

La cessione alla Banca del Credito d'imposta

Il DL Rilancio (articolo 121) ha previsto la possibilità per la Banca di acquistare i crediti d'imposta derivanti da Superbonus 110% (vedi infra) ed altri crediti d'imposta generati dal sostenimento di alcune tipologie di spesa relative ad interventi su immobili.

In particolare, i soggetti che sostengono **negli anni 2020 e 2021** gli interventi elencati nel presente documento possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- ✓ per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, 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, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- ✓ per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento dei lavori**.

Con riferimento agli interventi ammessi al **Superbonus 110%**, gli stati di avanzamento lavori non possono essere più di due e ciascuno di essi deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del completamento del medesimo intervento.

La Banca può acquistare i crediti d'imposta da:

- i **soggetti beneficiari** delle detrazioni, ossia coloro che sostengono la spesa – vedi infra;
- i **fornitori** che eseguono gli interventi agevolati e che hanno riconosciuto il contributo sotto forma di sconto ai beneficiari e, per l'effetto, ottengono il credito d'imposta in misura pari alla detrazione che sarebbe spettata ai beneficiari;
- **altri soggetti cessionari**, ossia coloro che a loro volta, sussistendone i requisiti, hanno acquistato i crediti d'imposta.

I soggetti beneficiari sono coloro a cui spetta la detrazione in quanto possiedono o detengono, sulla base di un **titolo idoneo**, gli immobili oggetto degli interventi, **a condizione che ne sostengano le relative spese**. Tali soggetti sono:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- detentori (locatari, comodatari) dell'immobile;
- familiari conviventi del possessore/detentore;
- coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- conviventi di fatto del detentore/possessore (di cui all'articolo 1, commi 36 e 37 della legge n. 76 del 2016);
- futuro acquirente, con preliminare di vendita regolarmente registrato, immesso nel possesso dell'immobile con sostenimento delle spese a proprio carico.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la **dichiarazione del proprietario di consenso** all'esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui gli interventi di riqualificazione energetica siano eseguiti mediante contratti di **locazione finanziaria**, la **detrazione compete all'utilizzatore** ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta e per **il momento in cui la spesa si intende "sostenuta"** occorre fare riferimento:

- ✓ alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
- ✓ alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

Attenzione:

- **Il Possesso e la detenzione:** I soggetti che sostengono le spese devono possedere o detenere 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**. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi edilizi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

- **La posizione reddituale dei beneficiari persone fisiche:** al fine di cedere il credito non è necessario che la detrazione spettante al beneficiario sia capiente rispetto alla sua imposta lorda. Tuttavia, la Circolare n. 24/E del 2020 ha precisato che "Il Superbonus, inoltre, **non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili** i quali, inoltre, **non possono esercitare l'opzione** per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle **persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato**".

- **Lo sconto in fattura e il caso dello "sconto parziale":** Il fornitore può cedere alla banca il credito acquistato dal soggetto beneficiario a cui ha riconosciuto un contributo in forma di sconto. L'ammontare del credito nelle mani del fornitore in tali casi è di ammontare pari alla detrazione che altrimenti sarebbe spettata al beneficiario. Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto "parziale", il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato. Ciò comporta, in sostanza, che se a fronte di una spesa di 30.000 euro, il fornitore applica uno sconto pari a 10.000 euro, lo stesso maturerà un credito d'imposta pari a 11.000 euro (nel caso in cui la detrazione sia pari al 110% della spesa sostenuta). Il soggetto beneficiario potrà a sua volta cedere il credito corrispondente alla residua detrazione spettante pari a 22.000 euro (110 per cento di 20.000 euro rimasti a carico).

- **Ulteriori requisiti soggettivi:** Oltre al possesso e/o alla detenzione dell'immobile (proprietario, locatario, comodatario etc) **le singole misure agevolative possono richiedere requisiti soggettivi più stringenti** (e.g. il Superbonus 110% non si applica ai beni detenuti in regime di reddito d'impresa o professione, ad eccezione degli interventi che interessano parti comuni di edifici). Quindi, oltre al possesso e alla detenzione dell'immobile da parte del soggetto che sostiene la spesa occorre fare riferimento agli specifici requisiti soggettivi ove specificati - vedi infra.

- **Condomini:** Per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici, **rileva**, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, **la data del bonifico effettuato dal condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino. **Ciascun condomino** potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ed **effettivamente rimborsata al condominio**.

1. I crediti cedibili ai sensi dell'Articolo 121 del Decreto Rilancio

L'articolo 121, comma 2, del DL Rilancio ha previsto la possibilità che dalle seguenti detrazioni d'imposta spettanti per spese sostenute nel 2020 e nel 2021 si origini, tramite il meccanismo delle opzioni sopra tratteggiato, un credito d'imposta cedibile alla banca. Le detrazioni da cui origina il credito cedibile sono le seguenti:

- ✓ Superbonus 110% - si tratta degli interventi per i quali il DL Rilancio ha previsto che la detrazione spetti in misura pari al 110% della spesa sostenuta (cfr. paragrafo relativo a tali misure in merito agli interventi trainanti, a quelli trainati e agli altri interventi in merito ai quali la percentuale di detrazione è riconosciuta in misura pari al 110%);
- ✓ recupero del patrimonio edilizio, si tratta, in particolare, degli 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;
- ✓ efficientamento energetico, 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, anche non rientrante nel Superbonus 110%;
- ✓ adozione di misure antisismiche, si segnala che può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche";
- ✓ recupero e restauro delle facciate di edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020;
- ✓ installazione di impianti fotovoltaici, anche non rientranti nel Superbonus 110%;
- ✓ installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, anche non rientranti nel Superbonus 110%.

2. Superbonus 110%

L'Articolo 119 del DL n. 34 del 2020 (di seguito anche "Decreto Rilancio" o "Decreto") convertito in legge con L. n. 77 del 2020 ha previsto un incremento al 110% (in seguito anche "**Superbonus 110%**") dell'aliquota di detrazione in riferimento **a determinati interventi** di:

- Riqualficazione energetica,
- Riduzione del rischio sismico,
- Installazione di impianti fotovoltaici,
- Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici,

a condizione che le relative spese siano sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e che le unità immobiliari oggetto dell'intervento non siano accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

Attenzione:

Le spese relative ad interventi della medesima tipologia di quelli previsti da Superbonus 110% se sostenute dal 01 gennaio 2020 al 30 giugno 2020 possono dar luogo a detrazioni (con percentuali e limiti variabili a seconda della tipologia di intervento) da cui originano crediti cedibili alla banca.

Le spese per interventi rientranti nel Superbonus 110% possono essere sostenute fino al 30 giugno 2022 se relative ad interventi agevolati effettuati su immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica di proprietà di Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, nonché di enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", o gestiti da tali enti per conto dei Comuni

L'ambito di applicazione del Superbonus 110% è declinato sulla base dei soggetti che sostengono le spese, della tipologia di immobile interessato dall'intervento e dalla tipologia di interventi effettuati.

2.1. Ambito soggettivo

Ai sensi del comma 9 del Decreto convertito possono beneficiare del Superbonus 110% i soggetti che possiedono o detengono l'immobile (vedi sopra in merito ai soggetti beneficiari) rientranti nelle seguenti categorie:

- i condomini (*rectius* i soggetti che detengono o possiedono parti comuni di edificio ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile);
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Attenzione:

Per quanto riguarda la definizione di **condominio** (ossia per edifici diversi da quelli unifamiliari o dalle unità immobiliari funzionalmente indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari), la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2020 ha precisato che: "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**".

Per gli interventi che non riguardano "parti comuni di edifici", gli interventi rientranti nel Superbonus 110% possono riguardare al massimo **due unità immobiliari**.

Per quanto riguarda **unità immobiliari detenute in regime di impresa o nell'ambito dell'esercizio di arti e professioni**, le spese sostenute per interventi rientranti nel Superbonus 110% riguardano **esclusivamente quelle relative alle "parti comuni di edifici"**. Tuttavia, al fine di poter beneficiare della detrazione sulle parti comuni, come chiarito dalla predetta Circolare, "è necessario che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento". Qualora tale percentuale risultasse inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese

realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Esempio: L'avvocato Tizio detiene cinque unità immobiliari: due unità immobiliari in un condominio in città (di cui una utilizzata nell'ambito della propria attività professionale); due villette a schiera al mare; una villetta a schiera in montagna.

Il condominio è composto per più del 50% da unità immobiliari residenziali e delibera interventi da Superbonus 110% sulle parti comuni dell'edificio.

L'avvocato intende effettuare ulteriori interventi che rientrano nell'ambito del Superbonus 110% in tutte e cinque le sue unità immobiliari.

Il Superbonus 110%:

- spetterà per le spese sostenute relativamente ai lavori Superbonus 110% deliberati dal condominio in relazione a tutte le quote millesimali dell'avvocato. Ossia in relazione alle quote millesimali sia dell'unità abitativa, sia dell'immobile adibito a studio professionale in detto condominio;
- non spetterà il Superbonus 110% per gli interventi effettuati nell'unità immobiliare adibita a studio professionale (ossia per le spese diverse da quelle relative alle parti comuni dell'edificio condominiale);
- relativamente alle spese per interventi teoricamente agevolabili, il Superbonus 110% spetterà solo su due delle quattro unità abitative eleggibili (ovvero delle 5 di proprietà escludendo quella adibita ad attività professionale).

NB: Nel caso in cui la superficie complessiva dell'edificio condominiale fosse costituito per più del 50 per cento da unità **non** abitative, il Superbonus 110% spetterebbe solo per le quote millesimali relative all'unità immobiliare abitativa dell'avvocato.

Sarà poi eventualmente da valutare l'applicazione dell'Ecobonus ordinario per gli interventi relativi alle altre unità immobiliari possedute.

2.2. Ambito oggettivo

Il Superbonus 110% riguarda le spese sostenute per le seguenti tipologie di intervento effettuate dai soggetti sopra descritti. Sono esclusi gli immobili di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Attenzione:

Per quanto riguarda gli immobili di categoria A/1, A/8 e A/9, sebbene non spetti il Superbonus 110%, i soggetti che sostengono le spese beneficiano di altre tipologie di detrazioni (con percentuali e limiti variabili a seconda della tipologia di intervento) che, se sostenute dal 01 gennaio 2020 possono dar luogo a crediti cedibili alla banca.

L'articolo 119 del Decreto individua diverse tipologie di intervento:

- a) Interventi **trainanti**: sono gli interventi indispensabili ai fini dell'attivazione del meccanismo del Superbonus 110%;
- b) Interventi **trainati**: sono gli interventi che se effettuati congiuntamente agli interventi trainanti consentono di beneficiare del Superbonus 110%;
- c) Interventi **indipendenti**: categoria residuale introdotta in sede di conversione al fine di agevolare determinate tipologie di interventi.

2.2.1. Interventi Trainanti

Tipologia di intervento trainante	Limite massimo di spesa previsto dal DL Rilancio (<i>dovranno essere inoltre rispettati i massimali specifici di costo previsti dai Decreto Requisiti del MISE</i>)
<p>Involucro edilizio: Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno.</p> <p>Tali interventi dovranno rispettare specifici requisiti tecnici previsti dal c.d. Decreto Requisiti del Ministero dello Sviluppo Economico.</p>	<p>50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari</p> <p>40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari</p> <p>30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari, a partire dalla nona unità immobiliare. Esempio: se un condominio è composto da 10 unità immobiliari, il limite è 380.000 euro (40.000 x 8 + 30.000 x 2)</p>
<p>Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti¹ con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:</p> <p>✓ generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18</p>	<p>30.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari</p> <p>20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari</p> <p>15.000 euro, moltiplicato per il</p>

¹ Esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, è ammesso al Superbonus anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

<p>febbraio 2013;</p> <ul style="list-style-type: none">✓ generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;✓ apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;✓ sistemi di microgenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20 per cento;✓ collettori solari.	<p>numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. Esempio: se un condominio è composto da 10 unità immobiliari, il limite è 190.000 euro (20.000 x 8 + 15.000 x 2)</p>
<p>Interventi di riduzione del rischio sismico (articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge n. 63/2013).</p> <p>Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.</p>	<p>limiti di spesa previsti per ciascun intervento</p>
<p>Interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3. Co. 1 lett. d) del DPR 380/2001.²</p>	<p>96.000 euro</p>

2.2.2. Interventi trainati

L'aliquota del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 (ad esempio, l'installazione di finestre comprensive di infissi, di pannelli o schermature solari), nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento e **a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli Interventi trainanti.**³

Per l'elenco e la relativa documentazione si faccia riferimento all'Allegato 1.

Attenzione:

² Si segnala che l'art. 10 co. 1 del DL n.76_2020 (cosiddetto "Decreto Semplificazioni") ha modificato la lettera d) dell'articolo 3 Del Dpr 380/2001 prevedendo la possibilità di ricostruire l'edificio demolito modificando "sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche" ed eseguendo le innovazioni necessarie per adeguarsi alle norme antisismiche e per l'accessibilità, oltre che per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento

³ Gli interventi di efficientamento energetico indicati nel citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 danno diritto al Superbonus, a prescindere dalla effettuazione degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (interventi trainanti), qualora questi ultimi non possono essere realizzati in quanto gli immobili sono sottoposti alla tutela disciplinata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

Come chiarito dal Decreto Requisiti del MISE e successivamente ripreso dalla Circolare 24/E 2020 dell'Agenda delle Entrate la condizione **dell'intervento "congiunto"** è verificata se **"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"**e, naturalmente, nel periodo di vigenza dell'agevolazione. Come chiarito dalla Circolare 24/E per gli interventi di efficientamento energetico (c.d. "ecobonus", art. 14 D.L. 63/2013) il Superbonus 110% spetta **nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento.**

Se gli **edifici sono sottoposti a vincoli**, è ammessa al Superbonus 110% la sola esecuzione degli Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 (anche non realizzati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti), a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

2.2.3. Condizioni

Doppio salto di classe energetica. Per poter beneficiare dell'agevolazione introdotta dal Decreto Rilancio gli Interventi Trainanti e gli Interventi Trainati volti alla riqualificazione energetica dovranno rispettare i requisiti tecnici minimi previsti dal cosiddetto Decreto Requisiti del Ministero dello Sviluppo economico di cui all'articolo 14, co. 3-ter del DL 63/2013. Gli Interventi trainanti e trainati dovranno conseguire nel loro complesso ed anche congiuntamente all'installazione di impianti solari fotovoltaici o all'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici:

- il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti situate all'interno di edifici plurifamiliari;
- ovvero (ove non sia possibile il miglioramento di due classi energetiche perché l'immobile si trova già nella penultima classe) il conseguimento della classe energetica più alta.

Il conseguimento della classe energetica richiesta per beneficiare del "superbonus" deve essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) di cui all'art. 6 del Dlgs 192/2005 **prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.**

I materiali: I materiali isolanti utilizzati (specialmente per l'intervento relativo all' "involucro edilizio") devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

Ubicazione dell'immobile (per interventi antisismici). Per quanto concerne gli interventi volti al miglioramento del rischio sismico la normativa richiede che l'unità immobiliare sia situata nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

2.2.4. Interventi indipendenti

Per l'elenco e la relativa documentazione si faccia riferimento all'Allegato 1.

3. Crediti d'imposta generati da interventi diversi da Superbonus 110%

Per l'elenco e la relativa documentazione si faccia riferimento all'Allegato 1.

4. Documentazione necessaria per l'opzione di sconto o per la cessione del credito

In aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni, ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto per interventi rientranti tra quelli aventi ad oggetto il Superbonus 110%, sono necessari anche i seguenti documenti i cui costi rientrano nell'agevolazione.

4.1. Asseverazioni e attestazioni

Per il Superbonus 110% e per gli interventi di efficientamento energetico è necessario ottenere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- ✓ per gli interventi di efficientamento energetico, **l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato**, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.
Per gli interventi di miglioramento energetico ammessi al Superbonus 110%, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal Decreto Requisiti del Ministro dello sviluppo economico. Con il Decreto Asseverazioni del Ministro dello sviluppo economico sono state stabilite le modalità attuative per la redazione dell'asseverazione e le modalità di trasmissione della medesima all'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile);
- ✓ per gli interventi antisismici, **l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale**, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

4.2. Visto di conformità

In caso di Superbonus 110%, i soggetti che optano per lo sconto o per la cessione del credito d'imposta richiedono il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

5. Modalità di esercizio dell'opzione

A partire dal 15 ottobre 2020 sarà possibile comunicare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, utilizzando un apposito modello, l'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto.

Tale comunicazione dovrà essere effettuata secondo le modalità e i termini previsti dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020, **pena l'inefficacia della cessione** nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

La Comunicazione deve essere inviata entro il **16 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese che generano le detrazioni cedibili sotto forma di credito d'imposta.

Nel caso di **cessione del credito corrispondente alle rate residue di detrazione** non fruite dal Soggetto beneficiario, la comunicazione deve essere effettuata **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.

Con riferimento agli **interventi che danno diritto al Superbonus 110%**, la Comunicazione deve essere inviata **esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità**. Nel caso in cui sia necessario l'invio di comunicazione all'Enea, la Comunicazione è inviata dopo cinque giorni dalla ricevuta rilasciata da Enea in merito alla ricezione dell'Asseverazione prevista.

Negli altri casi la Comunicazione può essere inviata direttamente dal soggetto cedente, anche avvalendosi di un intermediario autorizzato.

Nel caso di **Condomini**, la comunicazione può essere inviata dall'amministratore condominiale, anche avvalendosi di un intermediario autorizzato o dal soggetto che rilascia il visto di conformità in caso di cessione di crediti derivanti da interventi che rientrano nel Superbonus 110%. In assenza di obbligo di nominare l'amministratore del condominio e qualora i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In questi casi, la Comunicazione si basa sui dati della cessione indicati nella delibera condominiale ovvero sulle comunicazioni che i singoli condòmini devono effettuare tempestivamente all'amministratore di condominio (o al condomino incaricato in assenza di amministratore condominiale).