



SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**CESSIONE CREDITO E “SCONTO IN FATTURA”
IN LUOGO DELL’UTILIZZO DIRETTO
IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI**

RIFERIMENTI

- Artt. 119 e 121, DL n. 34/2020
- Artt. 14 e 16, DL n. 63/2013
- Art. 16-bis, TUIR
- Artt. 51, 57-bis, 63 e 80, DL n. 104/2020
- DDMM 8.8.2020 e 12.10.2020
- Informative SEAC 21.7.2020, n. 215; 2.9.2020, n. 244; 24.9.2020, n. 271; 13.10.2020, n. 295 e 5.11.2020, n. 325

IN SINTESI

Nell’ambito del c.d. “Decreto Agosto” sono state apportate alcune modifiche alla disciplina riguardante la possibilità di optare per il c.d. “sconto in fattura” ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica.

In particolare si evidenzia che, rispetto alla disciplina previgente:

- è stata ampliata la gamma di interventi a seguito dei quali il contribuente può scegliere per una delle predette opzioni;
- sono state definite le modalità di comunicazione dell’opzione e aggiornati i relativi modelli;
- è stata attivata, a decorrere dal 15.10.2020, l’apposita piattaforma messa a disposizione dall’Agenzia delle Entrate attraverso la quale comunicare l’opzione.

Nell’analizzare i predetti aspetti si illustrano anche i chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate con documenti di prassi nonché nell’ambito del recente incontro con la stampa specializzata.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

L'art. 121, DL n. 34/2020 dispone che il contribuente, in luogo dell'utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante per una serie di interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica, **può optare** per il c.d. **"sconto in fattura"** ovvero per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante. In merito si rammenta che:

- rispetto a quanto precedentemente previsto (art. 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e art. 16, commi 1-quinquies e 1-septies, DL n. 63/2013), il citato art. 121 **amplia le tipologie di detrazioni / interventi per i quali è possibile esercitare l'opzione** per lo "sconto in fattura" / cessione del credito, **limitandone** però l'applicazione alle **detrazioni spettanti per le spese sostenute nel 2020 e 2021**.

Con riferimento a tale periodo, nel recente incontro con la stampa specializzata l'Agenzia ha confermato che la cessione del credito è ammessa **anche con riferimento alle spese** per gli interventi agevolabili per i quali è ammesso l'esercizio dell'opzione in esame **sostenute nei primi 6 mesi del 2020**, ossia prima dell'entrata in vigore dell'art. 121 in esame;

- in presenza di più soggetti aventi diritto alla detrazione, **ciascuno può scegliere** se fruire direttamente della detrazione o se optare per una delle possibili alternative ("sconto in fattura" / cessione del credito), **indipendentemente dalla scelta operata dagli altri**. Ciò anche con riferimento agli interventi sulle parti comuni condominiali, per cui ciascun condomino può scegliere liberamente come fruire del beneficio spettante;
- l'opzione può essere effettuata **a fine lavori ovvero in relazione a ciascun stato di avanzamento lavori**. Tale possibilità riguarda tutti gli interventi per i quali è possibile esercitare l'opzione. **Con riferimento ai soli interventi** per i quali è prevista la **nuova detrazione del 110%** sono poste le seguenti ulteriori condizioni:
 - gli stati avanzamento lavoro **non possono essere più di 2**;
 - **il primo** stato di avanzamento lavori deve riferirsi ad **almeno il 30%** dell'intervento;
- le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuare **esclusivamente in via telematica** tramite l'apposita piattaforma messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate **dal 15.10.2020**, sono state definite con i Provvedimenti 8.8.2020 e 12.10.2020.



Per poter esercitare l'opzione (sia "sconto in fattura" che cessione del credito) nei casi in cui si fruisce della **nuova detrazione del 110%**, è necessario che il contribuente disponga:

- oltre che dell'**asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici** degli interventi effettuati nonché della **congruità delle spese sostenute** per gli interventi agevolati, rilasciata da un tecnico abilitato / professionista (in base all'intervento eseguito);
- del visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Si rammenta che il visto di conformità, ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/97, è **rilasciato da un soggetto incaricato della trasmissione telematica delle dichiarazioni** (dottore commercialista / ragioniere e consulente del lavoro) **o dal responsabile dell'assistenza fiscale di un CAF**, che è tenuto a verificare la presenza delle asseverazioni / attestazioni rilasciate dai tecnici abilitati / professionisti incaricati.

Dopo aver riepilogato gli interventi a seguito dei quali è possibile optare per una delle "alternative" alla fruizione diretta della detrazione e i relativi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8.8.2020, n. 24/E, nei recenti documenti di prassi nonché nell'ambito del citato incontro con la stampa specializzata, si illustrano le modalità con le quali l'opzione deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate affinché la stessa abbia efficacia.

GLI INTERVENTI PER I QUALI È POSSIBILE ESERCITARE L'OPZIONE

Come sopra accennato, l'art. 121, DL n. 34/2020 ha esteso alla maggior parte degli interventi di recupero edilizio / riqualificazione energetica "agevolati" la possibilità di optare per il c.d. "sconto in fattura" ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

In particolare, per le **spese sostenute nel 2020 e 2021** l'opzione in esame può essere esercitata al ricorrere dei seguenti interventi.

INTERVENTI CON POSSIBILITÀ DI OPZIONE (spese 2020 - 2021)		
Recupero patrimonio edilizio	Interventi di manutenzione ordinaria (solo per parti comuni condominiali) e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici residenziali per i quali è prevista la detrazione del 50%.	Art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), TUIR
Riqualificazione energetica edifici esistenti	Generalità degli interventi di efficienza energetica per i quali è prevista la detrazione del 50% - 65% - 70% - 75% - 80% - 85% nonché interventi di efficienza energetica per i quali è prevista la detrazione del 110%.	Art. 14 , DL n. 63/2013 Art. 119 , commi 1 e 2, DL n. 34/2020
“Sisma bonus”	Adozione di misure antisismiche per le quali è fruibile il c.d. “sisma bonus” ed interventi con le medesime finalità per i quali è prevista la detrazione del 110%.	Art. 16 , commi da 1-bis a 1-septies , DL n. 63/2013 Art. 119 , comma 4, DL n. 34/2020
“Bonus facciate”	Recupero / restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna per i quali è possibile fruire della detrazione del 90%.	Art. 1, commi 219 e 220, Legge n. 160/2019
Impianti fotovoltaici	Installazione di impianti fotovoltaici rientranti tra le <i>“opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia”</i> per i quali è possibile fruire della detrazione del 50% nonché installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo per i quali è possibile fruire della detrazione del 110%.	Art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR Art. 119 , commi 5 e 6, DL n. 34/2020
Colonnine ricarica veicoli elettrici	Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici in edifici non aperti al pubblico per la quale è prevista la detrazione del 50% ovvero del 110%.	Art. 16-ter , DL n. 63/2013 Art. 119 , comma 8, DL n. 34/2020

I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nell'ambito dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella citata Circolare n. 24/E, per quanto riguarda l'esercizio dell'opzione in esame sono state fornite le seguenti precisazioni.

“SCONTO IN FATTURA”

Con riferimento allo “sconto in fattura”, l'Agenzia ribadisce che:

- l'ammontare dello sconto riconosciuto dal fornitore **non può mai essere superiore al corrispettivo dovuto** per l'intervento agevolato eseguito;
- le parti possono accordarsi per il riconoscimento di uno **sconto parziale**.

Al fine di chiarire tali indicazioni l'Agenzia propone i seguenti esempi.

Esempio 1



Un contribuente sostiene una spesa pari a € 30.000 per la quale potrebbe fruire in dichiarazione dei redditi della detrazione del 110% e pertanto di € 33.000.

Il fornitore riconosce a tale soggetto uno “sconto in fattura” per l'intero importo dovuto, ossia per € 30.000.

Ciò comporta che:

- il contribuente non effettua alcun pagamento in quanto l'intero importo dovuto è azzerato dallo sconto;
- il fornitore, previo l'assolvimento degli specifici adempimenti previsti (comunicazione all'Agenzia delle Entrate), matura un credito d'imposta pari a € 33.000 (30.000 x 110%).

Esempio 2

Un contribuente sostiene una spesa di € 30.000 per la quale potrebbe fruire in dichiarazione dei redditi della detrazione del 110% e pertanto di € 33.000.

Il fornitore riconosce a tale soggetto uno “sconto in fattura” per € 10.000.

Ciò comporta che:

- il fornitore matura un credito d'imposta pari a € 11.000 ($10.000 \times 110\%$);
- il contribuente, per la parte di spesa pagata pari a € 20.000, può:
 - utilizzare in dichiarazione dei redditi una detrazione di € 22.000 ($20.000 \times 110\%$);
 - optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante (22.000) ad altri soggetti, inclusi istituti di credito / altri intermediari finanziari.

CESSIONE DEL CREDITO

Con riferimento alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, l'Agenzia specifica che tale opzione può essere esercitata, sempre con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021, **anche sulla base delle rate residue di detrazione non ancora fruite**.



In tal caso, l'opzione deve riguardare **tutte le rate residue ed è irrevocabile**.

Così, ad esempio, un contribuente che ha sostenuto la spesa nel 2020 può scegliere di fruire delle prime 2 rate di detrazione del 110% (2020 - 2021) in dichiarazione dei redditi e cedere (nel 2022) il credito corrispondente alle restanti 3 rate di detrazione.

Merita evidenziare che, come specificato dall'Agenzia delle Entrate:

- nella Risposta 2.10.2020, n. 432, per la cessione del credito disciplinata dall'art. 121 **non operano tutte le limitazioni** previste per la cessione del credito di cui agli artt. 14 e 16, DL n. 63/2013.



In particolare, **non è necessario che il “soggetto terzo”** al quale cedere il credito **sia collegato** con il rapporto che ha dato origine alla detrazione. Tale aspetto è stato confermato anche nell'ambito del recente incontro con la stampa specializzata;

- nella Risposta 1.10.2020, n. 425, in presenza di più fornitori, il contribuente **può scegliere di cedere ad un solo fornitore** il credito corrispondente alla detrazione spettante **per l'intera spesa agevolata** (pertanto, anche per la parte di detrazione relativa alla spesa pagata ad altro fornitore);
- nella citata Circolare n. 24/E, nell'ambito del recente incontro con la stampa specializzata nonché da ultimo nella Risposta 2.11.2020, n. 514, per poter optare per lo “sconto in fattura” / cessione del credito **è sufficiente che il contribuente sia potenzialmente beneficiario della detrazione e sia titolare di un reddito imponibile in Italia, ancorché lo stesso non determini un'IRPEF a debito**. Così, ad esempio, **può esercitare l'opzione** in esame:
 - il soggetto titolare del solo reddito derivante dall'abitazione principale (che in dichiarazione dei redditi viene azzerato dalla relativa detrazione);
 - il soggetto che, applicando il regime forfetario è titolare di un reddito che non viene assoggettato ad IRPEF ma ad un'imposta sostitutiva.

CREDITO DEL FORNITORE CHE RICONOSCE “SCONTO” / CESSIONARIO DEL CREDITO

Come noto, al fornitore che riconosce lo “sconto in fattura” ed al cessionario del credito è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione corrispondente allo sconto / credito ceduto.

In merito l'Agenzia ribadisce che tale credito va utilizzato:

- in compensazione nel mod. F24 (alla data attuale non sono stati ancora istituiti gli appositi codici tributo);
- con la **stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione**. Conseguentemente, se il credito deriva da interventi per i quali è prevista la nuova detrazione del 110%, lo stesso può essere utilizzato in compensazione in 5 quote annuali, se deriva da interventi con la detrazione “ordinaria” del 50% - 65%, il credito va utilizzato in 10 quote annuali.

Si rammenta inoltre che:

- l'utilizzo del credito è possibile **dal giorno 10 del mese successivo alla ricezione dell'apposita Comunicazione** da parte dell'Agenzia delle Entrate e comunque **non prima dell'1.1 dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese;
- la quota di credito d'imposta **non utilizzata** nell'anno **non** può essere né utilizzata negli anni successivi né chiesta a rimborso;
- l'utilizzo di tale credito **non** concorre al raggiungimento dell'importo massimo compensabile nell'anno (€ 700.000 / 1.000.000) di cui all'art. 34, Legge n. 388/2000 e nel quadro RU (€ 250.000) di cui all'art. 1, comma 53, Legge n. 244/2007 e non è "bloccato" dalla presenza di debiti erariali di importo superiore a € 1.500 iscritti a ruolo.

In alternativa, il fornitore / cessionario **può cedere a sua volta** il credito ricevuto a un terzo soggetto. In merito a tale credito l'Agenzia rammenta che i fornitori / cessionari **rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare / in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto**. Pertanto, se durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquisito il credito **in buona fede** non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

In altre parole, il recupero della detrazione non spettante è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario / che ha optato per la cessione del credito / "sconto in fattura", ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, dell'applicazione dell'art. 9, comma 1, D.Lgs. n. 472/97 nonché della responsabilità in solido del fornitore / cessionario del credito per il pagamento degli importi dovuti.

LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'opzione va esercitata, previo accordo tra le parti (cedente / fornitore ed acquirente / committente), dandone **comunicazione, esclusivamente in via telematica, all'Agenzia delle Entrate** tramite l'**apposita procedura** messa a disposizione nell'area riservata del sito internet della stessa Agenzia **a decorrere dal 15.10.2020**.

In attuazione di quanto previsto dal comma 7 del citato art. 121, con il Provvedimento 8.8.2020, successivamente "aggiornato" con il Provvedimento 12.10.2020, l'Agenzia ha approvato il modello di "*Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*" e le relative istruzioni.



Per ogni intervento in relazione al quale **si intende optare** per lo "sconto in fattura" / cessione del credito **deve essere compilata ed inviata una distinta Comunicazione**.

Prima di illustrare i dati richiesti, si rammenta che la Comunicazione va presentata:

- **dal beneficiario della detrazione / amministratore di condominio direttamente o tramite un intermediario abilitato** all'invio delle dichiarazioni fiscali, nei casi in cui l'opzione riguarda interventi per i quali si fruisce delle detrazioni "ordinarie";
 - **esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità ovvero dall'amministratore di condominio** (per i lavori sulle parti comuni condominiali) nei casi in cui l'opzione riguarda interventi per i quali si fruisce della nuova detrazione del 110%;
 - **entro il 16.3 dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese "agevolate".
- Per la cessione del credito corrispondente alla rate residue di detrazione non ancora utilizzate in dichiarazione, tale termine è individuato nel **16.3 dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione** dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata **la prima rata ceduta**.



Il mancato invio della Comunicazione nei modi e nei termini previsti **rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate**.

In altre parole, non viene riconosciuta l'esistenza del credito utilizzabile in compensazione in capo al destinatario del credito ceduto / soggetto che ha riconosciuto lo "sconto in fattura".

I DATI RICHIESTI NEL MODELLO

La prima parte del modello è dedicata all'indicazione:

- del **beneficiario della detrazione** (codice fiscale, e facoltativamente telefono ed e-mail) ed eventualmente del relativo rappresentante (in tal caso, oltre al codice fiscale va indicato il codice "1" per il rappresentante legale e il codice "2" per il rappresentante di minore, inabilitato o interdetto. Al ricorrere di altre fattispecie va fatto riferimento ai codici carica previsti per la compilazione della dichiarazione dei redditi);
- dei **dati del condominio**, da indicare **soltanto** nel caso in cui la detrazione oggetto dell'opzione deriva da un **intervento su parti comuni di edificio condominiale**. In merito si evidenzia che:
 - l'indicazione del codice fiscale del condominio non è richiesta per il condominio minimo;
 - nel campo "*Condominio minimo*" va indicato il codice "1" se è comunque presente un amministratore di condominio o il codice "2" se non è stato nominato un amministratore di condominio e la pratica è gestita dal condomino incaricato;
- del **soggetto che ha assunto l'impegno alla presentazione telematica** della Comunicazione.

Solo se l'opzione riguarda la nuova detrazione del 110% è altresì richiesta l'indicazione:

- del **soggetto che appone il visto di conformità**;
- degli **estremi identificativi dell'asseverazione** inviata all'ENEA (per gli interventi di efficienza energetica) ovvero allo sportello unico (per gli interventi di miglioramento del rischio sismico).

La seconda parte del modello è dedicata alla comunicazione:

- della **tipologia di intervento** effettuato (Quadro A);
- dei **dati catastali dell'immobile** oggetto dell'intervento (Quadro B);
- dell'**opzione scelta** ("sconto in fattura" o cessione del credito) con indicazione:
 - degli importi oggetto della stessa;
 - dei soggetti beneficiari in presenza di interventi sulle parti comuni condominiali (Quadro C);
- del **soggetto destinatario del credito ceduto / che ha riconosciuto lo "sconto in fattura"** con il relativo ammontare del credito (Quadro D).

Quadro A "INTERVENTO"

QUADRO A - INTERVENTO						
Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1 ^a comunicazione			1° anno di sostenimento della spesa		
<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>		

In merito alla compilazione di tale quadro si evidenzia che:

- nel campo "*Tipologia intervento*" va indicato il codice corrispondente all'intervento "agevolato" per il quale si esegue la Comunicazione, utilizzando uno dei codici di seguito riportati;
- il campo "*Intervento Superbonus*" va barrato se l'intervento indicato nel campo precedente rappresenta:
 - un **intervento "trainato"** eseguito congiuntamente ad un intervento "trainante" per il quale pertanto spetta la detrazione del 110%;
 - un **intervento antisismico** per il quale spetta la detrazione del **110%**;
- è possibile indicare **un solo intervento** e pertanto, come sopra evidenziato, nel caso in cui si intenda esercitare l'opzione per la detrazione relativa a più interventi è necessario **compilare e presentare una Comunicazione per ciascun intervento**.

Codice	Tipologia intervento	Super bonus
INTERVENTI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
	<i>Interventi trainanti Superbonus</i>	
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%.	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.	
	<i>Interventi di efficienza energetica</i>	
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente.	
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi).	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi.	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A.	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua.	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari / collettori solari.	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari.	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili.	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti esistenti.	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation).	X
	<i>Interventi antisismici in zona sismica 1, 2 e 3</i>	
13	Intervento antisismico.	X
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a 1 classe di rischio inferiore.	X
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiore.	X
	<i>Altri interventi</i>	
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.	X (*)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo, ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio.	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti.	
19	Intervento d'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici.	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.	X
21	Intervento d'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.	X
INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie.	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al DM 26.6.2015.	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a 1 classe di rischio inferiore).	

RIPRODUZIONE VIETATA

25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a 2 classi di rischio inferiori).	
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a 1 classe di rischio inferiore).	X
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a 2 classi di rischio inferiori).	X

(*) Solo per le Comunità energetiche.

Per gli edifici:

- **di interesse storico / artistico** soggetti agli specifici vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- ubicati in zone dove **gli interventi "trainanti" sono vietati** da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali;

per i quali l'art. 119, DL n. 34/2020 riconosce la **nuova detrazione del 110% per tutti gli interventi "trainati"**, va **barrato** l'apposito campo *"Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus"*.

Ai fini della compilazione si evidenzia inoltre che:

- il campo *"N. unità presenti nel condominio"*, nel quale indicare il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, **va compilato soltanto se** la Comunicazione è presentata per un **intervento effettuato su parti comuni di un edificio condominiale**;
- il campo *"Periodo 2020"* va compilato **solo per le spese sostenute nel 2020** indicando:
 - "1" se le spese sono state sostenute dall'1.1.2020 al 30.6.2020;
 - "2" se le spese sono sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2020;
- se l'opzione è esercitata in relazione a uno stato di avanzamento lavori (SAL):
 - nel campo *"Stato di avanzamento lavori"* va indicato il numero corrispondente al SAL;
 - nel campo *"Importo complessivo della spesa (nei limiti previsti dalla legge)"* va indicato l'importo delle **spese sostenute in relazione al SAL oggetto della Comunicazione** (al netto degli importi riferiti ai SAL precedenti);
 - per gli stati di avanzamento lavori successivi al primo devono essere indicati anche il protocollo telematico e l'anno di sostenimento della spesa riportato nella prima comunicazione (ossia quella relativa al primo SAL).

Quadro B "DATI CATASTALI ... DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO"

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO			
Codice Comune	<input type="text"/>	Tipologia immobile (T/U)	<input type="text"/>
		Sezione Urbana/ Comune catastale	<input type="text"/>
Foglio	<input type="text"/>	Particella	<input type="text"/> / <input type="text"/>
		Subalterno	<input type="text"/>

Con riferimento alla compilazione di tale quadro, nel quale sono richiesti i consueti dati catastali, si evidenzia che le istruzioni precisano che, se la Comunicazione **riguarda interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali**, in tali campi vanno indicati i **dati catastali della singola unità immobiliare** facente parte del condominio.

Quadro C "OPZIONE"

Il quadro C è riservato all'**indicazione dell'opzione scelta** ("sconto in fattura" / cessione del credito) **con il relativo importo** e il **soggetto beneficiario**. Il quadro è suddiviso in 2 Sezioni:

- la prima riservata ai casi in cui l'opzione riguarda un intervento sull'unità immobiliare del soggetto che presenta la Comunicazione (beneficiario indicato nella prima parte del modello);
- la seconda riservata ai casi in cui l'opzione riguarda un intervento **su parti comuni condominiali**.

Sezione I

SEZIONE I - BENEFICIARIO		
TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)		
A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO <input type="checkbox"/>	B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA <input type="checkbox"/>	
Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito	N. rate residue
<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>

Al fini della compilazione si evidenzia che, se la Comunicazione riguarda l'opzione per la cessione del credito derivante dalle rate residue non fruito (opzione esercitabile per le spese sostenute nel 2020 e 2021), in alternativa all'importo complessivo del credito ceduto, va indicato l'ammontare del credito ceduto corrispondente alle rate residue non fruito e il numero di rate non fruito.

Sezione II

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)				
	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>

Con riferimento a ciascun soggetto al quale spetta la detrazione per un intervento effettuato sulle parti comuni condominiali, è necessario indicare:

- il codice fiscale;
- la tipologia di opzione riportando "A" per lo "sconto in fattura" ovvero "B" per la cessione del credito;
- l'ammontare della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge);
- l'importo dello "sconto in fattura" riconosciuto ovvero del credito ceduto.

Quadro D "DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI ..."

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO (il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)				
	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>

Il quadro D, come specificato nello stesso, va compilato **solo dopo aver acquisito l'accettazione da parte dei cessionari / fornitori** per i quali va indicato il codice fiscale. Nel quadro vanno inoltre esposti la data di esercizio dell'opzione e l'ammontare del credito ceduto / "sconto in fattura" riconosciuto.

Nel campo "Tipologia del cessionario", che riguarda esclusivamente la cessione del credito, va indicando:

- "1" se il cessionario è un fornitore dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento;
- "2" se il cessionario è un altro soggetto privato, compresi istituti di credito / altri intermediari finanziari;
- "3" se il cessionario è un'impresa di assicurazione e il richiedente ha stipulato contestualmente una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, per la quale spetta la detrazione del 19% di cui all'art 15, comma 1, lett. f-bis), TUIR.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE

Come sopra accennato, la Comunicazione va presentata all'Agenzia delle Entrate **esclusivamente in via telematica tramite l'apposita piattaforma** messa a disposizione a decorrere dal 15.10.2020.

In merito si evidenzia innanzitutto che:

- la nuova piattaforma, denominata “*Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus*” **sostituisce la precedente** denominata “*Comunicazione opzioni crediti e detrazioni*” utilizzata per la cessione del credito / “sconto in fattura” ai sensi dell’art. 14, DL n. 63/2013. Quest’ultima **resta “attiva”** per comunicare la cessione dei crediti d’imposta per locazioni / affitti e pertanto è stata **ridenominata** “*Comunicazione cessione crediti d’imposta locazioni*”;
- i file predisposti dovranno essere “controllati” con il diagnostico reso disponibile dalla stessa Agenzia.

A tal fine, nell’ambito del “Desktop Telematico” è disponibile, per “Entratel” e “File Internet”, nella sezione “*Controlli Comunicazioni Istanze*”, la versione 1.0.0 per diagnosticare la “*Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus*”.

In particolare scegliendo la Comunicazione in esame dai “*Servizi per - Comunicare*” si accede alla home page “*Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus*” dalla quale è possibile accedere alle seguenti **3 funzioni**:

1. “**Comunicazione**”, che consente di compilare e trasmettere l’opzione per la cessione del credito / “sconto in fattura”. In sostanza in tale procedura vengono proposti i campi del modello sopra illustrati e la possibilità di procedere con l’invio telematico dello stesso;
2. “**Elenco invii**”, dove è possibile visualizzare e stampare le comunicazioni inviate e le relative ricevute;
3. “**Annullamento**” che consente di annullare le comunicazioni già inviate.

Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus

RSSMRA69R21A952T

Home Comunicazione Elenco invii Annullamento

Home

Comunicazione

Attraverso questa funzione è possibile comunicare l’opzione per la cessione / sconto, nei termini previsti dalle relative disposizioni.

Elenco Invii

Questa funzione consente di visualizzare e stampare le comunicazioni inviate e le relative ricevute.

Annullamento

Questa funzione consente di annullare le comunicazioni già inviate.

Si rammenta infine che una volta trasmessa la comunicazione di cessione del credito / “sconto in fattura”, il cessionario / fornitore può **monitorare, accettare o rifiutare ed eventualmente cedere ulteriormente** il credito ricevuto attraverso la **Piattaforma di cessione dei crediti** disponibile dell’area autenticata del sito dell’Agenzia delle Entrate.

Si ricorda che il comma 3 dell’art. 121, DL n. 34/2020 dispone che i crediti in esame sono utilizzati dal cessionario **in compensazione nel mod. F24**, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite, **a decorrere dal giorno 10 del mese successivo** alla corretta ricezione della comunicazione e comunque **non prima dell’1.1 dell’anno successivo** a quello di sostenimento delle spese.

■