuta nella misura sopra descritta e va ripartita tra gli aventi diritto, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, in **4 quote annuali** di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.



La quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno:

- a) **Non** può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi;
- b) **Non** può essere richiesta a rimborso. (Circ. 24 A.d.E. del 8.08.2020)

*Nota bene:*

L'art. 119, comma 15-bis, Decreto Rilancio individua tra i destinatari del Superbonus «*le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*».

La predetta detrazione, riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Con la locuzione «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguardi unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. “beni relativi all'impresa” (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

«la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito “privatistico”.  
(Circ. A.d.E. 8 agosto 2020 n. 24)

Il momento di sostenimento della spesa si individua:

- in base al **principio di cassa**, per le spese sostenute dal beneficiario dell'agevolazione al di fuori dell'esercizio di attività di impresa;
- in base al **principio di competenza** di cui all'art. 109 del TUIR, per le spese sostenute dal beneficiario dell'agevolazione nell'esercizio di impresa.



L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).  
Circ. A.d.E. n. 24 del 8.08.2020.

*Esempio:* soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poichè il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

I predetti soggetti possono optare, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.





*...facciamo un esempio:*

Un condominio realizza un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) ed il condomino, al quale sono imputate le spese per tale intervento, per esempio per la somma di € 10.000,00, effettua interventi trainati, sostituendo nella propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa di € 20.000,00 ed installando le schermature solari, con una spesa di € 5.000,00.



*Totale detrazione: € 38.500,00  
(110% delle spese a suo carico di complessivi € 35.000,00)*

*Nota bene:*

Un condominio realizza interventi su parti comuni di per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione al numero di unità immobiliari di cui l'edificio è composto. L'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà, o ai diversi criteri applicabili ex art. 1123 C.C. ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

*Esempio:*

In un condominio composto da 5 unità immobiliari sono realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è di € 40.000,00 moltiplicato per il numero di unità immobiliari (totale: € 200.000,00). Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore ad € 40.000,00.

- COME PREVISTO DALL'ART. 121 DEL D.L. RILANCIO, I CONTRIBUENTI CHE FINO AL 31.12.2025 SOSTENGONO SPESE PER GLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS NEGLI ANNI 2020, 2021, 2022, 2023 E 2024, POSSONO OPTARE, IN LUOGO DELL'UTILIZZO DIRETTO DELLA DETRAZIONE SPETTANTE, **ALTERNATIVAMENTE** PER:
  - UN CONTRIBUTO, SOTTO FORMA DI SCONTO SUL CORRISPETTIVO;
  - SULLA CESSIONE DI UN CREDITO DI IMPOSTA PARI ALLA DETRAZIONE SPETTANTE.

- LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELL'OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CORRISPONDENTE CREDITO A SOGGETTI TERZI, OPPURE PER IL CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO, VA EFFETTUATA ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA, A PARTIRE DAL 15 OTTOBRE 2020, ENTRO IL 16 MARZO DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SONO STATE SOSTENUTE LE SPESE CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE.
  
- PER LA CESSIONE DELLE RATE NON FRUITE DELLE DETRAZIONI, ENTRO IL 16 MARZO DELL'ANNO DI SCADENZA DEL TERMINE ORDINARIO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI IN CUI AVREBBE DOVUTO ESSERE INDICATE LA PRIMA RATA CEDUTA NON UTILIZZATA IN DETRAZIONE.

**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

Telefono  E-mail

**DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO**  
(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale  Codice carica

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)

**CONDOMINIO**  
(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio  Condominio Minimo

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

E-mail  Firma

**IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato**

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno  Firma dell'incaricato

**DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS**

**VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato**

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.  Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

**ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA**

Codice identificativo ENEA  Polizza assicurativa

**ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO**

Codice identificativo dell'asseverazione  Codice fiscale del professionista  Polizza assicurativa

**QUADRO A - INTERVENTO**

Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa			
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>			

**QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO**

Codice Comune  Tipologia immobile (T/U)  Sezione Urbana/ Comune catastale

Foglio  Particella  /  Subalterno

**QUADRO C - OPZIONE**

**SEZIONE I - BENEFICIARIO**

**TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)**

A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO  B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito

N. rate residue

**SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)**

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
2	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
3	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
4	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>

**QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO**  
(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="checkbox"/>

<b>ANNO DI SOSTENTAMENTO DELLA SPESA</b>	<b>TERMINE DI TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE</b>
2020	DAL 15.10.2020 ED ENTRO IL 15.04.2021
2021	ENTRO IL 16.03.2022
2022	ENTRO IL 16.03.2023

## PRESA IN CARICO O SCARTO DELLA COMUNICAZIONE



A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto con l'indicazione delle relative motivazioni.

**Comunicazione  
cessione del credito**  
—  
Superbonus 110



**ERRORI NELLA COMPILAZIONE DELLA COMUNICAZIONE**



# COSA FARE NEL CASO SIA STATO COMMESSO UN ERRORE NELLA COMUNICAZIONE INVIATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Circ. 33/E del 6.10.2022

## ERRORE FORMALE:

Errore, od omissione, relativo ai dati della Comunicazione che non comportano la modifica di elementi essenziali della detrazione spettante, e quindi del credito ceduto.



## Esempi:

- Recapiti (e-mail e telefono);
- C.F. del rappresentante del beneficiario e relativo codice di carica;
- Indicazione dell'eventuale presenza dell'amministratore nel campo «Condominio minimo»
- Indicazione semestre di riferimento;
- SAL ed eventuale protocollo della comunicazione;
- Dati catastali

SE SONO COMMESSI ERRORI FORMALI MA SUSSISTONO I PRESUPPOSTI ED I REQUISITI AI FINI DELLA SPETTANZA DELLA DETRAZIONE, L'OPZIONE È CONSIDERATA VALIDA AI FINI FISCALI ED IL RELATIVO CREDITO PUÒ ESSERE ULTERIORMENTE CEDUTO O UTILIZZATO IN COMPENSAZIONE.

AI FINI DEI SUCCESSIVI CONTROLLI, IL CEDENTE, L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO O L'INTERMEDIARIO CHE HA INVIATO LA COMUNICAZIONE, DEVE SEGNALARE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE L'ERRORE COMMESO E INDICARE I DATI CORRETTI, CON NOTA SOTTOSCRITTA DIGITALMENTE O CON FIRMA AUTOGRAFA, ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: [ANNULLAMENTOACCETTAZIONECREDITI@PEC.AGENZIAENTRATE.IT](mailto:ANNULLAMENTOACCETTAZIONECREDITI@PEC.AGENZIAENTRATE.IT)

## ERRORE SOSTANZIALE:

Errore, od omissione, relativo ai dati della Comunicazione che incidono su elementi essenziali della detrazione spettante e quindi del credito ceduto.



## Esempi:

- Errata indicazione del codice di intervento da cui dipende la percentuale di detrazione spettante e/o limite di spesa;
- Errore nell'indicazione del C.F. del cedente

SE SONO COMMESSI ERRORI SOSTANZIALI, SOLO SU RICHIESTA DELLE PARTI E' CONSENTITO L'ANNULLAMENTO DELL'ACCETTAZIONE DEI CREDITI DERIVANTI DA COMUNICAZIONI DI PRIME CESSIONI O SCONTI NON CORRETTE.

L'ANNULLAMENTO DELL'ACCETTAZIONE DEVE ESSERE CHIESTO CON ISTANZA SOTTOSCRITTA DIGITALMENTE O CON FIRMA AUTOGRAFA DAL CESSIONARIO E DAL CEDENTE E DEVE ESSERE TRASMESSA ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA:

[ANNULLAMENTOACCETTAZIONECREDITI@PEC.AGENZIAENTRATE.IT](mailto:ANNULLAMENTOACCETTAZIONECREDITI@PEC.AGENZIAENTRATE.IT)



In questi casi cosa può fare il beneficiario?

IL BENEFICIARIO DELLA DETRAZIONE PUÒ INVIARE UNA NUOVA COMUNICAZIONE  
PURCHÈ NON SIA SCADUTO IL TERMINE ANNUALE PREVISTO PER L'INVIO DELLA STESSA

(N.B. La Comunicazione dell'opzione deve avvenire ordinariamente entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state effettuate le spese che danno diritto alla detrazione. La comunicazione relativa alle rate successive, deve essere inviata 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 rata ceduta non utilizzata in detrazione).



E se è decorso il predetto termine?

## REMISSIONE IN BONIS

E' ammessa la remissione in bonis per l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito purchè:

Sussistano tutti i requisiti sostanziali per usufruire della detrazione di imposta relativa alle spese dell'anno di riferimento

Non siano già state poste in essere attività di controllo in ordine alla spettanza del beneficio fiscale che si intende cedere o acquistare sotto forma di sconto sul corrispettivo

I contribuenti abbiano tenuto un comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione, in particolare tale esercizio risulti da un accordo o da una fattura precedenti al termine di scadenza per l'invio della comunicazione

Sia versata la misura minima della sanzione prevista (*ex. Art. 11, comma 1, D. Lgs. 471/97*), da effettuarsi tramite modello F24 ELIDE, indicando il codice tributo 8114.  
(Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 58/E dell'11 ottobre 2022).

In detti casi è consentito l'invio della Comunicazione entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile successiva all'ordinario termine annuale di trasmissione dell'opzione.



## **OPZIONE SCONTO FATTURA**

MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO DI IMPOSTA:  
LO SCONTO IN FATTURA



CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO DAL CONTRIBUENTE, 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 o, nel caso di sconto «parziale», pari all'importo dello sconto applicato.

## CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Intesa con il fornitore

In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

In caso di sconto parziale, per la spesa rimasta a carico del contribuente, è possibile:

- 1) fruire della detrazione in dichiarazione;
- 2) optare per la cessione ad altri soggetti del credito corrispondente alla detrazione rimanente.

Fattura n. del / /

IMPRESA		Spettabile			
DESCRIZIONE		QUANTITA'	IMPORTO	IVA	TOTALE
Lavori Condotti da Ditta n. del / / Quota impianto elettrico		100	10.000 €	10%	11.000 €
Termini di pagamento			Importo		11.000 €
Sconto in fattura			Importo 10%		1.100 €
Totale					9.900 €
Importo sconto					1.100 €
Netto da pagare					8.800 €

*Note*  
Sconto in fattura applicato ai sensi dell'art. 110 del DLgs n. 48 del 2000 e in applicazione delle previsioni dell'articolo 127 del decreto-legge n. 34 del 2020

## COSA PUO' FARE IL FORNITORE?

Cedere il credito ad altri soggetti



- a) Banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'art. 106 T.U.B.;
- b) Società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'art. 64 T.U.B.;
- c) Imprese autorizzate ad operare in Italia ai sensi del D. Lgs. 209/2005.

## IN ALTERNATIVA

Utilizzare il credito



In seguito alla modifica introdotta dal D.L. Aiuti-quater, «(...) *I crediti di imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione di sconto o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31.10.2022 e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo della precedente rateazione. (...)»*

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.



MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO DI IMPOSTA:  
LA CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DI UN CREDITO DI IMPOSTA, CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE SPETTANTE, AD ALTRI SOGGETTI, COMPRESI GLI ISTITUTI DI CREDITO E GLI ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI, SENZA FACOLTA' DI SUCCESSIVA CESSIONE, FATTO SALVA LA POSSIBILITA' DI DUE ULTERIORI CESSIONI SOLO SE EFFETTUATE IN FAVORE DI:



- a) Banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'art. 106 T.U.B.;
- b) Società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'art. 64 T.U.B.;
- c) Imprese autorizzate ad operare in Italia ai sensi del D. Lgs. 209/2005.

## CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Presuppone accordo con il cessionario

Il cessionario acquisisce un credito di imposta corrispondente all'ammontare della detrazione «edilizia» spettante al cedente

Il cessionario può essere qualsiasi soggetto terzo, ivi compresi con istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

È ammessa l'opzione «differita» per la cessione del credito corrispondente alle rate residue non fruite della detrazione. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile

In seguito alla modifica introdotta dal D.L. Aiuti-quater, «(...) *I crediti di imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione di sconto o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31.10.2022 e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in **10 rate annuali di pari importo**, in luogo della precedente rateazione. (...)*»

## OPZIONE ESERCITATA A S.A.L.

*Art. 121, comma 1-bis, D.L. Rilancio:*

*«L'opzione di cui al comma 1 (cessione del credito o sconto in fattura) può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 (superbonus) **gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento**».*

OCCORRE CONSIDERARE IL 30% DELLA SPESA COMPLESSIVA SOSTENUTA  
O L'AMMONTARE MASSIMO DETRAIBILE?

Interpello n. 538 del 09/11/2020, per calcolare il 30%, occorre far riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Esempio: immagina di spendere 60.000 € per il cappotto, ma di poter detrarre solo 50.000 €. Per il calcolo del 30% si considera la spesa complessiva sostenuta, quindi 60.000 €.

## IL SOSTENTAMENTO DELLE SPESE A CAVALLO DI DIVERSE ANNUALITA'

### RISPOSTA INTERPELLO A.D.E. N. 56/2022

*Caso:* L'Istante intende avvalersi della cessione del credito corrispondente a tale detrazione ad una banca e specifica che nel 2021 ha versato acconti per i predetti lavori e che ulteriori acconti, nonché il saldo verrà corrisposto nel 2022. Tuttavia, a causa di ritardi nelle forniture, il primo SAL sarà emesso nel 2022 e si riferirà a spese sostenute sia nel 2021, sia nel 2022. Chiede se le spese sostenute a cavallo di due anni e riferite ad un unico SAL siano cedibili ad un istituto e, in tal caso, a quale annualità vada indicata ai fini della comunicazione dell'opzione.

*Agenzia:* «considerato che il SAL emesso renderà il corrispettivo maturato fino a quel momento, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci, l'opzione potrà essere esercitata solo per l'importo corrispondente alla detrazione spettante con riferimento agli importi pagati nell'anno 2022». Si applica il principio di cassa.

Per gli acconti corrisposti nel 2021, l'Istante potrà fruire del Superbonus con la detrazione diretta e, eventualmente, optare per la cessione del credito corrispondente alle successive rate di detrazione non fruite.



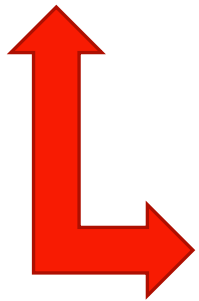


- Quali sono gli oneri detraibili

OLTRE ALLE SPESE RELATIVE AGLI SPECIFICI INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ALLA ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE DEGLI EDIFICI (CD. INTERVENTI “TRAINANTI”) NONCHÉ AD ULTERIORI INTERVENTI, REALIZZATI CONGIUNTAMENTE AI PRIMI (CD. INTERVENTI “TRAINATI”), LA DETRAZIONE È STATA RICONOSCIUTA ANCHE PER ALTRE TIPOLOGIE DI SPESE.

Circ. A.d.E. 24 del 8.8.2020

«Deve trattarsi di spese accessorie agli interventi»



- spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);



- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori);
- imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione

LA SOLA CONDIZIONE RICHIESTA È CHE GLI INTERVENTI VENGANO **EFFETTIVAMENTE REALIZZATI**.



Non tutte le spese rientrano nella detrazione:

## IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE Circ. n. 30/E/2020



«la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione. Tale compenso infatti non è caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

Non tutte le spese rientrano nella detrazione

## COMPENSO GENERAL CONTRACTOR

Risposta n. 254 del 15.04.2021



- E' escluso il compenso per l'attività di "mero" coordinamento svolta, in applicazione analogica della Circ. 30/E/2020;
- Se il G.C. agisce con mandato senza rappresentanza riaddebitando i costi per i servizi per l'ottenimento delle asseverazioni al condominio committente, i costi che l'impresa, in qualità di G.C., gli fatturerà per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni), sono ammessi alla detrazione.

Non tutte le spese rientrano nella detrazione

## ONERI FINANZIARI

Circ. Agenzia delle entrate n. 24/E/2020 paragrafo 5



Non sono ritenuti detraibili (ai fini Irpef o Ires) per il committente, in quanto non ricompresi tra i costi accessori agevolati dai bonus edili. Infatti, nonostante la spesa sostenuta dal committente in accordo con il fornitore per il riaddebito di questi costi sia riconducibile alle opere in detrazione, l'Agenzia delle entrate non li ha ricompresi tra quelli strettamente correlati agli interventi agevolati e come tali non possono costituire base di calcolo della detrazione medesima.

*Sarebbe auspicabile un ripensamento da parte del legislatore e dell'Agenzia delle entrate, teso a ricomprendere gli oneri finanziari da sconto/cessione tra le spese ammissibili, per controbilanciare gli inevitabili contraccolpi economici in un comparto già sufficientemente martoriato dalle continue modifiche normative, dai molteplici documenti di prassi emanati.*



L'ATTESTAZIONE DEI PAGAMENTI

## L'ATTESTAZIONE DEI PAGAMENTI

INDISPENSABILE PER USUFRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE, ATTESTARE OGNI PAGAMENTO EFFETTUATO ATTRAVERSO IL BONIFICO PARLANTE, L'UNICA FORMA DI PAGAMENTO ACCETTATA PER POTER USUFRUIRE DEI BONUS

La causale del bonifico dovrà riportare esplicitamente la forma di riferimento per l'intervento eseguito, ovvero:

“art. 1, commi 344-347 l. 296/2006” per i lavori di riqualificazione energetica”;

“art 16-bis d.p.r. 917/1986” per i lavori di ristrutturazione edilizia o riduzione del rischio sismico”.

Il bonifico dovrà riportare anche:

- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma;
- il numero e la data della fattura che si sta saldando.





▼ **GRAZIE A TUTTI PER L'ATTENZIONE**

**Sabrina Venturato**