

## I Bonus Fiscali per l'Edilizia e la Normativa sulla Cessione dei Crediti Fiscali



**Relatore: Dott. Massimo Antonini**

Webinar del 22 aprile 2021

# TIPI DI BONUS

L'attuale normativa prevede vari tipi di bonus connessi al ramo dell'edilizia:

- a) **Superbonus 110%** di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;
- b) **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR;
- c) **efficienza energetica** di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e ss. modificazioni;
- d) **adozione di misure antisismiche** di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
- e) **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- f) **installazione di impianti fotovoltaici** di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
- g) **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
- h) **Bonus mobili** introdotto dal DL 4 giugno 2013, n. 63 - art. 16, comma 2;
- i) **Bonus verde** previsto dalla legge di bilancio 2018 prorogata nel 2021 (art. 1, co. 76 della legge n. 178 del 2020).

Tutti hanno normative, requisiti, aliquote di detrazione, tetti di spesa e caratteristiche differenti.



# SUPERBONUS 110%

Il «Superbonus 110%» introdotto dal Decreto Rilancio:

## Caratteristiche:

- Incremento al 110% dell'aliquota di detrazione per le spese dal 01/07/2020 al 31/12/2021;
- Detrazione in 5 quote annuali di pari importo;
- Interventi realizzati da condomini o persone fisiche su massimo due unità immobiliari.

## Requisiti:

- Incremento di almeno 2 classi energetiche (certificate con APE *ante* e *post* lavori);
- Rispetto dei massimali sia per gli interventi che per i singoli prezzi di materiali e servizi;
- **Certificazioni necessarie:** visto di conformità, asseverazione per efficientamento energetico e interventi sismici, ENEA.



# SUPERBONUS 110%



## Interventi trainanti: (art. 119 del Decreto Rilancio)

- Co. 1 lett. a) isolamento termico degli involucri (verticali o orizzontali) per almeno il 25% del totale;
- Co. 1 lett. b) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale su parti comuni (centralizzati);
- Co. 1 lett. c) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale su edifici unifamiliari;
- Co. 4 interventi antisismici per gli immobili situati in zona sismica 1-3.

## Interventi trainati: (art. 119)

- Co. 2 interventi di efficientamento energetico (Ecobonus) svolti congiuntamente ai trainanti;
- Co. 5 installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici;
- Co. 6 installazione di impianti di accumulo (colonnine di ricarica per veicoli elettrici);

# SUPERBONUS 110%

Problematiche principali connesse alle pratiche di «superbonus» 110%:

## Difficoltà oggettive:

- Complessità della pratica e della documentazione da produrre;
- Normativa non ancora sedimentata e in continua evoluzione;
- Il fattore «rischio» che grava su committente e operatori (risultato finale/difficoltà con le imprese);

## Difficoltà soggettive:

- Concreta applicabilità al caso specifico (edifici unifamiliari, rispetto dei requisiti e dei massimali);
- Necessità di indagini preliminari per individuare eventuali difformità catastali e urbanistiche;
- Disponibilità economiche del committente, ricorso al credito;

## Importanza del team di professionisti:

Il 110 è un grande e complesso ingranaggio che deve essere ben progettato e ben eseguito.



# UTILIZZO DELLE DETRAZIONI

Alternative per l'utilizzo delle detrazioni (art. 121 Decreto Rilancio):

I soggetti che sostengono spese negli anni 2020 e 2021 per i vari interventi elencati possono:



Opzione	Utilizzo diretto	Sconto in fattura	Cessione del credito
Vantaggi	Sfruttamento totale della detrazione fino al 110%	Consente di non anticipare la liquidità necessaria	Consente di rientrare della liquidità anticipata
Svantaggi	E' richiesta sufficiente capienza reddituale; Richiede di anticipare la liquidità necessaria.	Difficoltà nel reperire imprese e professionisti disposti a effettuarlo; Bonus massimo 100%.	Richiede di anticipare la liquidità necessaria; Presenza di commissioni sul credito ceduto.

# UTILIZZO DIRETTO

**Funzionamento:** la detrazione, da inserire direttamente in dichiarazione dei redditi spetta percentuali previste dai vari interventi, da applicare alle spese sostenute, in particolare:



- 110% nel caso del «superbonus» per interventi trainanti o trainati;
- 50% recupero del patrimonio edilizio;
- 50-90% nel caso di «sismabonus»
- 50-75% nel caso di «Ecobonus»;
- 90% nel caso del «Bonus Facciate»;
- 50% nel caso di installazione impianti fotovoltaici e/o colonnine di ricarica.

**Durata:** la detrazione è riconosciuta in 5-10 quote annuali di pari importo a seconda della tipologia di intervento.

# OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO – SCONTO IN FATTURA

L'art. 121 del Decreto Rilancio prevede la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per le seguenti tipologie di intervento:

- a) Interventi trainanti e trainati che beneficiano del «**Superbonus**» 110%;
- b) Interventi di **recupero del patrimonio edilizio**;
- c) Interventi di efficientamento energetico «**Ecobonus**»;
- d) Interventi di adozione di misure antisismiche «**Sismabonus**»;
- e) Interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti «**Bonus Facciate**»;
- f) Interventi di **installazione di impianti fotovoltaici**;
- g) Interventi di **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**.





# LO SCONTO IN FATTURA

Stante l'ammontare della detrazione e le quote spettanti in base alla tipologia di intervento, ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio **il contribuente**, in luogo dell'utilizzo diretto, può optare per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (di importo non superiore al corrispettivo stesso).



**Il committente** deve presentare all'AdE il modello di comunicazione dell'opzione di sconto in fattura entro i termini previsti dalla normativa (direttamente con Fisconline o con l'ausilio di un intermediario).

**Il fornitore** recupera il credito ricevuto sotto forma di **credito di imposta** di importo pari alla detrazione spettante al committente, **con facoltà di successive cessioni** di tale credito ad altri soggetti.

**Aspetti contrattuali:** E' opportuno inserire clausole specifiche nel contratto di appalto a tutela sia del committente che delle imprese e dei professionisti che eseguono i lavori.

## Focus su alcuni casi particolari:



**Contribuenti incapienti:** L'Agenzia delle Entrate, con risposta n. 514 del 2 novembre 2020, chiarisce che la detrazione può essere trasformata in sconto sul corrispettivo oppure ceduta a terzi anche da parte di contribuenti incapienti o forfettari *«essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121»*.

**Cessione immobili ristrutturati:** chi acquista un immobile facente parte di un fabbricato interamente ristrutturato (da impresa di costruzioni e ceduto entro 18 mesi) ha diritto ad una detrazione del 50% sul 25% del prezzo di vendita, ma tale detrazione non risulta inserita nell'elenco dei crediti cedibili.

L'Ade con la Risposta del 02/11/2020 specifica che le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito per questo tipo di acquisto sono consentite poiché *gli interventi effettuati sono riconducibili a quelli di recupero del patrimonio edilizio*.

## Focus su alcuni casi particolari:



**Demolizione e ricostruzione:** le innovazioni introdotte dall'art. 10 del DL 79/2020 alla definizione di «ristrutturazione edilizia» (detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio):

- Consentono la ricostruzione con diversa sagoma, prospetto e caratteristiche planivolumetriche;
- Prevedono la possibilità di incremento volumetrico (nei soli casi previsti dalla normativa vigente);
- Incremento volumetrico non consentito per «>immobili storici» ex D.Lgs 42/2004 ed equiparati.

**Beni merce e imprese:** la R.M. 34/20 conferma che la detrazione di «Ecobonus», «Bonus Facciate» e «Sismabonus» spetta anche ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come “strumentali”, “beni merce” o “patrimoniali”.

# LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

## Pillole sulla Comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate:



**Modalità operative di comunicazione dell'opzione:** esclusivamente telematica tramite Fisconline o intermediario appositamente delegato.

**Termini di presentazione:** entro il 16 marzo di ciascun anno (nel 2021 prorogato al 15 aprile);

**Tipologia di intervento:** ogni tipo di intervento ha un suo codice specifico da riportare nel modello;

**Quadri specifici per «superbonus 110%»:** sono previsti per visto di conformità e asseverazione;

**Comunicazione dell'opzione:** barrare la casella «cessione del credito» o «contributo sotto forma di sconto»;

**Suddivisione degli importi:** possibilità di cedere il credito in parte e/o a soggetti diversi.

**Grazie per l'attenzione.**

