

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.

