



# ECOBONUS

## Domande e Risposte

Aggiornato: Maggio 2023

Fineco, al fine di aiutare i clienti, si impegna ad aggiornare il presente documento in maniera puntuale. Nel caso in cui il contenuto delle presenti FAQ non risultasse conforme con ciò che è stabilito dalla legge, consigliamo di seguire quanto definito dalla normativa vigente. Invitiamo, a tal proposito, a verificare sempre le informazioni con i professionisti di fiducia.

## INDICE

### a. Requisiti Soggettivi

- a.01 Chi può beneficiare del Superbonus
- a.02 C'è possibilità per familiari e conviventi di usufruire della detrazione in luogo del beneficiario incapiente
- a.03 A quali edifici si applica il Superbonus
- a.04 Possibile il Superbonus 110% sulla singola unità immobiliare se c'è l'accesso autonomo
- a.05 Intervento di efficientamento energetico sull'immobile ricevuto in donazione
- a.06 Interventi sulle parti comuni dei condomini
- a.07 Spettanza del Superbonus per il locatario
- a.08 Edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari
- a.09 Unifamiliare frazionata
- a.10 Nuda proprietà
- a.11 Pertinenze degli edifici oggetto di Superbonus
- a.12 Villetta a schiera
- a.13 Numero massimo di immobili agevolabili
- a.14 È obbligatorio utilizzare la stessa ditta per condominio ed appartamento
- a.15 Villetta bifamiliare con ingresso e riscaldamento autonomi
- a.16 Fabbricato collabente
- a.17 Il limite di due unità per gli edifici plurifamiliari
- a.18 Numero massimo di unità condominiali agevolabili con gli interventi Ecobonus
- a.19 Numero massimo di singole unità immobiliari agevolabili con gli interventi sisma bonus
- a.20 Cessione del credito nei condomini
- a.21 Soggetto incapiente Irpef
- a.22 Istruttoria per cessione del credito
- a.23 Soggetti non residenti
- a.24 Proprietà indivisa tra parenti
- a.25 Cessione del credito e vendita immobile
- a.26 Posizione debitoria con il fisco e cessione del credito
- a.27 Decesso e cessione del credito
- a.28 Classe energetica e accesso al Superbonus

### b. Interventi e costi ammissibili

- b.01 Quali interventi danno diritto al Superbonus
- b.02 Bonus mobili e Superbonus
- b.03 Interventi trainanti
- b.04 Immobile sprovvisto di riscaldamento
- b.05 Appartamento con ingresso da ballatoio
- b.06 Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti
- b.07 Installazione di un impianto fotovoltaico sulla singola unità immobiliare
- b.08 Vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o divieto ad opera di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali: cosa cambia
- b.09 Demolizione e ricostruzione dell'edificio
- b.10 Zona sismica 3
- b.11 Interventi realizzabili in immobile unifamiliare
- b.12 Appartamenti accatastati separatamente
- b.13 Conformità urbanistica, agibilità e abitabilità
- b.14 Validità della certificazione energetica
- b.15 Rimozione barriere architettoniche
- b.16 Interventi di building automation
- b.17 Cessione del credito per interventi non Superbonus terminati
- b.18 Cessione delle quote residue del credito per interventi non Superbonus
- b.19 Bonus facciate
- b.20 Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune

### c. Ambito temporale degli interventi

- c.01 Le tempistiche del Superbonus
- c.02 Sisma bonus acquisti
- c.03 Pagamento dei lavori ancora in corso
- c.04 Tempistiche di cessione dei crediti diversi da Superbonus
- c.05 Tempistiche ed adempimenti per la cedibilità dei crediti

**d. Delibere e adempimenti condominiali**

d.01 Condomini senza codice fiscale

**e. Decadenza dal bonus, sanzioni e contenzioso**

e.01 Mancanza dei requisiti per usufruire del Superbonus

**f. Sconto in fattura, cessione del credito, utilizzo in compensazione**

f.01 Gli interventi non soddisfano i requisiti di efficienza energetica

f.02 Decisione di non cedere il credito

f.03 Coniugi comproprietari

f.04 Mancata accettazione del credito fiscale

f.05 Altri bonus e gestione contratto

f.06 Preventivi di spesa e sottoscrizione contratto

f.07 Conto monointestato e immobile cointestato

**g. Documentazione e pagamenti**

g.01 Bonifico “parlante” o bonifico normale

g.02 Lavori avviati senza attestato di prestazione energetica

g.03 Diverse tipologie di A.P.E.

g.04 Visto di conformità

g.05 Asseverazione e visto di conformità

g.06 DURC di congruità e DURC Online

g.07 Attestazione SOA

**h. Limiti di spesa e calcolo detrazione**

h.01 I massimali di spesa Ecobonus e sisma bonus si sommano

h.02 Detrazione del singolo condomino

h.03 Detrazione solo per l'anno in corso

h.04 Più interventi agevolati eseguiti su uno stesso immobile

h.05 Non si duplicano i massimali se i coniugi sono in comunione

**i. Finanziamento**

i.01 Conti correnti parimenti intestati

i.02 Requisiti per chiedere Fido Cessione Credito di imposta

**l. Cessione a SAL**

l.01 Tempistiche accredito somme in caso di cessione del credito a SAL

l.02 Cessione del credito a sal e detrazione in dichiarazione dei redditi

l.03 Funzionamento dell'erogazione a SAL

l.04 Requisiti per fare cessione a SAL

l.05 Percentuale lavori per cessione a SAL e momento di sostenimento delle spese/realizzazione dei lavori

## a. Requisiti Soggettivi

### a.01 Chi può beneficiare del Superbonus

#### Quali sono i soggetti che possono beneficiare del Superbonus 110%.

Per poter usufruire del c.d. Superbonus è necessario avere uno dei seguenti status, rispetto all'immobile oggetto di intervento:

- Possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- Detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario
- Essere familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che: siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato)
- Essere promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato

Poste tutte le condizioni di cui sopra, la detrazione spetta al soggetto che ha effettivamente sostenuto le spese oggetto dell'agevolazione fiscale; in caso, ad esempio, di un immobile in comproprietà in cui uno solo dei due comproprietari sostiene la spesa, ha diritto alla detrazione solo quest'ultimo; specularmente, qualora la spesa fosse sostenuta da entrambi i comproprietari, la detrazione spetterebbe a ciascuno sull'importo effettivamente pagato.

### a.02 C'è possibilità per familiari e conviventi di usufruire della detrazione in luogo del beneficiario incapiente

#### È possibile che un soggetto (es. padre) sostenga le spese per la realizzazione del cappotto termico su un immobile che non è di sua proprietà, ma ad es. del proprio figlio. Non avendo quest'ultimo capienza Irpef può, nell'esempio fatto il padre, beneficiare della detrazione?

Sì, ma solo al verificarsi di alcune condizioni. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile individuati in modo puntuale dal TUIR<sup>1</sup> (i.e. coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto, sempre che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che *a)* siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; *b)* le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato). Per fruire del Superbonus non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un

contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Art. 5, comma 5 del TUIR.

<sup>2</sup> Circolare 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pagg. 11 e 12.

### **a.03 A quali edifici si applica il Superbonus**

#### **Su quali tipologie di immobili è possibile richiedere il Superbonus?**

E' possibile beneficiare del Superbonus per lavori eseguiti sulle seguenti tipologie di immobili:

- Prime e seconde case in condominio
- Unità interne a edifici plurifamiliari (a patto che abbiano ingresso privato e siano indipendenti)

Il bonus è stato esteso anche alle seconde case composte da una o due unità immobiliari dello stesso proprietario, e si potrà usufruire della detrazione anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Inoltre con la conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021 n. 77 c.d. "Decreto Semplificazioni", si estende l'accesso al Superbonus anche per case di cura e ospedali se in presenza dei requisiti stabiliti.

### **a.04 Possibile il Superbonus 110% sulla singola unità immobiliare se c'è l'accesso autonomo**

#### **Un soggetto è proprietario di un appartamento sito in un condominio composto da diverse unità immobiliari. Tuttavia la sua abitazione è dotata di un ingresso autonomo che la rende indipendente dal condominio, sia come accessi sia come utenze. Può fruire del Superbonus autonomamente o può accedervi solo in qualità di condomino?**

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate<sup>3</sup>, le unità immobiliari funzionalmente indipendenti, site all'interno di edifici plurifamiliari, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito dell'"indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno". In merito al primo requisito, una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, di proprietà esclusiva. In relazione al secondo requisito, la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone, ad esempio, che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

<sup>3</sup> Circolare 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pagg. 14 e 15.

### **a.05 Intervento di efficientamento energetico sull'immobile ricevuto in donazione**

#### **Un soggetto riceve in donazione da sua madre un immobile. Tale immobile è stato oggetto di interventi di riqualificazione energetica che beneficiano del Superbonus. In questo caso, il beneficiario della detrazione rimarrà il donante o il soggetto che ha ricevuto l'immobile in donazione?**

Una volta avvenuto il trasferimento della proprietà dell'immobile, per individuare il soggetto avente diritto alla detrazione, in mancanza di apposita pattuizione fra le parti, occorre individuare

il soggetto che deteneva il possesso dell'immobile al 31 dicembre dell'anno in cui è stata operata la detrazione. Se non diversamente indicato nell'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di interventi di riqualificazione energetica, le quote residue di detrazione spettano all'acquirente. Questa regola si applica per ogni tipo di trasferimento, a titolo oneroso o gratuito. Per cui troverà applicazione non solo alla vendita, ma anche, come nel caso prospettato, alla donazione<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Studio del Notariato 20/2020/T.

## **a.06 Interventi sulle parti comuni dei condomini**

### **Come vengono computate le detrazioni spettanti ai singoli condomini per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici?**

Il singolo condomino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Circolare 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pag. 7.

## **a.07 Spettanza del Superbonus per il locatario**

### **L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?**

Sì, anche il locatario, con un contratto registrato di locazione, può beneficiare della detrazione al 110% (si ricorda che, ai fini dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'approvazione del proprietario)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Guida "Superbonus 110%" - Luglio 2020 - Agenzia delle Entrate - pag. 30.

## **a.08 Edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari**

### **Un soggetto possiede una palazzina intera formata da tre appartamenti. Tale soggetto può fruire del bonus su tutte e tre le unità?**

E' possibile beneficiare del Superbonus anche se gli interventi sono effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche», come previsto dalla modifica del comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del Decreto Rilancio.

Pertanto, a fronte di tale modifica, la detrazione del 110% spetta anche se gli interventi, le cui spese sono state sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche.

Resta comunque il numero massimo di due unità immobiliari ammesse al Superbonus.

## **a.09 Unifamiliare frazionata**

### **Una persona fisica possiede una villetta unifamiliare a schiera che è stata oggetto di un frazionamento. La villetta è abitata esclusivamente dal proprietario (in entrambe le porzioni immobiliari) e non paga IMU. Il Superbonus va calcolato sulle due porzioni immobiliari e quindi raddoppiato o solo su una?**

Se la persona fisica non paga l'IMU, evidentemente il frazionamento non è stato accatastato, dunque il soggetto in questione beneficerà della detrazione per l'intero immobile.

Al contrario, se le due unità sono state accatastate come singole unità immobiliari e sono

funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo potrà beneficiare del Superbonus per entrambe, considerando una prima e l'altra seconda casa. Se le due unità sono state accatastate come singole unità immobiliari ma non sono funzionalmente indipendenti (cioè condividono gli impianti) o non dispongono di accesso autonomo all'esterno, il Superbonus non è spettante secondo i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate<sup>7</sup>, in quanto non si tratta né di unità autonome, né di un "condominio".

<sup>7</sup> Circolare n. 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate.

## **a.10 Nuda proprietà**

**È possibile usufruire del Superbonus anche in veste di nudo proprietario? In caso affermativo, anche se il nudo proprietario ha la residenza in altro immobile?**

Per godere del Superbonus è necessario il possesso o la detenzione dell'immobile sulla base di un titolo idoneo, tra cui, la nuda proprietà.

Tuttavia, è necessario che ci sia un'identità soggettiva tra chi sostiene le spese e chi usufruisce della detrazione: se i lavori sono eseguiti e pagati, ad esempio, dall'usufruttuario, il Superbonus spetta a quest'ultimo e non al nudo proprietario; al contrario, se i lavori sono eseguiti e pagati dal nudo proprietario, il Superbonus spetta a questi e non all'usufruttuario.

## **a.11 Pertinenze degli edifici oggetto di Superbonus**

**I box auto rientrano nell'ambito della detrazione fiscale del Superbonus?**

Sì. La detrazione Superbonus è possibile per: *a)* pertinenze relative ad edifici unifamiliari; *b)* pertinenze relative ad unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari; *c)* pertinenze relative a singole unità immobiliari residenziali all'interno di edifici in condominio<sup>8</sup>.

Ma non solo. In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Circolare 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pag. 13.

<sup>9</sup> Circolare 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pag. 15.

## **a.12 Villetta a schiera**

**Una villetta a schiera inserita in un condominio può usufruire del Superbonus per la realizzazione del cappotto termico?**

Sì. L'ipotesi è contemplata nella normativa vigente Superbonus<sup>10</sup>. Le villette a schiera, infatti, poste in condominio e dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sono considerate unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

<sup>10</sup> Ex art. 119 co. 1, lett. B del Decreto Rilancio (D.L. 34/2020).

## **a.13 Numero massimo di immobili agevolabili**

**Il Superbonus vale solo per le abitazioni principali?**

No, non soltanto per le abitazioni principali. L'unico limite imposto dal legislatore è un massimo di due immobili per beneficiario. Tale limite non si applica su lavori effettuati su parti comuni dell'edificio.

#### **a.14 È obbligatorio utilizzare la stessa ditta per condominio ed appartamento**

**In un condominio viene deliberata la realizzazione del cappotto termico. Uno dei condomini vorrebbe anche installare i riscaldamenti a pavimento, sempre al 110%, ma solo nel suo appartamento. Tale ultimo soggetto è obbligato ad utilizzare la stessa ditta che userà il condominio o può chiamare altro fornitore?**

Il singolo condomino potrà avvalersi di un altro fornitore, ma trattandosi di intervento trainato, la relativa spesa dovrà essere sostenuta tra il periodo iniziale di esecuzione degli interventi trainanti e il periodo finale degli stessi. Per l'installazione del riscaldamento a pavimento il contribuente potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta.

#### **a.15 Villetta bifamiliare con ingresso e riscaldamento autonomi**

**Un soggetto è proprietario di una villetta bifamiliare su due livelli, che condivide con un proprio affittuario. L'ingresso e riscaldamento sono autonomi, mentre i muri perimetrali ed il tetto sono in comune. Volendo procedere autonomamente alla sostituzione della caldaia con una pompa di calore, con l'installazione di un impianto di pannelli fotovoltaici ad accumulo e la sostituzione dei serramenti, il soggetto proprietario potrà beneficiare del Superbonus?**

Sì. Essendo il soggetto in questione proprietario di una bifamiliare con entrata autonoma, potrà applicare le medesime regole delle unifamiliari, con possibilità di optare per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito di imposta.

#### **a.16 Fabbricato collabente**

**Per un immobile di categoria catastale F/2 quali sono gli interventi che consentono di beneficiare del Superbonus?**

La prassi dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il fabbricato collabente<sup>11</sup>, può essere interessato da interventi edilizi sia relativi all'eco che al sisma bonus. La condizione necessaria è che il titolo abilitativo edilizio faccia riferimento a una ristrutturazione edilizia e non ad una nuova costruzione. Ciò significa che laddove la ristrutturazione del fabbricato collabente avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura una "nuova costruzione". Tali indicazioni (cfr. Agenzia Entrate Risposta n. 567/2021) si rendono applicabili anche agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e per quelli finalizzati al risparmio energetico rilevanti ai fini dell'accesso al Superbonus. In tale contesto il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Nel caso quindi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, ma con ampliamento volumetrico, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa agevolativa, si potrà fruire del Superbonus, limitatamente alle spese riferite ai lavori di riqualificazione energetica e sismica effettuati sulla parte di edificio già esistente escludendo dunque le spese riferite all'intervento realizzato sulla parte ampliata.

<sup>11</sup> Interpello – Agenzia delle Entrate - n. 326/2020.

#### **a.17 Il limite di due unità per gli edifici plurifamiliari**

**Il limite di due vale anche per le unità immobiliari appartenenti ad edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi?**

Sì. In tal caso, a differenza delle unità non indipendenti (dove possono essere eseguiti solo interventi trainati e il limite di due vale solo per quelli), il limite si riferisce sia all'intervento trainato che all'intervento trainante; fatta salva la detrazione per interventi sulle parti comuni dell'edificio, che non ha limiti.

### **a.18 Numero massimo di unità condominiali agevolabili con gli interventi Ecobonus**

**C'è un numero massimo di unità immobiliari in un condominio sulle quali è possibile effettuare gli interventi di efficientamento energetico?**

Sì. I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus 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<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> In base all'articolo 119, comma 15-bis del Decreto Rilancio (D.L. 34/2020).

### **a.19 Numero massimo di singole unità immobiliari agevolabili con gli interventi sisma bonus**

**C'è un numero massimo di unità immobiliari sulle quali è possibile effettuare interventi ai fini del sisma bonus?**

No. Possono essere realizzati interventi antisismici su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità, ma è imprescindibile che esse si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3<sup>13</sup>. È possibile consultare la suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico nel sito<sup>14</sup> del Dipartimento della Protezione Civile.

<sup>13</sup> Circolare n. 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pag. 23.

<sup>14</sup> <http://www.protezionecivile.gov.it/attivita-rischi/rischio-sismico>

### **a.20 Cessione del credito nei condomini**

**Per interventi sulle parti comuni degli edifici è necessario che tutto il condominio opti per la cessione del credito a Fineco?**

Fineco non acquista il credito dai condomini, ma dai singoli condòmini.

Il condòmino è libero di scegliere di cedere l'importo del suo credito calcolato o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio per la quota a lui imputabile.

Se fossero necessarie asseverazioni o analisi tecniche sui lavori effettuati, queste dovranno essere comunque effettuate a livello condominiale anche se il credito è ceduto dal singolo condòmino.

### **a.21 Soggetto incapiente Irpef**

**I soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possono beneficiare della cessione del credito, correttamente maturato sulle spese sostenute?**

Sì. Il Superbonus non può essere utilizzato come detrazione diretta dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area). Tali soggetti, tuttavia, possono optare, per la cessione del credito.

## **a.22 Istruttoria per cessione del credito**

### **Per l'acquisto del credito viene eseguita una valutazione sulla capacità reddituale o sui limiti di età del cedente?**

No. L'acquisto del credito viene valutato, indipendentemente dall'età del cedente e dalla sua capacità reddituale del cedente. La valutazione è legata semplicemente alla verifica dei presupposti e dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa fiscale per la maturazione del credito di imposta da cedere alla banca.

## **a.23 Soggetti non residenti**

### **I clienti non residenti possono cedere il credito a Fineco?**

Sì. E' necessario però, come richiesto della normativa, che risultino titolari di un reddito imponibile in Italia. Ad esempio è sufficiente che siano proprietari dell'immobile, oggetto di riqualificazione.

## **a.24 Proprietà indivisa tra parenti**

### **Nel caso di tre immobili sui quali effettuare opere rientranti nel Superbonus e che sono di proprietà di più soggetti (parenti), si può procedere con la cessione?**

Sì, si può procedere senza problemi. In questo caso ciascun proprietario che ha sostenuto le spese cederà la sua quota individualmente.

## **a.25 Cessione del credito e vendita immobile**

### **Una volta finiti i lavori e ricevuto l'accredito da parte di Fineco, si può vendere l'immobile o cambiare la destinazione d'uso?**

Sì.

## **a.26 Posizione debitoria con il fisco e cessione del credito**

### **Nel caso di posizioni debitorie con il fisco (ritardi cartelle agenzia della riscossione rottamazioni) si potrà accedere alla cessione del credito?**

Con circolare n.25/E del 20 agosto, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il credito di imposta derivante dai bonus 110% non può essere usato in compensazione per il pagamento delle cartelle per i contribuenti che hanno aderito alla rottamazione ter. I debiti inerenti alla pace fiscale restano esclusi da questa possibilità di pagamento e di compensazione. Pertanto i crediti possono essere ceduti e l'importo ricavato utilizzabile per la compensazione delle posizioni debitorie.

## **a.27 Decesso e cessione del credito**

### **Cosa succede nel caso in cui il titolare di un contratto di cessione del credito Fineco venga a mancare?**

Nel caso in cui il credito sia venuto a crearsi in capo al de cuius (es: fatture pagate da questi e comunicazione all'AdE fatto a suo nome), il credito viene accettato con questa configurazione. Poi in sede di liquidazione della somma:

- Se il conto corrente associato al de cuius è ancora aperto, l'accredito viene effettuato sul medesimo
- Se il conto corrente associato al de cuius è già stato estinto per decesso, si genera uno scarto tecnico e la Banca prenderà contatti con gli eredi risultanti dalla procedura di successione per verificare su quale conto deviare l'accredito.

Qualora invece il decesso sia avvenuto in una fase in esecuzione dei lavori per cui il credito non può più considerarsi nato in capo al defunto, sarà necessario identificare il/i nuovo/i cedente/i per la firma di un nuovo contratto di cessione a suo/loro nome. Ricordiamo che i nuovi cedenti, oltre essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge e da verificare con il proprio fiscalista (EY si limiterà a riverificarli), dovranno anche essere titolari di conto corrente Fineco.

### **a.28 Classe energetica e accesso al Superbonus**

**Qual è la classe energetica più alta con cui l'immobile può usufruire del Superbonus 110%, dato l'obbligo del miglioramento delle due classi energetiche? Ovvero può usufruirne un immobile in classe A2 o A3?**

Un immobile in classe A2 può procedere con il Superbonus.

## **b. Interventi e costi ammissibili**

### **b.01 Quali interventi danno diritto al Superbonus**

**Quali tipologie di interventi danno diritto al Superbonus?**

Danno diritto alla detrazione del 110% le spese sostenute nel periodo definito di volta in volta dalla normativa vigente per l'esecuzione dei seguenti interventi (cosiddetti trainanti):

- Interventi di isolamento termico su almeno il 25% della superficie dell'edificio (c.d. cappotto termico) e fino ad un massimo di 50.000 euro
- Interventi antisismici per la messa in sicurezza dell'edificio, fino ad un massimo di 96.000 euro e in zone a rischio sismico 1, 2 o 3
- Interventi di sostituzione delle caldaie con impianti centralizzati a condensazione, a pompa di calore o ibridi sulle parti comuni degli edifici fino ad un massimo di 20.000 euro per unità immobiliare
- Interventi di sostituzione delle caldaie con impianti a pompa di calore o ibridi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari, fino ad un massimo di 30.000 euro per unità immobiliare

Se si esegue almeno uno degli interventi di cui sopra anche i seguenti interventi possono rientrare nella detrazione al 110%:

- Altri interventi per il risparmio energetico che già oggi beneficiano del bonus (es. sostituzione infissi)<sup>1</sup>
- Installazione di impianti solari fotovoltaici per installazioni connesse alla rete elettrica e per ammontare non superiore a 48.000 euro o nel limite di 2.400/1.600 euro per kW a seconda della tipologia
- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici per importi non superiori a 3.000 euro inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino a 7kW.

Si precisa che gli interventi di isolamento termico o di sostituzione delle caldaie devono assicurare nel loro complesso, anche congiuntamente a quelli sopra indicati, almeno il miglioramento di due classi energetiche dell'unità immobiliare su cui vengono eseguiti.

Si ricorda inoltre che i costi legati alla produzione della documentazione richiesta obbligatoriamente dalla normativa fiscale sono anch'essi detraibili e concorrono all'importo del credito.

<sup>1</sup> Limitazioni su spese specifiche da €30.000 a €100.000 da verificare per singola opera.

## **b.02 Bonus mobili e Superbonus**

**Un soggetto ha intenzione di realizzare un intervento trainante e di cedere alla Banca il credito d'imposta che ne deriva. Può beneficiare del "bonus mobili" nel limite di spesa previsto in precedenza dall'Ecobonus, beneficiando della detrazione al 110% anche per le spese dei mobili?**

No, non è possibile. La detrazione del 110% non è stata normativamente prevista per il "bonus mobili".

## **b.03 Interventi trainanti**

**Un soggetto vuole realizzare su un intero edificio (seconda casa) l'installazione dei pannelli solari e della colonnina per ricarica auto elettrica. Contestualmente vorrebbe anche sostituire la caldaia a condensazione. Può beneficiare per tutti gli interventi del bonus al 110%?**

Sì, la detrazione al 110% si applica a tutti e tre gli interventi, in quanto, se eseguiti contestualmente a uno o più interventi "trainanti" (in questo caso la sostituzione della caldaia) fruiscono del 110% anche l'installazione dei pannelli solari e della colonnina per la ricarica elettrica (interventi trainati)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Circolare 24/E/2020 - Agenzia delle Entrate - pag. 24.

## **b.04 Immobile sprovvisto di riscaldamento**

**Un soggetto vorrebbe realizzare un sistema di riscaldamento su un edificio unifamiliare che attualmente ne è sprovvisto. Può beneficiare della detrazione al 110% per la realizzazione del suddetto impianto?**

No, non è possibile in quanto la previgente disciplina Ecobonus<sup>3</sup> presuppone comunque la riqualificazione energetica degli edifici. Nel caso di specie, essendo il fabbricato non dotato di alcun impianto, viene a mancare detto presupposto essenziale legato alla preesistenza di un impianto di riscaldamento.

<sup>3</sup> Si tratta del comma 1 dell'art. 119 del Decreto Rilancio richiama l'art. 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.

## **b.05 Appartamento con ingresso da ballatoio**

**Quali sono gli interventi trainanti per un appartamento di un condominio verticale in cui la porta di ingresso dell'appartamento è situata nel ballatoio di un piano?**

Anche in relazione alle singole unità immobiliari dotate di accesso da ballatoio, alla stregua degli altri condomini, gli interventi trainanti che consentono l'accesso al 110% sono il cappotto dell'edificio e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

## **b.06 Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti**

**Affinché si configuri la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti è sufficiente la sostituzione del sistema di generazione del calore oppure vanno sostituite anche le tubazioni e i terminali?**

Sì, la sostituzione del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110%. Sono ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione, emissione e regolazione.

## **b.07 Installazione di un impianto fotovoltaico sulla singola unità immobiliare**

**Se il condominio realizza uno degli interventi trainanti (cappotto o caldaia) può la persona fisica (condomino) beneficiare del Superbonus anche per l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla singola unità immobiliare?**

Sì, anche al fine di consentire che gli interventi nel loro complesso realizzino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

## **b.08 Vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o divieto ad opera di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali: cosa cambia**

### **Cosa cambia se l'edificio è sottoposto a un vincolo paesaggistico o urbanistico?**

Sì, se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>4</sup> o se gli interventi "trainanti" sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del Superbonus può essere comunque applicata, proprio per incentivare le opere finalizzate al risparmio energetico<sup>5</sup>, seppur non eseguite congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti". Pertanto, il contribuente potrà fruire della detrazione del 110%, ad esempio, per l'isolamento termico di una parte del tetto, sussistendo tutti i presupposti per tale specifico intervento. È altresì necessario che siano rispettati i requisiti tecnici minimi<sup>6</sup> e che si realizzi il miglioramento di due classi energetiche nonché la sussistenza di tutti gli altri requisiti (es. verificare che l'unità immobiliare non ricada in una delle categorie catastali escluse dal Superbonus - A/1, A/8 e A/9).

<sup>4</sup> Ex Dlgs 42/2004.

<sup>5</sup> Previste dall'articolo 14 del DI 63/2013.

<sup>6</sup> Previsti all'articolo 14, comma 3-ter, del DI 63/2013.

## **b.09 Demolizione e ricostruzione dell'edificio**

### **In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Superbonus?**

Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché non si modifichi la volumetria dell'edificio<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Risposta ad interpello - Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, n. 194.

## **b.10 Zona sismica 3**

### **La detrazione del 110% per il sisma bonus si può ottenere per interventi realizzati su edifici posti in "zona 3"?**

Sì.

<sup>7</sup> Ex comma 4 art. 119, del Decreto Rilancio, il quale richiama anche il comma 1-ter dell'articolo 16 del DI 63/2013.

## **b.11 Interventi realizzabili in immobile unifamiliare**

### **Quali interventi è possibile realizzare in un edificio unifamiliare per accedere al Superbonus?**

Tutti gli interventi trainanti previsti dal Decreto Rilancio (efficientamento energetico sull'involucro e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sisma bonus) nonché gli interventi trainati già previsti alla previgente normativa (Ecobonus, impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica di veicoli). L'importante è che l'edificio rispetti i limiti catastali imposti dal legislatore (non sia classe A1, A8 e A9) e consegua il doppio salto energetico.

## **b.12 Appartamenti accatastati separatamente**

### **In caso di villetta con due appartamenti accatastati separatamente, proprietà divisa al 50% fra mamma e figlio, per rientrare nel bonus occorre che ognuno abbia la proprietà esclusiva di un'unità immobiliare?**

In tal caso sia mamma che figlio possono beneficiare dell'agevolazione fiscale e del diritto di cedere

il credito maturato per i lavori effettuati e pagati sulla loro abitazione. Si ricorda che per maturare il Superbonus è necessario essere titolari di un diritto di proprietà sull'immobile oggetto di intervento, oppure essere familiare convivente di un soggetto con questi diritti e di aver sostenuto le spese adeguatamente certificate.

### **b.13 Conformità urbanistica, agibilità e abitabilità**

**In forza dell'esistenza di conformità urbanistica di un fabbricato, attesa la possibilità di fruire del Superbonus 110% per la Banca è un impedimento la mancanza di certificato di agibilità anteintervento oppure è sufficiente presentarlo a lavori ultimati?**

E' necessario che la conformità urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità dell'immobile sia presente al termine dei lavori e al momento dell'asseverazione tecnica sugli interventi e il rilascio del visto di conformità, se previsto.

### **b.14 Validità della certificazione energetica**

**Per l'ape pre lavori viene accettata anche ape già in possesso del cliente ed emessa tempo prima?**

Il cliente ha la facoltà di produrre la documentazione tecnica amministrativa avvalendosi anche di propri professionisti. In fase di valutazione sarà valutata la bontà della documentazione prodotta. E' naturale che la documentazione debba essere prodotta con una tempistica in grado di fornire l'effettivo stato energetico dell'immobile. Si ricorda che il costo della certificazione energetica è comunque detraibile e pertanto concorre nel credito da cedere.

### **b.15 Rimozione barriere architettoniche**

**E' possibile cedere il credito derivante dagli interventi di rimozione delle barriere architettoniche?**

Si, gli interventi volti alla rimozione delle barriere architettoniche beneficiano del Superbonus se eseguiti congiuntamente a interventi Ecobonus trainanti o, in alternativa, Sismabonus trainanti.

Inoltre la Legge di Stabilità 2022 (i.e. Legge 30 dicembre 2021, n. 234) ha introdotto la nuova detrazione del 75% per i costi per il superamento delle barriere architettoniche sostenuti dal 1 gennaio 2022 e sino al 31 dicembre 2022 in edifici già esistenti. Il relativo beneficio fiscale potrà essere oggetto di cessione o, in alternativa, potrà comunque essere portato in detrazione.

La detrazione, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo di spese non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

La detrazione in esame spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi sono tenuti a rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989, n. 236.

## **b.16 Interventi di building automation**

### **E' possibile cedere il credito derivante dagli interventi di building automation?**

Si, gli interventi di building automation beneficiano del Superbonus se eseguiti congiuntamente a interventi trainanti ed a condizione che gli interventi eseguiti comportino nel loro complesso il miglioramento di almeno due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Se svolti singolarmente, il credito derivante da interventi di building automation potrà comunque essere ceduto con aliquota più bassa.

## **b.17 Cessione del credito per interventi non Superbonus terminati**

### **Posso cedere crediti NON superbonus solo a fronte di lavori effettivamente eseguiti?**

Sì, Fineco accetta la cessione di crediti corrispondenti a singoli interventi ultimati. Si sottolinea che per interventi si intende un complesso organizzato di materiali, manodopera e servizi tecnici e professionali necessario e sufficiente affinché l'opera possa ritenersi realizzata ed ultimata. Sarà altresì necessario attestare a Fineco, attraverso un'apposita dichiarazione, la data in cui i lavori in oggetto sono stati ultimati. Per utilità si rammenta che anche in occasione della cessione per pagamenti, fatture e contratti di cessione stipulati successivamente al 12 novembre 2021 sarà necessario produrre a Fineco tanto idonea asseverazione tecnica sulla congruità delle spese quanto il visto di conformità fiscale.

**Esempio:** ristrutturazione che prevede sostituzione infissi, rifacimento piastrelle e sostituzione sanitari che da progetto iniziale dovrebbe costare complessivi euro 20.000. Il cliente ha pagato 15.000 euro di cui 10.000 per sostituire ed installare gli infissi e 5.000 per l'acquisto e la posa delle piastrelle ed ha completato entrambi questi interventi. Nell'ipotesi di interventi realizzati dopo il 12 novembre 2021 il cliente avrà ottenuto l'asseverazione di congruità delle spese ed il visto di conformità fiscale e può cedere a Fineco il credito corrispondente ai due interventi completati pari ad euro 15.000. Al ricorrere delle condizioni necessarie, una volta sostenute le spese e realizzata anche la sostituzione dei sanitari il cliente avrà la possibilità di cedere a Fineco anche l'ulteriore credito di euro 5.000 (così per complessivi euro 20.000) a condizione di ottenere un'ulteriore asseverazione di congruità delle spese ed il visto di conformità fiscale per l'ulteriore cessione del credito a Fineco. Condizione necessaria è che i citati tre interventi siano tra loro del tutto distinti ed autonomi in termini sia di realizzazione, sia di adempimenti amministrativi e sia di fatturazione e pagamenti.

## **b.18 Cessione delle quote residue del credito per interventi non Superbonus**

### **Posso cedere nel 2021 le eventuali quote residue (9/10) di crediti NON superbonus generati da spese sostenute nel 2020 per lavori effettivamente eseguiti ma per i quali il cantiere è terminato nel 2021 con il completamento al 100% dei lavori?**

Sì, Fineco accetta la cessione di quote residue di crediti che sono correlati a spese sostenute nel 2020 per lavori effettivamente eseguiti ed ultimati solo l'anno successivo. Anche in questo caso sarà richiesto rilascio di apposita dichiarazione a certificazione dell'esecuzione ed ultimazione dei lavori. Si rammenta per utilità che per le spese sostenute in relazione ai lavori realizzati nel corso del 2020 non sarà necessario produrre l'asseverazione tecnica sulla congruità delle spese ed il visto di conformità fiscale a patto che il contratto di cessione del credito sia stato perfezionato con Fineco prima del 12 novembre 2021. Si ricorda quindi che per l'acquisto dei 9/10 residuali dei costi sostenuti nel corso del 2020 è necessario che nel corso dell'anno 2021 il relativo intervento sia giunto ad ultimazione con il fine lavori.

**Esempio:** lavori antisismici iniziati nel 2020 e terminati nel 2021 per i quali il cliente abbia

beneficiario della detrazione di 1/10 per la quota di spese sostenute nel 2020. In questo caso, dichiarando che i lavori sono stati ultimati del tutto nel 2021, il cliente potrà cedere a Fineco non solo il credito derivante dalle spese sostenute nel 2021 ma anche i 9/10 del credito residuo originato dalle spese sostenute nel 2020.4

## **b.19 Bonus facciate**

### **Quali percentuali di detrazione sono applicabili al Bonus facciate?**

Gli interventi relativi al Bonus facciate beneficiano di una percentuale di detrazione pari al 90% per spese sostenute entro il 31/12/2021. Per le spese sostenute dopo tale data e fino al **31 dicembre 2022** (termine di legge attualmente in vigore) la percentuale di detrazione applicabile passa al 60%. Pertanto un intervento di bonus facciate i cui lavori sono stati condotti e relative spese sostenute tra Giugno 2021 e Febbraio 2022 vedranno maturare un credito pari alla somma tra il 90% delle spese sostenute nel 2021 e il 60% di quelle sostenute nel 2022.

## **b.20 Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune**

### **Posso cedere i costi sostenuti per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali?**

Sì, la Legge di Stabilità 2022 ha esteso sino al 31 dicembre 2024 la possibilità di poter portare in detrazione nella dichiarazione dei redditi i costi sostenuti per interventi di ristrutturazione edilizia ed ha altresì previsto la possibilità di cedere la misura della detrazione pari al 50 per cento, fino ad una spesa massima di 96.000 euro, dei costi sostenuti nel periodo 1 gennaio 2022 – 31 dicembre 2024 per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.

In particolare, la detrazione è riconosciuta per:

- Interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa
- L'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Per “realizzazione” di autorimesse o posti auto, si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di nuova costruzione.

La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di costruzione di nuovi posti auto e autorimesse anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad un'unità immobiliare ad uso abitativo.

## **c. Ambito temporale degli interventi**

### **c.01 Le tempistiche del Superbonus**

#### **In caso di effettuazione di interventi trainanti e trainati, ci sono vincoli alle date dei lavori?**

Le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad es. per il rifacimento del c.d. “cappotto termico” o per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020, in quanto tali non ammesse al Superbonus, non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per

la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati), anche se i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in questione (ad esempio, a settembre 2020). Entrambe le spese potranno tuttavia essere oggetto di cessione del credito, ma con una detrazione calcolata con le aliquote specifiche dei singoli interventi e non applicando il 110%. Il termine ultimo di sostenimento delle spese per interventi agevolati dal c.d. Superbonus, a seguito dell'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2022 viene prorogato al 31 dicembre 2025, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione a seconda dell'anno di sostenimento delle spese.

Di seguito si riportano le scadenze rilevanti per beneficiare della detrazione al 110% per ciascuna principale categoria di immobili, aggiornate sulla base della normativa al momento vigente<sup>1</sup>:

- **Per gli IACP e gli altri soggetti "equivalenti" (di cui all'art. 119, comma 9, lett. c) e per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa** spetta una detrazione pari a **110% per spese sostenute fino al 31.12.2023** ma limitatamente ad interventi i cui lavori, risultano realizzati almeno al 60% alla data del 30.6.2023. In caso contrario la detrazione al 110% spetta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023.

Diversamente ed in ogni caso a partire dall'1 gennaio 2024 tali soggetti tornano ad accedere ai benefici ordinari a questi spettanti secondo le disposizioni vigenti (e.g. interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63).

- **Per gli edifici unifamiliari composti da una sola unità immobiliare** spetta una detrazione pari al:
  - **110% fino al 30 settembre 2023** a condizione che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento al 110%, o in alternativa dell'intervento complessivo.
  - **90% per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 e fino al 31 dicembre 2023.** La detrazione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e il contribuente, oltre a vantare un diritto reale sulla stessa, abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1<sup>i</sup>, non superiore a 15.000 euro.

Al di fuori delle casistiche sopra definite ovvero in assenza dei requisiti per accedere al Super Bonus (e.g. raggiungimento della soglia del 30% al 30 settembre 2022) il beneficiario non può accedere alla valorizzazione del 110% dei costi sostenuti che potranno invece essere valorizzati secondo le percentuali ordinarie previste dalle specifiche norme agevolative (e.g. eco bonus, sisma bonus etc).

Precisiamo che, per intervento complessivo, è possibile intendere l'intervento complessivamente considerato e non solo i lavori ammessi al Superbonus (e.g. se parallelamente ad un intervento Superbonus si sta realizzando anche un intervento ordinario laddove ciò sia utile al raggiungimento del valore del 30% è possibile considerare lo stato di avanzamento del cantiere in relazione al valore complessivo dello stesso inteso come sommatoria di intervento Superbonus ed ordinario). In fase di raccolta documentale il cliente dovrà caricare anche una dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del direttore dei lavori e documentazione probante i lavori effettuati.

- **Per i Condomini, edifici plurifamiliari e edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario**, spetta una detrazione pari al:
  - **110% per le spese sostenute fino al 31/12 /2022;**
  - **90% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023** per gli interventi effettuati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, eseguiti anche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione (in caso di interventi eseguiti da soggetti diversi dalle persone fisiche la detrazione è quella dei bonus ordinari).

La percentuale di detrazione può però salire al 110% per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023 per gli interventi:

- **Diversi** da quelli realizzati dai condomini (i.e. **edifici plurifamiliari, edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti**) per i quali, **alla data del 25 novembre 2022** risulta effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- Effettuati dai **condomìni** per i quali la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data **anteriore al 19 novembre 2022**, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e a condizione che per tali interventi la **CILA** sia stata effettuata **entro il 31 dicembre 2022**;
- Effettuati dai **condomìni** per i quali la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una **data compresa fra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022**, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e a condizione che per tali interventi la **CILA** sia stata effettuata entro il **25 novembre 2022**;
- Di demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.
  - **70% per le spese sostenute nell'anno 2024**
  - **65% per le spese sostenute nell'anno 2025**
- **Per gli enti del Terzo settore** (ONLUS, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale), spetta una detrazione pari al:
  - **110% per le spese sostenute fino al 31/12/2022**
  - **90% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023**. La percentuale di detrazione può però salire al 110% per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023 se al 25 novembre 2022, risulta comunicata la CILAS (comunicazione di inizio lavori asseverata)
    - **70% per le spese sostenute nell'anno 2024**
    - **65% per le spese sostenute nell'anno 2025**

Il superbonus invece continua a spettare nella misura del 110% fino al 2025 per i soggetti che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, per interventi su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

Viene riconosciuto l'accesso al Superbonus del 110% per l'installazione di impianti solari fotovoltaici da parte di Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri realizzata in aree o strutture non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi "trainanti", sempre che questi si trovino in centri storici soggetti ai vincoli per "immobili e aree di notevole interesse pubblico" e "aree tutelate di interesse paesaggistico".

È inoltre specificato che, per l'installazione di impianti a fonte rinnovabile realizzati sulle singole unità immobiliari dalle Onlus che offrono prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Cda non percepiscono alcun compenso o indennità, la detrazione per gli impianti realizzati nell'ambito delle comunità energetiche fino alla soglia di 200 kW spetta al 110%.

Segnaliamo che per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il 110% è garantito senza ulteriori regole per spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Infine, si precisa che per il Superbonus 110%, la detrazione a partire dal 1° Gennaio 2022 avverrà in

quattro quote annuali di pari importo per la parte di spese sostenuta.

<sup>1</sup> Ulteriori e diversi termini potrebbero applicarsi in virtù della normativa in divenire.

<sup>1</sup> Articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 come modificato dal DECRETO-LEGGE 18 novembre 2022, n. 176.

## **c.02 Sisma bonus acquisti**

### **Ci sono tempistiche particolari per usufruire del sisma bonus acquisti?**

Sì, l'acquisto deve esser perfezionato entro 30 mesi dalla realizzazione dei lavori antisismici. La disposizione che disciplina il sisma bonus acquisti<sup>2</sup>, pur avendo alcuni elementi di analogia con il sisma bonus, si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75% oppure 85%, entro l'importo massimo di 96.000 euro. Tale disposizione normativa prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati *“mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente”*. Sono dunque ammessi alla detrazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio con un aumento volumetrico rispetto a quella preesistente, sempre che le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando, dunque, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga eventualmente un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

<sup>2</sup> Comma 1-septies dell'articolo 16 del DL n. 63/2013.

## **c.03 Pagamento dei lavori ancora in corso**

### **Se l'intervento di Ecobonus trainato è iniziato nel 2019 e i pagamenti sono ancora in corso, è possibile fruire del Superbonus?**

Se l'intervento è trainante non importa quando è eseguito, ma quando sono pagate le spese, che sono agevolabili solo se sostenute a partire dal 1 luglio 2020. Queste considerazioni riguardano soprattutto le persone fisiche, i professionisti, i condomini e gli enti non commerciali, che seguono il criterio di cassa, mentre per le imprese (comprese quelle in contabilità semplificata<sup>3</sup>) si seguono le differenti regole di competenza dettate dall'articolo 109 del TUIR.

Il D.M. Efficienza Energetica, riferendosi agli interventi trainati ha stabilito che sono agevolabili al 110% per cinque anni se *“le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese dell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti”*<sup>4</sup>.

Quindi sono agevolabili solo le spese sostenute durante l'esecuzione dell'intervento trainante. Naturalmente, devono sussistere tutte le condizioni previste dalla legge per l'abbinamento all'intervento trainante.

<sup>3</sup> La Circolare n. 24/E/ 2020, conferma la risposta ad interpello n. 14/2019 e supera il precedente orientamento espresso con la risposta n. 46/2018.

<sup>4</sup> Art. 2, co. 5 del D.M. Efficienza Energetica.

## **c.04 Tempistiche di cessione dei crediti diversi da Superbonus**

### **In caso di effettuazione di interventi diversi da Superbonus, ci sono vincoli alle date di sostenimento delle spese?**

Le spese sostenute per gli interventi diversi da Superbonus devono essere effettuate nel periodo di vigenza dell'agevolazione. Vedi apposita FAQ (c.01) per prendere visione delle specifiche scadenze.

## c.05 Tempistiche ed adempimenti per la cedibilità dei crediti

### E' ancora possibile utilizzare l'opzione della cessione del credito dopo il 16 febbraio 2023, data di entrata in vigore del Decreto Legge n.11?

Si. Il Decreto Legge n. 11 del 16 febbraio 2023 ha però modificato la disciplina di cui al Decreto Legge n. 34/2020 ponendo **limiti alla cedibilità dei crediti d'imposta** generati dagli interventi edili agevolati di cui all'articolo 121, comma 2, del Decreto Rilancio. In particolare, la cessione del credito è ora consentita **solo** qualora alla data del 16 febbraio 2023 risultino formalizzati i seguenti documenti:

- In caso di abitazioni unifamiliari, la CILA/altro titolo abilitativo idoneo;
- In caso di condominio, la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e la CILA/altro titolo abilitativo idoneo;
- Per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;
- Per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (i.e. edilizia libera), un attestato che dimostri l'avvio dei lavori in data precedente al 16 febbraio 2023, da rendere sottoforma di dichiarazione di atto notorio;
- nel caso di acquisto di unità immobiliari ai sensi dell'art. 16 -bis, comma 3 del TUIR, o ai sensi dell'art. 16, comma 1-septies, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, il contratto preliminare di acquisto ovvero il contratto definitivo di compravendita dell'immobile.

## d. Delibere e adempimenti condominiali

### d.01 Condomini senza codice fiscale

#### I condomini senza codice fiscale sono obbligati a richiederlo affinché i condòmini possano usufruire del Superbonus?

Come specificato dall'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>, in presenza di un condominio "minimo" (composto da un numero non superiore a otto condòmini), i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, i documenti di spesa relativi ai lavori sulle parti comuni devono essere intestati dai fornitori per l'intero ammontare ad un unico condòmino, il quale effettua il relativo pagamento mediante bonifico. Nel caso in cui uno o più condòmini del condominio minimo, correntisti Fineco, vogliano cedere il credito derivante dalla propria quota di spettanza alla Banca, potrà essere indicato nei modelli di dichiarazione delle spese, il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti<sup>2</sup>. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

<sup>1</sup> Circolare n. 24/E/2020 – Agenzia delle Entrate – pag. 7.

<sup>2</sup> Si tratta di una posizione mutata, dato che l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 11/E del 21 maggio 2014 affermava il contrario.

## e. Decadenza dal bonus, sanzioni e contenzioso

### e.01 Mancanza dei requisiti per usufruire del Superbonus

#### Chi è il soggetto tenuto al pagamento dell'imposta detratta e delle sanzioni in caso di mancanza dei requisiti per usufruire del Superbonus?

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Qualora l'Agenzia accerti la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non

spettante nei confronti dei beneficiari della detrazione.

L'importo è maggiorato degli interessi<sup>1</sup> e delle sanzioni<sup>2</sup>. Il recupero dell'importo avviene nei confronti del suddetto beneficiario, ma resta ferma, in presenza di concorso nella violazione:

- L'applicazione dell'art. 9, co. 1 D. Lgs. n. 472/1997, secondo cui quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta.

Tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso

- La responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari

<sup>1</sup> Di cui all'art. 20 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602.

<sup>2</sup> Di cui all'art. 13 D. Lgs. n. 18 dicembre 1997 n. 471.

## **f. Sconto in fattura, cessione del credito, utilizzo in compensazione**

### **f.01 Gli interventi non soddisfano i requisiti di efficienza energetica**

**Qualora alcuni interventi (per esempio installazione di caldaie a condensazione, pompe di calore, sistemi di accumulo) non soddisfino i requisiti di efficienza energetica previsti dall'articolo 14 del d.l. n. 63/2013, è possibile comprenderli tra gli interventi di manutenzione straordinaria (detrazione del 50%) ex articolo 3, comma 1, lettera b, del Dpr 380 del 2001, in maniera tale da poter beneficiare delle opzioni per lo sconto in fattura/cessione del credito ex articolo 121, comma 2, lettera a, del Decreto Rilancio?**

Sì, a condizione che i lavori indicati siano previsti come tali (ossia interventi di manutenzione straordinaria) a norma delle disposizioni urbanistiche.

### **f.02 Decisione di non cedere il credito**

**Può un singolo condòmino decidere autonomamente di non cedere il proprio credito?**

Le decisioni su sconto in fattura e cessione del credito, riverberando i propri effetti sulla posizione fiscale personale del singolo condòmino, non rientrano nell'ambito della competenza dell'assemblea. Ciò vuol dire che l'assemblea, a meno che non vi sia il consenso di tutti i condòmini, divenendo a quel punto la delibera un accordo, non ha potere decisionale su questo aspetto della vicenda. D'altra parte, non sarebbe possibile nemmeno il contrario, ossia che l'assemblea decidesse di non optare per sconto o cessione, preferendo la classica detrazione.

Il fatto, già di per sé desumibile dai principi generali che regolano la materia condominiale, è stato anche ribadito dall'Agenzia delle Entrate, la quale, ha specificato che, ad esempio, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condòmini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

### **f.03 Coniugi comproprietari**

**Marito e moglie che sono comproprietari di un immobile e sostengono entrambi spese per le opere ammesse al Superbonus possono scegliere ognuno per sé per cosa optare tra detrazione, sconto in fattura o cessione del credito? O devono scegliere congiuntamente?**

Ognuno può scegliere per sé. Ad esempio, il marito può optare per la cessione e la moglie per la detrazione. In tal senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>, affermando che nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori,

ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

<sup>1</sup> Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 – Agenzia delle Entrate.

#### **f.04 Mancata accettazione del credito fiscale**

##### **In caso di mancata accettazione del credito in fase di controllo AdE, è applicabile l'istituto del ravvedimento operoso?**

La mancata maturazione del vantaggio fiscale da cedere sarà accertato in fase di verifica della conformità degli adempimenti compiuti e degli interventi eseguiti. In funzione dei motivi ostativi il cliente potrà valutare la possibilità di eventuali azioni per la rimozione degli elementi che hanno impedito il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa per la maturazione del diritto al credito.

#### **f.05 Altri bonus e gestione contratto**

##### **In caso di interventi diversi dal Superbonus e che prevedono diverse aliquote, es 50% e 65%, il cliente deve presentare due progetti e fare due contratti o ne basta uno?**

No. È necessario che al momento della redazione e sottoscrizione del contratto della cessione del credito il cliente indichi tutte le tipologie di bonus/crediti che vorrà cedere alla Banca a fronte degli interventi che eseguirà/ha eseguito.

#### **f.06 Preventivi di spesa e sottoscrizione contratto**

##### **Alla sottoscrizione del contratto di cessione del credito il cliente deve essere in possesso dei preventivi di spesa totali?**

No. La documentazione sarà richiesta successivamente alla sottoscrizione del contratto, in fase di gestione della pratica.

#### **f.07 Conto monointestato e immobile cointestato**

##### **In caso di conto monointestato e immobile cointestato è possibile procedere con la cessione del credito?**

Sì è possibile. Può cedere il credito ciascun soggetto che abbia sostenuto le spese e che sia in possesso di tutti i requisiti previsti dalla normativa. Anche se l'immobile è cointestato, ma sostiene le spese un solo soggetto, questo potrà cedere a Fineco il 100% del credito. Se le spese sono state sostenute con bonifico effettuato da conto cointestato, è considerato soggetto che sostiene la spesa l'ordinante del bonifico. Qualora più soggetti abbiano sostenuto le spese dovranno entrambi firmare un contratto di cessione e verificare di avere i requisiti normativi richiesti per beneficiare della detrazione; tutti i cedenti devono inoltre essere titolari di conto corrente Fineco.

### **g. Documentazione e pagamenti**

#### **g.01 Bonifico “parlante” o bonifico normale**

##### **Le fatture che saranno inserite nel Superbonus devono essere pagate con bonifico “parlante” o con bonifico normale?**

Come ha specificato l'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>, al Superbonus si applicano le norme sugli adempimenti previsti per le detrazioni ordinarie e quindi i pagamenti (salvo il corrispettivo oggetto di sconto in fattura) vanno eseguiti con bonifico “parlante” e va conservata la ricevuta del bonifico,

oltre a tutta la prescritta documentazione.

Questo obbligo non è previsto per i soggetti esercenti attività d'impresa. L' Agenzia ha altresì precisato che si possono utilizzare i bonifici predisposti per Ecobonus e interventi di recupero. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi provengono da soggetti non tenuti ad osservare le norme relative alla disciplina I.V.A.<sup>2</sup>, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Se i pagamenti riguardano interventi che godono di differente agevolazione (es. Superbonus e interventi di recupero) le spese vanno contabilizzate distintamente.

<sup>1</sup> Circolare n. 24/E/2020 – Agenzia delle Entrate.

<sup>2</sup> D.P.R. n. 26 ottobre 1972 n. 633.

## **g.02 Lavori avviati senza attestato di prestazione energetica**

### **È possibile accedere al Superbonus se si sono avviati lavori senza attestato di prestazione energetica?**

No, riteniamo che non sia possibile. Ciò in ragione del fatto che, secondo quanto prevedono le norme del Decreto Rilancio, una delle condizioni per la fruizione del Superbonus è il miglioramento di due classi delle prestazioni energetiche, che va attestato mediante l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)<sup>3</sup>, da eseguirsi ante e post-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

<sup>3</sup> Di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

## **g.03 Diverse tipologie di A.P.E.**

### **Ci sono differenze di requisiti (specifici) e format di A.P.E. nel territorio nazionale?**

Le Regioni, con requisiti specifici e propri format, possono legiferare in modo autonomo, seppur all'interno di un quadro nazionale.

Ci sono Regioni che hanno aggiunto verifiche ulteriori rispetto a quelle previste a livello nazionale dal D.M. del 26 giugno 2015. Questo implica che per poter godere della stessa detrazione, a livello nazionale, si potrebbero dover effettuare differenti verifiche.

Diventa quindi fondamentale verificare caso per caso: il rischio, da evitare per non incorrere nella perdita delle detrazioni, è di effettuare un intervento conforme ai requisiti nazionali, ma non a quelli specifici regionali. Giova infine ricordare che, qualora tra gli interventi trainati o trainanti ci sia l'installazione di un nuovo impianto o di un nuovo generatore di calore centralizzato, dovrà essere aggiornato anche il Libretto di impianto di climatizzazione. Anche in questo caso, ogni Regione richiede l'iscrizione al proprio portale, con una specifica procedura.

## **g.04 Visto di conformità**

### **Il visto di conformità attesta il sorgere del credito di imposta nel cassetto fiscale?**

Il visto di conformità, come previsto dalla normativa, attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e pertanto la maturazione del credito oggetto di cessione. Ha pertanto una connotazione essenzialmente formale con riguardo alla corrispondenza fra il credito dichiarato, la relativa documentazione ed in particolare le attestazioni tecniche e le norme che ne disciplinano la spettanza.

Il visto di conformità viene rilasciato pertanto al termine dei lavori. Nel caso in cui la cessione del credito venga richiesto in base agli stati di avanzamento dei lavori, il rilascio del visto di conformità dovrà essere effettuato per ogni singolo SAL.

## **g.05 Asseverazione e visto di conformità**

### **Quando è obbligatorio produrre l'asseverazione e il visto di conformità?**

Il decreto Antifrode dell'11 novembre 2021 n. 157, abrogato dalla Legge di Bilancio 2022, ha introdotto un obbligo di produzione sia di una asseverazione di congruità dei costi che del visto di conformità, già obbligatorio per interventi Superbonus 110%, anche per i bonus ordinari non Superbonus.

E' pertanto necessario produrre:

- Per tutti gli interventi Superbonus 110%, indipendentemente dalla data di sostenimento della spesa, sia il visto di conformità che l'asseverazione specifica per i Superbonus
- Per interventi non Superbonus per i quali la firma del contratto di cessione del credito e/o il sostenimento di tutte le spese è avvenuto dal 12/11/2021 in poi, sia il visto di conformità che l'asseverazione di congruità delle spese (diversa da quella per i Superbonus). In questi casi la produzione della documentazione è necessaria anche se solo una delle spese dovesse essere stata sostenuta a partire dal 12/11/2021 a meno che il cliente decida di non cedere alla banca le spese sostenute dal 12/11/2021

Con specifico riferimento agli interventi non Superbonus si è esonerati dalla produzione di visto e asseverazione se, nonostante le spese siano state sostenute a partire dal 12 Novembre 2021, la comunicazione di cessione all'AdE viene trasmessa dal 1 Gennaio 2022 e se:

- L'intervento è realizzato in regime di c.d. "edilizia libera"
- O in alternativa, l'importo complessivo delle spese per la realizzazione dell'intervento non superi la soglia di 10.000 euro. Tuttavia, nel caso in cui l'intervento realizzato in regime di c.d. "edilizia libera" o per un importo complessivo delle spese non superiore a 10.000 euro sia: i) stato avviato a partire dal 15 aprile 2022 e sia ii) un intervento ecobonus allora è in ogni caso necessario produrre l'asseverazione di congruità delle spese sostenute (in linea con le indicazioni di cui alla FAQ n. 6 predisposta dal Ministero della Transizione Ecologica, Pubblicazione Aprile 2022 - [enea.it](https://www.enea.it))

Infine precisiamo che per il bonus facciate è sempre necessario produrre sia il visto di conformità che l'asseverazione di congruità, a meno che la firma del contratto di cessione del credito e/o il sostenimento di tutte le spese sia avvenuto prima del 12/11/2021.

## **g.06 DURC di congruità e DURC Online**

### **Quando è necessario produrre il DURC di congruità e il DURC online?**

A seguito di alcuni chiarimenti rilasciati dalla Commissione Nazionale paritetica delle Casse Edili sulla portata della mancata rispondenza al c.d. "DURC di Congruità" degli interventi edilizi privati per i quali la denuncia di inizio lavori sia stata effettuata alla Cassa Edile/Edilcassa territorialmente competente dal 1° novembre 2021 ed aventi importo complessivo pari o superiore a euro 70.000, si rende necessario acquisire copia sia 1) del c.d. DURC di Congruità da parte della/e impresa/e edili riferito al cantiere i cui interventi sono oggetto di agevolazione che del 2) DURC Online da parte di tutte le imprese (anche non edili) operanti sul cantiere, quest'ultimo da acquisire dalle imprese operanti sia i) prima dell'avvio dei lavori sia ii) in concomitanza della fine degli stessi ma prima della loro conclusione. Al riguardo si raccomanda di richiedere ed ottenere il DURC di Congruità prima dell'emissione del DURC Online relativo alla fine dei lavori.

Altresì, sempre alla luce dei chiarimenti resi dalla Commissione Nazionale paritetica delle Casse Edili, sarà in ogni caso richiesta l'acquisizione del DURC Online indipendentemente dall'entità dei lavori per verificare la regolarità contributiva della/e impresa/e edili sia alla data di affidamento dei lavori che in occasione della loro conclusione.

## g.07 Attestazione SOA

### Quando è necessario produrre l'Attestazione SOA?

In relazione agli interventi edili agevolati di cui all'articolo 121, comma 2, del Decreto Rilancio **con importo di spesa superiore a 516.000 euro** per singolo contratto di appalto e di subappalto, il D.L. 21 marzo 2022, n. 21 dispone che a partire dal **1 gennaio 2023** l'accesso ai relativi incentivi fiscali – e la conseguente possibilità di optare la cessione dei connessi crediti d'imposta in favore della Banca – è subordinato alla circostanza che l'esecuzione dei lavori risulti affidata a:

- A. imprese in possesso della c.d. Attestazione SOA, ai sensi dell'art. 84 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- B. imprese che documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'Attestazione SOA (i.e. Contratto per Rilascio SOA).

Si specifica che – a decorrere dal 1 luglio 2023 - anche le imprese di cui al punto B che in precedenza avevano ottenuto il Contratto per il Rilascio SOA dovranno essere in possesso dell'Attestazione SOA.

L'obbligo di Attestazione SOA per cantieri/contratti di appalto di importo superiore a 516.000 euro non si applica qualora gli Interventi Agevolati fossero già in corso di esecuzione alla data del 21 maggio 2022 ovvero qualora i contratti di appalto/subappalto siano stati conclusi con "data certa" anteriore al data del 21 maggio 2022, da rilevare ai sensi dell'art. 2704 del codice civile.

## h. Limiti di spesa e calcolo detrazione

### h.01 I massimali di spesa Ecobonus e sisma bonus si sommano

**Relativamente ad un intervento di ristrutturazione di una casa unifamiliare con lavori di adeguamento sismico ed energetico, quale spesa massima è possibile portare in detrazione? In altre parole, si possono sommare i due massimali o c'è un importo massimo per intervento?**

I due massimali possono sommarsi. Con l'Ecobonus il 110% si applica, per il "cappotto", il plafond di 50.000 euro, cui si possono aggiungere 30.000 euro per l'impianto di riscaldamento centralizzato, mentre per il sisma bonus il 110% si applica al massimo sul limite di 96.000 euro.

### h.02 Detrazione del singolo condomino

**Come si calcola la detrazione del singolo condomino?**

La detrazione del singolo condomino si calcola sommando quanto lo stesso ha pagato per l'intervento trainante a quanto ha pagato per l'intervento trainato e calcolando la quota percentuale del 110% sul totale (nel limite di spesa previsto).

La quota di detrazione della spesa condominiale sarà data dalla quota di spesa individuata in base al criterio di riparto, pagata dal condomino ed effettivamente poi pagata dal condominio mediante il bonifico: sarà detraibile quanto corrisposto dal condominio nell'anno di riferimento.

Dunque, come ha affermato l'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>, se il bonifico è effettuato dal condominio dopo il 1 luglio 2020, danno diritto al bonus anche le rate versate dal singolo condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021, purché prima della scadenza dei termini per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2020.

<sup>1</sup> Circ. n. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate.

### **h.03 Detrazione solo per l'anno in corso**

#### **È possibile beneficiare della detrazione di un anno nell'anno successivo?**

No. Come previsto dal Decreto Rilancio, la quota della detrazione non utilizzata per l'anno non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso. Tuttavia si può cedere l'eventuale quota residua delle detrazioni godute anche dopo l'anno di sostenimento della spesa.

### **h.04 Più interventi agevolati eseguiti su uno stesso immobile**

#### **Come si individua il limite di spesa nel caso in cui più interventi agevolati siano eseguiti sullo stesso immobile?**

Si individua sommando i limiti di spesa specificamente previsti. Ad esempio, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate<sup>2</sup>, se su un edificio unifamiliare o su un'unità immobiliare funzionalmente indipendente vengono eseguiti sia interventi (trainanti) di isolamento termico (per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro) che interventi (trainanti) di sostituzione di impianti di climatizzazione ambientale (per i quali il limite di spesa è di 30.000 euro), il limite di spesa massimo sarà di 80.000 euro; su questa somma andrà calcolata la percentuale di detrazione del 110%, da ripartire in base alle spese effettivamente sostenute da ogni partecipante alla spesa.

<sup>2</sup> Circ. n. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate.

### **h.05 Non si duplicano i massimali se i coniugi sono in comunione**

#### **Due coniugi in comunione: in questo caso gli importi previsti per le spese al 110% di bonus si duplicano?**

No. I limiti di spesa, variabili a seconda dell'intervento che viene posto in essere, sono da riferire all'unità immobiliare e non ai proprietari.

## **i. Finanziamento**

### **i.01 Conti correnti parimenti intestati**

#### **In caso di 2 conti correnti parimenti intestati, sarebbe possibile richiedere il Fido cessione del credito nel conto A, se nel conto B hanno già un Credit Lombard attivo?**

Sì.

### **i.02 Requisiti per chiedere Fido Cessione Credito di imposta**

#### **Quali sono i requisiti per chiedere il Fido Cessione del Credito di imposta?**

Il fido cessione del credito può essere concesso ai soli clienti: persone fisiche (no small business, no persone giuridiche), residenti in Italia, titolari di conto corrente Fineco da almeno 3 mesi, non già titolari di Fido garantito (es: Credit Lombard/ Pegno/ MAV) sul medesimo conto corrente.

## **I. Cessione a SAL**

### **I.01 Tempistiche accredito somme in caso di cessione del credito a SAL**

#### **In caso di cessione a SAL qual è il tempo intercorrente tra il giorno del pagamento dei lavori e**

## la maturazione del credito fiscale? Ovvero quanto tempo minimo passa tra il pagamento delle fatture del primo SAL e il rimborso da parte della Banca?

L'importo del credito sarà corrisposto ai clienti entro 5 giorni dell'accettazione del credito sulla Piattaforma Crediti di Imposta della Agenzia delle Entrate da parte della Banca, con conseguente caricamento della somma sul suo cassetto fiscale. L'Agenzia dell'Entrate valorizza il credito sulla Piattaforma Crediti di Imposta, per la conseguente accettazione da parte della Banca entro il 10 del mese successivo alla ricezione della comunicazione di cessione del credito da parte del cliente.

## I.02 Cessione del credito a sal e detrazione in dichiarazione dei redditi

**In caso di lavori effettuati a cavallo tra il 2020 ed il 2021 è possibile richiedere una cessione a SAL? In alternativa al SAL è possibile portare i crediti maturati nel 2020 in detrazione sulla propria dichiarazione dei redditi (ovviamente per un quinto o un decimo) e procedere nel 2021, al termine dei lavori, alla cessione a Fineco di tutti i crediti residui del 2020 (quattro quinti o nove decimi residui) congiuntamente a tutti i crediti 2021?**

I crediti che maturano per le spese effettuate nel 2020 possono essere ceduti entro il 15 marzo 2021 a SAL se si tratta di Superbonus oppure in unica soluzione. In alternativa possono essere portati in detrazione nella dichiarazione dei redditi 2021 (competenza 2020). Si possono comunque cedere a Fineco dopo il 15 Marzo 2021 eventuali crediti relativi a spese sostenute nel 2020, ma Fineco acquisterà il credito residuo (9/10 o 4/5).

## I.03 Funzionamento dell'erogazione a SAL

**E' stato risposto all'help desk che con SAL si possono fare 2 stati ed il resto va ceduto all'agenzia delle entrate in compensazione IRPEF, come funziona realmente?**

La normativa prevede la possibilità di cedere il credito anche durante la lavorazione, prima del termine dei lavori (SAL). Ciascun stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del credito futuro totale. Prima di poter cedere il credito relativo allo stato avanzamento è necessario aver terminato e pagato la quota di lavori minima eseguita. Dopo aver sottoscritto il contratto di cessione del credito, il processo di cessione del credito a stato avanzamento lavori è infatti il medesimo di quello ordinario: bisogna eseguire i lavori, pagare, fornire i documenti necessari alla valutazione tecnica e fiscale, fare il sopralluogo per produrre l'asseverazione, produrre il visto di conformità, inviare la comunicazione di cessione della quota all'Agenzia Delle Entrate. Il credito sarà accreditato sul conto corrente entro 5 giorni dall'accettazione del medesimo da parte della Banca sulla Piattaforma Crediti di Imposta della Agenzia delle Entrate.

Qui di seguito sono riportate a puro titolo esemplificativo alcune alternative di cessione a SAL.

### **Esempio 1**

1° erogazione a SAL: 30% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con il primo 30% dei lavori)

2° erogazione a SAL: 60% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con il secondo 30% dei lavori)

Erogazione a fine lavori: 100% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con l'ultimo 40% dei lavori).

### **Esempio 2**

1° erogazione a SAL: 40% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con il primo 40% dei lavori)

2° erogazione a SAL: 70% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con il secondo 30% dei lavori)

Erogazione a fine lavori: 100% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con l'ultimo 20% dei lavori effettuato per terminare i lavori).

**Esempio 3**

1° erogazione a SAL: 50% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con il primo 50% dei lavori)

Erogazione a fine lavori: 100% dei lavori (viene corrisposto il valore economico del credito maturato con il secondo 50% dei lavori).

**I.04 Requisiti per fare cessione a SAL****Quando posso fare cessione a stato avanzamento lavori?**

La cessione del credito a SAL è possibile per soli interventi Superbonus 110%.

**I.05 Percentuale lavori per cessione a SAL e momento di sostenimento delle spese/realizzazione dei lavori****Quale percentuale di lavori deve essere raggiunta per effettuare una cessione a SAL di crediti derivanti da interventi Superbonus pagati nel 2021 e quali scadenze devo rispettare? Come impatta sulla cessione il caso in cui le spese siano state sostenute ovvero gli interventi siano stati realizzati a cavallo di più annualità?**

La cessione a SAL di un intervento Superbonus speso nel 2021 è possibile in modo integrale solo se entro il 31 dicembre 2021 si sono realizzati interventi e sostenute spese che hanno effettivamente generato, sempre entro l'anno, un progresso dei lavori pari alle soglie minime ammesse dalla legge per ogni tranche di SAL (30% o 60%).

Se queste soglie minime non fossero raggiunte, il cedente dovrà portare 1/5 del valore del credito in sede di dichiarazione. Solo nel caso in cui entro l'anno successivo raggiunga la soglia di SAL prevista (i.e. 30% o 60% a seconda dei casi), allora il cliente potrà cedere le quote residue (e.g. 4/5) insieme all'eventuale ulteriore credito generato da spese sostenute per i lavori eseguiti in corrispondenza con l'ultimazione del SAL nell'anno successivo.

Lo stesso criterio risulterà applicabile anche in caso di spese sostenute e/o interventi realizzati a cavallo di più annualità; nel caso in cui la soglia di SAL obbligatoria (i.e. 30% o 60% a seconda dei casi) ovvero la fine dei lavori sia raggiunta attraverso il sostenimento di spese ovvero la realizzazione di interventi spalmati su più annualità, il cedente dovrà portare parte del valore del credito in sede di dichiarazione e cedere la restante parte e potrà invece cedere integralmente la parte del credito corrispondente alle spese sostenute nell'anno di raggiungimento della soglia di SAL obbligatoria (i.e. 30% o 60% a seconda dei casi) ovvero della fine dei lavori.

**Esempio di interventi realizzati/spese sostenute a cavallo di due annualità:** lavori di cappotto termico iniziati nel 2021 con esborso totale previsto di 30.000 euro di cui solo 3.000 pagati ed effettivamente realizzati nel 2021. Non avendo raggiunto la percentuale minima del 30% non sarà possibile cedere il credito corrispondente. E' necessario quindi portare in detrazione 1/5 del credito corrispondente; qualora poi nel corso dell'anno di imposta 2022 vengano pagati ed effettivamente realizzati lavori per ulteriori euro 6.000 (così per complessivi euro 9.000 pari al 30% di euro 30.000), sarà allora possibile cedere a Fineco sia i 4/4 del credito corrispondente alle spese sostenute nel 2022 sia i 4/5 residuali del credito per gli interventi realizzati nel 2021.

**Esempio di interventi realizzati/spese sostenute a cavallo di tre annualità:** lavori di cappotto termico iniziati nel 2020 con esborso totale previsto di 30.000 euro di cui: i) solo 3.000 pagati ed effettivamente realizzati nel 2020 ed ulteriori euro 6.000 (così per complessivi euro 9.000 pari al 30% di euro 30.000) pagati e realizzati nel 2021 e ii) fine lavori conseguita attraverso opere per un valore di euro 21.000 realizzate e pagate a cavallo tra l'anno 2021 e l'anno 2022. Nel caso in cui la comunicazione all'AdE per la cessione del credito relativa sia al SAL 30% che alle fine dei lavori sia trasmessa **successivamente** al 29 aprile 2022 (termine per l'invio delle comunicazioni per



l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito sia per il superbonus che per le altre detrazioni edilizie per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue riferite alle spese sostenute nel 2020), sarà allora possibile cedere a Fineco: i 3/5 del credito corrispondente alle spese sostenute nel 2020 (a patto che la relativa detrazione sia prima transitata in dichiarazione dei redditi), i 4/5 del credito corrispondente alle spese sostenute nel 2021 ed i 4/4 del credito corrispondente alle spese sostenute nel 2022.