



agenzia
delle
Entrate

GIUSEPPE
SAPORITO



aspettando la
CONVENTION
ACCA 2020

CHIARIMENTI CONTROLLI E SANZIONI DELLE ENTRATE

SUPERBONUS 110%

- Quadro normativo e prassi
- i controlli delle Entrate
- La cessione del credito
- FAQ

11/11/2020

QUADRO NORMATIVO E PRASSI

Le norme di riferimento :

Articoli 119 e 121 del decreto legge 34/2020 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 77/2020.

Gli interventi esplicativi dell'Agenzia delle entrate:

1. Circolare n. 24 dell'8/8/2020
2. Guida L'Agenzia informa Superbonus 110%
3. FAQ pubblicate sul sito istituzionale
4. Provvedimento prot. 283847 dell'8/8/2020.

I decreti attuativi del Decreto Rilancio utili ai fini del Superbonus:

- **decreto asseverazioni:** è un decreto del MISE
- **decreto requisiti tecnici:** è un decreto del MISE, di concerto con MEF, Ambiente e MIT.

Il ruolo dell' Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate svolge un ruolo fondamentale all'interno del Superbonus 110% sotto un duplice aspetto:

1. con attività di servizi al contribuente mediante una piattaforma informatica utilizzabile per i soggetti fruitori dei bonus fiscali;
2. con attività di controllo (ex post) fondata sulla correttezza formale e documentale successiva alla fruizione della detrazione fiscale.



Il ruolo dell'Agenzia delle Entrate

Attività di servizi al contribuente

Il contribuente che voglia usufruire del Superbonus 110% mediante la cessione del credito o lo sconto in fattura deve presentare una comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate.

Con provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020, l'Agenzia delle Entrate ha modificato il modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, già approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, prevedendo delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione.



Piattaforma cessione del credito

La piattaforma “Cessione Crediti”, prevede all’interno dell’applicativo fisco online, ampliata dal 15 ottobre 2020, una sezione dedicata alla cessione dei crediti di imposta, non solo per il superbonus ma anche per la cessione dei crediti d’imposta per ristrutturazione, per il bonus facciate, ecobonus, sisma bonus etc.



agenzia entrate

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 type="text"/>
Telefono	<input type="text"/>
E-mail	<input 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 type="text"/>
Codice carica	<input type="text"/>
<p>CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI</p>	
Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)	<input type="text"/>
CONDOMINIO (da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)	
Codice fiscale del condominio	<input type="text"/>
Condominio Minimo	<input type="text"/>

Piattaforma cessione del credito

La procedura è composta da quattro funzioni:

- 1) Monitoraggio crediti;
- 2) Cessione crediti;
- 3) Accettazione crediti/sconti;
- 4) Lista movimenti

Piattaforma cessione del credito

Le operazioni effettuate tramite la piattaforma non costituiscono delle transazioni o atti di cessione dei crediti intervenuti tra le parti, ma rappresentano, più semplicemente, delle conferme di cessioni già avvenute e di sconti già praticati.

Tali operazioni, pertanto, sono efficaci nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e i crediti possono essere utilizzati dal fornitore/cessionario in compensazione tramite modello F24, oppure ulteriormente ceduti ad altri soggetti.

File | C:/Users/giusa/Desktop/piattaforma%20cessione%20crediti%20-%20manuale%20utente%202026112019.pdf

3 di 18

Leggi ad alta voce | Disegno | Evidenziazione | Cancella

trovati: [La mia scrivania](#) / [Servizi per](#) / [Comunicare](#)

Comunicare

- [Emissione Fatture](#)
- [Domicilio per notifica atti](#)
- [PEC per notifica atti](#)
- [Opzione archivio VIES](#)
- [Segnalazioni Studi di Settore - Redditi annualità corrente](#)
- [Segnalazioni Studi di Settore - Redditi annualità precedente](#)
- [Dichiarazione sostitutiva relativa al canone di abbonamento alla televisione per uso privato](#)
- [Costituzione gruppo IVA](#)
- [Credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali](#)
- [Piattaforma Cessione Crediti](#)
- [Comunicazione opzione cessione/sconto - ecobonus e sismabonus \(singole unità immobiliari\)](#)

Sidebar items:

- Servizi per
- Inviare
- Pagare
- Registrare contratti di locazione
- Comunicare
- Richiedere
- Validare e convertire file
- Fatture e corrispettivi
- Ricevute
- Software
- Comunicazioni
- Regime IVA mini One Stop Shop
- Consultazioni

Piattaforma cessione del credito

La procedura consente ai fornitori/cessionari di visualizzare le transazioni e le cessioni, al fine di:

1. - confermare l'esercizio dell'opzione per lo sconto e attestarne l'effettuazione, ovvero accettare la cessione del credito, per utilizzare in compensazione tramite modello F24 il credito ricevuto. In alternativa all'utilizzo in compensazione, è possibile comunicare all'Agenzia l'ulteriore cessione del credito avvenuta nei confronti di altri soggetti, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

Piattaforma cessione del credito

1. Fino a quando non si conferma lo sconto ovvero non si accetta il credito, non possono essere effettuate compensazioni o ulteriori cessioni. Se l'utente ritiene di non essere il corretto destinatario del credito, può rifiutarlo. L'accettazione e il rifiuto non possono essere parziali e sono irreversibili;



Piattaforma cessione del credito

2. comunicare all'Agenzia l'ulteriore cessione del credito ad altri soggetti, interamente o parzialmente. Il cessionario indicato visualizzerà sulla propria piattaforma i dati dei crediti ricevuti (con il nominativo del cedente) e potrà accettarli o rifiutarli, come descritto al punto precedente.



Piattaforma cessione del credito

In caso di cessione comunicata per errore, anche se il cessionario non accetta il credito ricevuto, il cedente non potrà utilizzarlo in compensazione ovvero cederlo ulteriormente; affinché il cedente possa tornare nella disponibilità del credito erroneamente ceduto (anche eventualmente al fine di riproporre la cessione con i dati corretti), è necessario che il cessionario rifiuti la cessione, attraverso l'apposita funzionalità della procedura.

Piattaforma cessione del credito

In alcuni casi (cfr. circolare n. 11/E del 18 maggio 2018 e circolare n. 17/E del 23 luglio 2018)¹, opportunamente evidenziati nella piattaforma, i crediti ricevuti possono essere ceduti solo una volta e dunque il successivo cessionario non potrà a sua volta cedere il credito a terzi, ma potrà unicamente utilizzarlo in compensazione tramite modello F24.



Piattaforma cessione del credito

Gli esiti delle le operazioni effettuate sulla piattaforma sono immediatamente visibili per i soggetti coinvolti (cedente e cessionario) nelle varie aree della piattaforma stessa. Dopo l'accettazione, i crediti sono visibili anche sul cassetto fiscale del fornitore/cessionario

Attività' di controllo

L'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate verrà effettuata incrociando i dati delle proprie banche dati con le nuove informazioni che verranno trasmesse dai soggetti che partecipano al procedimento agevolativo a partire dalla Enea continuando con gli altri enti pubblici.

Attività' di controllo

I controlli dell'AdE riguarderanno in particolare la completezza formale della documentazione presentata dal contribuente nonché la correttezza dei dati dichiarati. Particolare attenzione, inoltre, verrà rivolta ai visti di conformità apposti dai professionisti in un momento antecedente all'attività di controllo. Verranno infine controllati anche i limiti di spesa fruibili per ciascuna agevolazione.



ATTIVITÀ DI CONTROLLO

L'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate verrà effettuata incrociando i dati delle proprie banche dati con le nuove informazioni che verranno trasmesse dai soggetti che partecipano al procedimento agevolativo a partire dalla Enea continuando con gli altri enti pubblici.

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

Attività di controllo ex art. 36 ter del DPR 600/73, in sede di dichiarazione annuale, per i contribuenti che hanno indebitamente utilizzato la detrazione fiscale di cui al superbonus 110%.

Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110% in assenza dei presupposti, l'Agenzia delle entrate potrà **notificare l'accertamento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione** con la quale si fruisce del beneficio fiscale.

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia optato per la **cessione del credito**, l'Agenzia notifica l'atto di recupero del credito di imposta entro il 31 dicembre dell'**ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo irregolare**.

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

provvedimento n. 283847/2020

In attuazione delle disposizioni introdotte ai sensi degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, concernenti l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici è stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 8 agosto 2020, punto 7 disciplina l'attività di controllo disponendo che,

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

«Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione, ferma restando, in presenza di concorso nella 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. Fermo restando quanto previsto al periodo precedente i fornitori e i concessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.».

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

I destinatari degli esiti del controllo sono, quindi, beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), ovvero anche i fornitori in solido nel caso di concorso nella violazione. Quanto, poi, agli strumenti a disposizione del beneficiario nel caso di attestazioni o asseverazioni infedeli, si osserva che il comma 14 del citato articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 dispone che «***Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione ammirativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.***»



ATTIVITÀ DI CONTROLLO

I professionisti asseveratori devono 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 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

I soggetti danneggiati da una attestazione o asseverazione infedele hanno, quindi, la possibilità di adire le vie legali per ottenere il risarcimento del danno subito, garantito dalla polizza di assicurazione stipulata a tal fine per obbligo di legge dai soggetti che rilasciano le attestazioni e le osservazioni.



ATTIVITÀ DI CONTROLLO

Infine, con riferimento ai poteri di controllo da parte dell'Agenzia delle entrate si richiama il comma 4 dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 secondo cui *«Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni.»*

TITOLO IV Accertamenti e controlli

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

Pertanto, gli avvisi di accertamento devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con cui si fruisce del beneficio fiscale.

L'atto di recupero, emesso a seguito del controllo degli importi a credito indicati nei modelli di pagamento unificato per la riscossione di crediti inesistenti utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello del relativo utilizzo.

ATTIVITÀ DI CONTROLLO

Fermo restando quanto detto in precedenza i fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

I DOCUMENTI DA CONSERVARE

Il contribuente deve conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute. Le persone fisiche, inoltre, devono conservare anche la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso cui è stato fatto il pagamento. Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata anche la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

Se gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici deve essere conservata anche la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

I DOCUMENTI DA CONSERVARE

Questa documentazione può comunque essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio. Infine, è necessario conservare copia della asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico.

Responsabilità dei beneficiari e dei professionisti asseveratori/fornitori

I destinatari degli esiti del controllo sono i beneficiari della **detrazione** (i soggetti che sostengono le spese agevolate), e **nel caso di concorso nella violazione anche i fornitori in solido**. Serve sempre l'**asseverazione da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti** e la congruità delle spese sostenute e che gli interventi eseguiti rispettano le leggi previste. Inoltre **occorre il visto di conformità del professionista** che attesta il rispetto dei requisiti che danno diritto alla detrazione;

Responsabilità dei beneficiari e dei professionisti asseveratori/fornitori

Per il rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i **tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.** Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

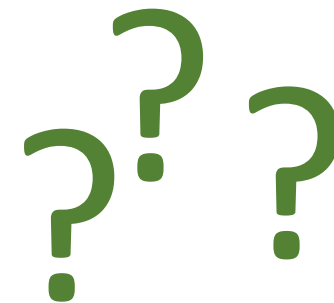
FAQ

- **Ho richiesto la possibilità di fare interventi di miglioramento energetico utilizzando il bonus 110%. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire allo Stato l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto?**
- I destinatari degli esiti del controllo sono i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), e nel caso di concorso nella violazione anche i fornitori in solido. Serve sempre l'asseverazione da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti e la congruità delle spese sostenute e che gli interventi eseguiti rispettano le leggi previste.



FAQ

Inoltre occorre il visto di conformità del professionista che attesta il rispetto dei requisiti che danno diritto alla detrazione. Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.



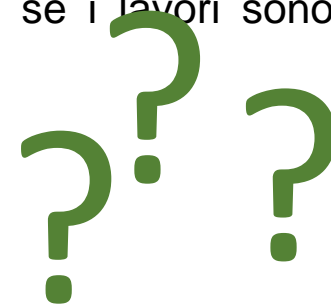
FAQ

Per quanto riguarda i **documenti da conservare** ed esibire in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate e del Ministero dello Sviluppo Economico sia il Documento MEF precedentemente allegato che la circolare AdE n. 24 dell'8 agosto hanno chiarito che occorre avere cura di custodire:

le **fatture o le ricevute fiscali** come prova delle spese sostenute per la messa in opera degli interventi;

la **ricevuta del bonifico postale o bancario** con cui le persone fisiche hanno pagato i lavori;

la **dichiarazione di consenso ai lavori** del proprietario se i lavori sono stati effettuati dal detentore dell'immobile;



FAQ

Una copia della **delibera dell'assemblea condominiale** se sono stati effettuati lavori su parti comuni degli edifici (in questo caso il documento è sostituibile con la certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio);

una **copia dell'asseverazione** trasmessa all'Enea per i lavori di miglioramento energetico e una copia dell'asseverazione per gli interventi antisismici.



FAQ

•Un contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, può fruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle predette unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?

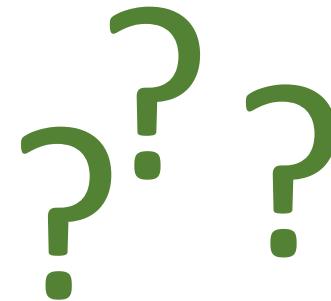
•Non è possibile beneficiare del Superbonus né con riferimento alle spese sostenute per il cappotto termico né con riferimento alle quelle sostenute per interventi di sostituzione degli infissi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. Come chiarito dalla circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, par. 1.1, il Superbonus “non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti”.



FAQ

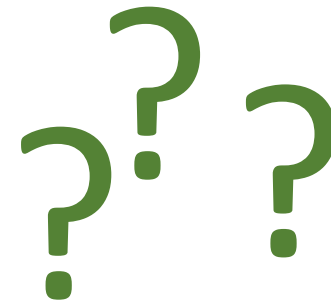
• **In caso di acquisizione dell'immobile per successione si trasferiscono le quote residue del Superbonus?**

• Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.



FAQ

Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (cfr. anche circolare 19/E del 2020, pag. 250 e 351).

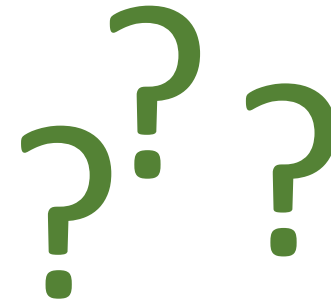


FAQ

•Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?

•Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

•L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa.



FAQ

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n.78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cfr. circolare 08/07/2020, 24/E, pag. 41).



FAQ

•Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?

•Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.



FAQ

•Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

•Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (Circolare 08/07/2020, n. 19 /E, pag. 250 e 351).



FAQ

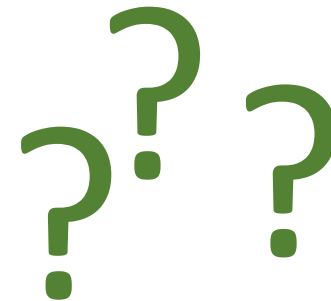
•Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?

•Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.



FAQ

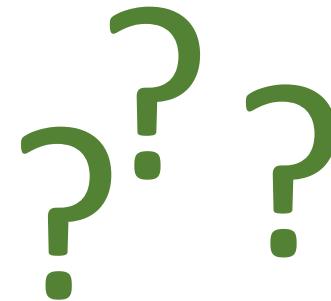
•Come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.



FAQ

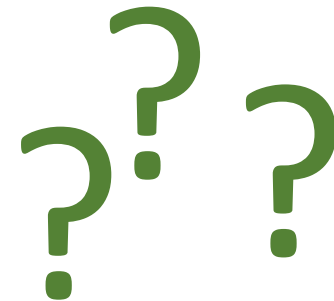
• **In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?**

• Sì. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi.



FAQ

Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

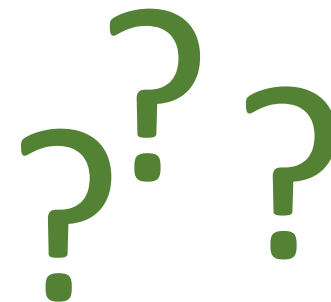


FAQ

•**Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?**

•Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

•Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 325 del 9 settembre 2020 - pdf](#).



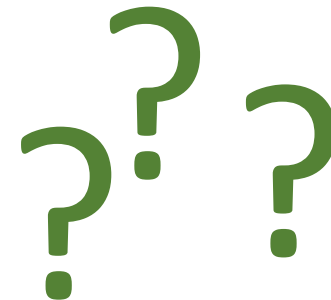
FAQ

Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?

Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

Il fornitore può anche applicare uno sconto "parziale". In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 325 del 9 settembre 2020 – pdf.](#)



FAQ

• **Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?**

• Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2.

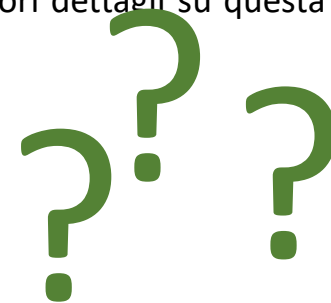
• Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 326 del 9 settembre 2020 - pdf.](#)



FAQ

•È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?

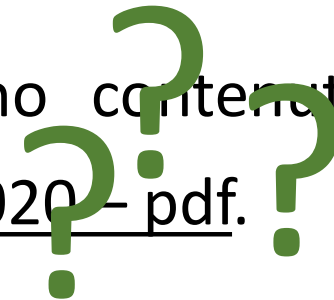
•No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del “bonus facciate” nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020. Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto “sconto in fattura”, cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari. Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 327 del 9 settembre 2020 - pdf](#)



FAQ

Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa?

- Sì, la limitazione, emersa nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata.
- Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 327 del 9 settembre 2020 – pdf.](#)



FAQ

Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso?

- Si, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.
- Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 327 del 9 settembre 2020 - pdf](#)



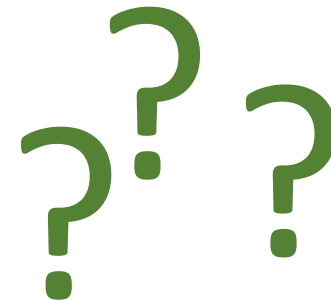
FAQ

Posso accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sulla mia villetta a schiera?

La villetta è la mia prima casa dal 2015.

•In linea generale è possibile fruire del Superbonus sulle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica purché, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa, la villetta a schiera sia funzionalmente indipendente (dotata cioè di allaccio di acqua, gas, elettricità, riscaldamento, eccetera, di proprietà esclusiva) e abbia uno o più accessi autonomi dall'esterno. Ciò a prescindere dalla condizione che la villetta sia adibita a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015".

•Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta n. 328 del 9 settembre 2020 - pdf.](#)



FAQ

•D. Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Uno solo dei fratelli può fruire interamente del Superbonus o è necessario comunicare all'agenzia delle entrate la cessione del credito di imposta da parte degli altri due fratelli?

•R. Come chiarito nella citata circolare 24/E del 2020, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), la detrazione deve essere ripartita tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da uno solo dei predetti soggetti, lo stesso può fruire del Superbonus direttamente senza necessità di alcuna comunicazione.

•Qualora, invece, le spese siano sostenute anche dagli altri titolari (comproprietari ecc.), ciascuno di essi potrà fruire del Superbonus nel limite massimo di spesa ammissibile alla detrazione, per la parte di spesa effettivamente sostenuta da ognuno di essi.

FAQ

- Ciascun comproprietario che ha sostenuto le spese, può, optare, in luogo della fruizione diretta del Superbonus, ai sensi dell'articolo 121 del decreto n. 34 del 2020, per un per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo 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, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).
- In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

FAQ

•D. E' possibile fruire del Superbonus se oggetto degli interventi di efficienza energetica e/o antisismici è un magazzino o un deposito (categoria catastale C/2) o è in categoria C/6 (Stalle, scuderie)?

•Nella circolare n. 24/E è stato precisato che sono ammessi al Superbonus gli interventi su immobili a destinazione "residenziale". Sono, inoltre, ammessi al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (ad esempio, da strumentale agricolo, in abitativo).

FAQ

Tale possibilità - già consentita ai fini del cd ecobonus nonché del cd sismabonus disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. da ultimo circolare n. 19/E del 2020) - riguarda anche gli interventi ammessi al Superbonus che non costituisce una “nuova” agevolazione. In particolare, per effetto del richiamo contenuto nell’articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è possibile fruire del Superbonus – nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla norma agevolativa - anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d’uso del fabbricato originario in abitativo purché, come detto, tale variazione sia indicata chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori.

FAQ

•D. Abito in un condominio che non è interessato a eseguire i lavori per l'isolamento termico (il cosiddetto “cappotto termico”) sull’involucro esterno dell’intero edificio, utili per l’efficientamento energetico. Se realizzo il cappotto termico solo sulla porzione dell’involucro esterno relativa al mio appartamento posso usufruire del Superbonus?

•R. Sì, se l'assemblea condominiale ha autorizzato i condòmini a realizzare l'intervento sulla parte esterna che interessa la singola unità abitativa e sempre che siano rispettati tutti i requisiti previsti per accedere al Superbonus. Quindi occorre che l'intervento riguardi una parte superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

•Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

FAQ

- D. Abito in un condominio. Posso usufruire del Superbonus per realizzare un cappotto termico per le pareti interne del mio appartamento?**
- R. L'intervento fa parte della tipologia dei lavori cosiddetti "trainati", quindi può rientrare nel Superbonus solo se viene effettuato contestualmente ad almeno un intervento "trainante" sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Questa tipologia di intervento potrebbe, tuttavia rientrare nella detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 14 del DL n. 63/2013), cd. ecobonus, se ricorrono gli specifici presupposti e requisiti indicati nella normativa e se si effettuano tutti gli adempimenti previsti ai fini di tale agevolazione.
- Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

FAQ

•Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

•D. Se sono presenti nel condominio unità immobiliari in categoria catastale A1, i possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni?

•R. I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tali soggetti, tuttavia, non possono fruire del Superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità atteso che il comma 15-bis dell'articolo 119 del dl Rilancio stabilisce che il Superbonus non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

