

Bonus ristrutturazioni, facciate ed ecobonus: cessione del credito e sconto in fattura. SINTESI DEI CONTENUTI

Il Decreto Rilancio, convertito in legge, ha portato l'aliquota di detrazione fino al 110% per il costo degli interventi effettuati nell'ambito dell'ecobonus e del sismabonus, già previsti ma in misura minore.

Il **super bonus**, così come viene definito anche dall'Agenzia delle Entrate nella guida dedicata, si applica alle **spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

Le modalità per beneficiarne sono tre:

- 1. detrazione in cinque quote annuali di pari importo;**
- 2. sconto in fattura;**
- 3. cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione.**

In presenza di specifiche condizioni, l'ecobonus al 110% spetta per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, che si trovano all'interno di edifici plurifamiliari, o anche sulle singole unità immobiliari.

Rientrano nella platea di **potenziali beneficiari** diverse categorie di soggetti:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti che hanno le stesse finalità sociali degli Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". In questo caso la finestra per usufruirne è più ampia: dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato iscritte negli appositi registri, associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano;
- associazioni e società sportive dilettantistiche solo per i lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.



Nella guida dell'Agenzia dell'Entrate sull'Ecobonus al 110% pubblicata il 24 luglio 2020 si legge:

“La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato,

in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile".

Non ci sono solo l'**ecobonus** ed il **sismabonus del 110%** al centro della guida dell'Agenzia delle Entrate, ma anche le detrazioni ordinarie sui lavori in casa, per le quali il decreto Rilancio introduce il **duplice strumento della cessione del credito e dello sconto in fattura**.

Per i lavori effettuati nel 2020 e nel 2021, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale, il contribuente potrà scegliere di monetizzare subito il bonus Irpef riconosciuto, senza attendere dai 5 ai 10 anni.

La cessione del credito e lo sconto in fattura non si applicano solo al super bonus del 110%, ma anche ai lavori di:

- **recupero del patrimonio edilizio:** 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;
- **riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus ordinario**, 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, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;
- **adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus:** l'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche";
- **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020.

Anche per i lavori rientranti nel bonus ristrutturazioni del 50%, nella detrazione per il risparmio energetico del 65% (e fino al 75% per i condomini), così come per il nuovo bonus facciate del 90%, il contribuente potrà optare per la cessione del credito e la richiesta di sconto in fattura. Ne resta fuori solo il bonus mobili.

**Bonus ristrutturazioni, bonus facciate ed ecobonus ordinario:
gli adempimenti per cessione del credito o sconto in fattura.**

Come fare e quali sono gli adempimenti da porre in essere?

Nella guida dell'Agenzia delle Entrate emergono i primi dettagli su documenti ed attestazioni necessari.

La guida al super bonus del 110% pubblicata dall'Agenzia delle Entrate il 24 luglio 2020 fornisce le prime anticipazioni sulle modalità di accesso alla monetizzazione delle detrazioni fiscali, anche per i bonus casa "ordinari".

Per la cessione del credito e lo sconto in fattura relativi al bonus ristrutturazioni, ecobonus e bonus facciate, così come per i lavori di adeguamento antisismico che non rientrano nella maxi detrazione introdotta dal decreto Rilancio, sarà necessario acquisire:

- **il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari**

abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF;

- **la asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, – da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati** al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico - che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in accordo ai previsti decreti ministeriali.



Così come previsto per l'accesso al bonus del 110%, **l'attestazione della congruità delle spese diventa obbligatoria anche per l'ecobonus ordinario**, nel caso in cui si intende accedere all'opzione per la cessione del credito fiscale. Un adempimento in più, che si affianca a quelli già in essere (si pensi all'obbligo di invio della comunicazione ENEA).

Cessione e sconto in fattura: per l'avvio serve il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate pubblicata il 24 luglio 2020 aiuta a fare ordine tra le diverse novità introdotte dal decreto Rilancio, ma è soltanto il primo dei passaggi necessari per l'avvio del super bonus del 110% e delle due opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Per le regole operative complete è atteso già in settimana (stando ai tempi anticipati dal Direttore Ruffini) il provvedimento per la trasformazione delle detrazioni del 50%, 65%, 90% e 110% in moneta fiscale.

L'articolo 121 del decreto Rilancio consente di chiedere la trasformazione in sconto della detrazione fiscale al fornitore dei beni e servizi, che potrà a sua volta optare per la cessione ad altri soggetti, istituti di credito compresi.

Le banche e gli intermediari finanziari entrano in campo anche per la semplice cessione del credito da parte del contribuente.

Un aspetto di particolare rilevanza, soprattutto per le imprese, riguarda le modalità di utilizzo del credito d'imposta. La compensazione tramite modello F24 dovrà essere utilizzata con la stessa ripartizione in quote annuali prevista dalla detrazione fiscale originaria.

Bisognerà assicurarsi di avere capienza fiscale sufficiente per l'uso del credito: la quota non utilizzata nell'anno non potrà essere fruita in quelli successivi, così come non potrà essere richiesta a rimborso.

ECOBONUS 110%

ELENCO DEI LAVORI TRAINANTI E DELLE SPESE AMMESSE AL SUPER BONUS:

Quando è possibile l'applicazione della maxi detrazione fiscale ed a quali lavori si applica?

A fare chiarezza sull'elenco dei lavori rientranti nell'eco e sisma bonus del 110%, dopo le modifiche introdotte in fase di conversione del decreto Rilancio, è la **guida dell'Agenzia delle Entrate** pubblicata il 24 luglio 2020.

All'elenco delle spese ammesse al super bonus totale e maggiorato di un ulteriore 10%, si affiancano tutti i lavori di riqualificazione energetica se abbinati a quelli che vengono definiti come **"lavori trainanti"**.

Dall'acquisto e posa in opera di finestre ed infissi, fino alle schermature solari, tra cui le tende da sole, l'ecobonus del 110% apre alla possibilità di **migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione**, con il vantaggio della doppia opzione di sconto in fattura e cessione del credito.

All'elenco delle spese ammesse in detrazione con l'ecobonus "ordinario", si affiancano poi quelle espressamente indicate dal decreto Rilancio, come l'installazione di pannelli solari.

Facciamo il punto su **quali sono i lavori trainanti** che consentono di accedere all'ecobonus del 110% per tutti i lavori di riqualificazione energetica, con l'elenco completo delle spese detraibili.

ECOBONUS AL 110%

I LAVORI "TRAINANTI" CHE APRONO AL SUPER BONUS PER TUTTE LE SPESE

L'articolo 119 del decreto Rilancio è una delle novità accolte con maggiore curiosità ed interesse, sia dai contribuenti che dalle imprese, che sperano in una ripresa del settore edilizio anche grazie al nuovo ecobonus del 110%.

L'agevolazione, che consente di detrarre l'intero importo della spesa sostenuta, con un beneficio aggiuntivo del 10%, si applica non solo ai lavori espressamente indicati nel decreto Rilancio, ma a tutti quelli di riqualificazione energetica qualora abbinati a quelli trainanti.

Per **lavori trainanti** si intendono le spese per lavori, il cui elenco è contenuto nel decreto Rilancio, come modificato dalla legge di conversione, per le quali è possibile accedere all'ecobonus del 110% dal 1° luglio 2020 e fino alla fine del 2021.

Sintetizzando quanto riportato nella guida dell'Agenzia delle Entrate al superbonus del 110%, si tratta dei seguenti lavori:

- **lavori di isolamento termico degli edifici**, con un'incidenza pari almeno al 25% della superficie e per un massimo di:
 - **50.000 euro** di spesa per gli edifici unifamiliari;
 - **40.000 euro** per unità immobiliare per i condomini da 2 ad 8 unità;
 - **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari;

- **lavori di sostituzione dei vecchi impianti di climatizzazione in condominio, con impianti centralizzati ad alta efficienza energetica**, fino ad un massimo di:
 - **20.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
 - **15.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
- **interventi su edifici singoli e villette per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti per riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda a pompa di calore, per un importo massimo di spesa pari a 30.000 euro per singola unità immobiliare**
- **lavori di adeguamento antisismico (sismabonus), eseguiti sempre nel periodo temporale tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021.**

È questo l'elenco dei **lavori trainanti** che apre le porte alla riqualificazione completa dell'immobile con l'ecobonus del 110%, secondo però specifici limiti di spesa.

L'inclusione della generalità dei lavori di risparmio energetico nell'ecobonus del 110% è prevista dal comma 2 dell'articolo 119, il quale stabilisce che:

"L'aliquota prevista al comma 1, alinea, si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1."

ECOBONUS DEL 110% L'ELENCO DI LAVORI AMMESSI COLLEGATI A QUELLI TRAINANTI

Se abbinati a lavori di isolamento termico o di sostituzione di vecchi impianti di climatizzazione, rientreranno nell'**ecobonus del 110%** le seguenti **spese**:

- sostituzione di serramenti ed infissi;
- schermature solari;
- lavori di riqualificazione globale dell'edificio, secondo i **requisiti specifici disponibili sul sito [ENEA](#)**.

Quelli sopra riportati sono soltanto alcuni esempi dei lavori rientranti **nell'elenco delle spese di riqualificazione energetica** di cui alla **legge n. 90/2013**, che regola per l'appunto l'**ecobonus ordinario del 50%, 65% e fino al 75%** per i lavori su parti comuni di edifici condominiali.

Il decreto Rilancio contiene poi due specifiche:

- se abbinati ai lavori trainanti, l'ecobonus del 110% spetterà anche per gli impianti **fotovoltaici**, inclusi accumulatori, nel limite di spesa di 48.000 euro, 2.400 euro per Kw di potenza nominale dell'impianto. In questo caso però è previsto il vincolo di cedere ad una GSE l'energia prodotta e non consumata;

- se abbinata ai lavori trainanti, la detrazione del 110% si applica anche all'installazione di **colonnine di ricarica per veicoli elettrici**.

Sono esclusi dall'obbligo di effettuare i lavori trainanti per accedere al super bonus del 110% gli **edifici sottoposti ad almeno uno dei vincoli** previsti dal **codice dei beni culturali e del paesaggio** (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42), o gli interventi strutturali siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

In tali casi, la **detrazione al 110% si applica a tutti gli interventi di riqualificazione energetica**, previsti dall'ecobonus, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, ferma restando la condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Superbonus 110% quali sono gli interventi trainanti e con quali altre agevolazioni sono compatibili?

La **guida** dell'Agenzia delle **Entrate**, pubblicata il 26 luglio, riepiloga il funzionamento dell'ecobonus e del sismabonus al 110% e dà una risposta univoca a tale domanda. La misura è particolarmente conveniente per i contribuenti, che possono fare i lavori in casa praticamente a costo zero.

Il requisito minimo, però, è che tramite questi interventi ci sia un "salto" energetico di almeno due classi, o comunque che si raggiunga la classe energetica più alta possibile (per quanto riguarda l'ecobonus), e che i lavori riducano il **rischio sismico** degli edifici (nel caso invece del sismabonus).

Facciamo il punto su quali sono gli interventi trainanti e con quali agevolazioni fiscali il superbonus è cumulabile.

Superbonus 110%: gli interventi trainanti e trainati

Il **superbonus** consente di fruire di fare determinati lavori di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico praticamente a costo zero, grazie al meccanismo dello **sconto in fattura** e della **cessione del credito**.

Le nuove disposizioni del decreto Rilancio, che consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese, si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (sismabonus);**
- **riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).**

Le detrazioni spettano per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per i cosiddetti interventi trainanti:

- **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessino l'involucro degli edifici con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria** sulle parti comuni degli edifici, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **interventi antisismici, ovvero il sismabonus.**

Questi interventi sono gli interventi cosiddetti “**trainanti**” perché uno solo di questi basta a portare al 110% lo sgravio in cui possono entrare altri lavori, detti “trainati”, come:

- **il montaggio di pannelli solari;**
- **il montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari;**
- **gli interventi previsti dal vecchio ecobonus;**
- **la realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche.**
- (ecc.)

Superbonus 110%: quali sono le altre agevolazioni cumulabili?

La [guida dell'Agenzia delle Entrate](#) del 24 luglio chiarisce che “...per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, si possono applicare le **agevolazioni** già previste in materia di **riqualificazione energetica**”.

Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per:

- **interventi di riqualificazione energetica** rientranti nell'ecobonus non effettuati insieme a quelli che danno diritto al Superbonus: per questi lavori la detrazione prevista va dal 50% al 85% delle spese sostenute, in base alla tipologia di interventi effettuati, da ripartire in 10 quote annuali;
- **l'installazione di impianti solari fotovoltaici**, diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, nonché dell'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi: la detrazione è attualmente pari al 50% delle spese sostenute da ripartire in 10 quote annuali;
- **l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**, diverse da quelle che danno diritto al Superbonus, con la detrazione pari al 50% delle spese sostenute, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

Attenzione: se l'**intervento** realizzato ricade in **diverse categorie**, il contribuente può avvalersi di **una sola delle agevolazioni** possibili, avendo cura di rispettare i relativi [adempimenti previsti](#).

Se, invece, il contribuente realizza **più interventi riconducibili a diversi bonus**, il soggetto beneficiario può fruire di **ciascuna agevolazione**, rispettando:

- i [limiti di spesa](#);
- gli adempimenti previsti

SCHEMA LIMITI DI SPESA

ECOBONUS 110%

I LIMITI DI SPESA

"CAPPOTTO TERMICO"



50.000€

Per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti o dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno



40.000€

per numero di unità immobiliari per gli edifici da 2 ad 8 unità



30.000€

per numero di unità immobiliari per gli edifici con più di 8 unità

INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI



20.000€

per numero di unità immobiliari per gli edifici fino ad 8 unità

15.000€

per numero di unità immobiliari per gli edifici da più di 8 unità

INTERVENTI SU EDIFICI UNIFAMILIARI



30.000€

anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito

(le informazioni contenute sono tratte, in parte, da articoli su money.it e informazioneefiscale.it)