



# STUDIO A.M.Z.

COMMERCIALISTI ASSOCIATI

CONSULENZA COMMERCIALE, FISCALE, SOCIETARIA

## Superbonus 110%

- Necessità di un approccio interdisciplinare
- Sconto in fattura e cessione del credito
- Visto di conformità

# Necessità di un approccio interdisciplinare

- La norma istitutiva del cosiddetto superbonus e della eventuale cessione del credito o sconto in fattura investe ambiti professionali molto diversi, in particolare gli articoli:
- Art. 119 D.L. n. 34/2020: potenziamento detrazione al 110% per alcuni interventi di riqualificazione energetica e sisma bonus
- Art. 121 D.L. n. 34/2020: cessione della detrazione e sconto in fattura (anche per bonus ordinari)
- Prevedono un approccio alle problematiche che non può essere settoriale e limitarsi alle competenze specifiche di ogni professionista coinvolto, ma deve essere il più ampio possibile.
- L'interazione tra i professionisti presuppone che, per ogni step della procedura, fin dalla sua nascita, tutti i professionisti in campo siano strettamente collegati tra loro.

- Occorre quindi pianificare dettagliatamente l'intervento per poter completare i lavori previsti nei termini e per poter beneficiare della detrazione.
- Il Commercialista, chiamato ad apporre il visto di conformità in caso di sconto in fattura o cessione del credito, o a inviare la Comunicazione all' Agenzia delle Entrate per l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, fase finale dell'intera procedura, non potrà limitarsi ad intervenire solo in questa fase, ma dovrà svolgere un ruolo consulenziale fin dal primo approccio, anche per quanto riguarda l'informazione fiscale al committente.

# Detrazione di imposta e credito di imposta

- È opportuno ricordare che quando si parla di superbonus si intende una maggiorazione della detrazione d'imposta derivante dall'esecuzione e dal pagamento dei vari interventi edilizi che danno origine alla stessa.
- Detrazione d'imposta in sintesi, è la possibilità di detrarre dalla propria Irpef a debito il 110% delle spese sostenute, per un periodo ridotto a 5 anni rispetto ai canonici 10 degli altri interventi edilizi.
- Credito di imposta, invece, significa «trasformare» la detrazione di cui sopra in un vero e proprio credito, cedibile a chiunque.

# Analisi di convenienza

- Il primo approccio del Commercialista sarà teso all'analisi fiscale del soggetto beneficiario al fine di poter determinare la possibilità di poter beneficiare della detrazione, in altri termini la sua cosiddetta 'capienza Irpef'.
- In caso di incapienza, cioè quando l'Irpef del beneficiario non permette di poter godere integralmente della detrazione di imposta, l'art. 121 del DL 34/2020 prevede la possibilità di chiedere lo sconto in fattura al fornitore o la trasformazione della detrazione in credito di imposta, cedibile a chiunque, anche al di fuori degli attori dell'intervento agevolato (quindi banche, assicurazioni, etc.).
- L'analisi fiscale di convenienza dovrà dunque essere puntuale al fine di non perdere la detrazione o non pagare percentuali di bonus inutilmente al cessionario del credito.

Esempio: contribuente con capienza Irpef tale da poter usufruire pienamente del bonus e con una aspettativa di reddito capiente costante nei 5 anni a venire

- In tal caso il soggetto non avrà convenienza a cedere il credito o, addirittura, a proporre lo sconto in fattura al fornitore, in quanto potrà sfruttare 10 punti percentuali in più con la detrazione rispetto alla cessione, la quale, mediamente, avviene ad un prezzo del 100% - 102% del totale, quindi con uno sconto a favore del cessionario che va da 8 a 10 punti percentuali.

## Esempio: contribuente «incapiente» o che non possiede le risorse finanziarie per sostenere le spese degli interventi agevolati.

- Il soggetto con reddito «incapiente» o che ha come unico reddito quello dell’abitazione principale può accedere ugualmente alla detrazione del superbonus, così come, ad esempio, da risposta agli interpelli dell’Agenzia delle Entrate nr. 60 del 28 gennaio 2021, riguardante il caso di un soggetto non fiscalmente residente e proprietario esclusivamente di un immobile sito nel territorio nazionale. Tale immobile è produttivo di reddito fondiario, unico reddito del proprietario, ma sufficiente per poter ottenere la possibilità di chiedere lo sconto in fattura o cedere il credito. Al contrario il soggetto non residente che detiene l’immobile a titolo di affitto o comodatario non potrà usufruire del superbonus. In caso di incapacità della detrazione fiscale, quindi, la scelta sarà tra la richiesta dello sconto in fattura o la conversione della detrazione in credito di imposta. Si ricorda che il fornitore non è obbligato ad accettare lo sconto in fattura e che la cessione del credito si perfeziona solo con l’accettazione della stessa da parte del cessionario.
- Se il fornitore non accetta lo sconto in fattura occorre cedere il credito ad altri soggetti, per lo più banche o assicurazioni.

# Reperimento fonti finanziarie in caso di mancato sconto in fattura, analisi finanziaria del soggetto richiedente

- Se il contribuente ha sottoscritto un contratto col fornitore che prevede lo sconto in fattura, non ci saranno problemi di finanziare i lavori.
- Se invece si è optato per la cessione del credito, che sorge solo dopo il pagamento delle fatture relative alle lavorazioni o alle prestazioni di servizi, come quelle dei professionisti, occorre condurre una ulteriore analisi tesa al reperimento delle risorse finanziarie.
- Spesso, a tal proposito, si ricorre agli istituti di credito per un prestito cosiddetto ponte, che va cioè dal momento di inizio pagamenti al fornitore fino alla cessione del credito agli istituti a saldo del finanziamento stesso.
- Occorre, in definitiva, un'analisi del soggetto committente, primo beneficiario del bonus, che vada dalla valutazione preventiva del merito creditizio al reperimento della documentazione fiscale richiesta dalla banca, fino all'ottenimento del finanziamento.

# Sconto in fattura e cessione del credito

- Lo sconto in fattura non può essere superiore al corrispettivo dovuto. Con lo sconto al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante, nel caso del Superbonus, il 110%.
- L'importo dello sconto non riduce la base imponibile Iva, il fornitore che emette la fattura dovrà evidenziare lo sconto praticato con la dicitura : sconto ex articolo 121 D.L. 34 del 2020.
- Se non si opta per lo sconto in fattura, in caso, ad esempio, di rifiuto del fornitore a concederlo, dopo il pagamento dei lavori eseguiti si matura un credito di imposta cedibile al fornitore stesso o ad altri soggetti.
- Il credito d'imposta ceduto è utilizzato dal cessionario esclusivamente in compensazione sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal cedente a partire dal giorno 10 del mese successivo a quello della corretta ricezione della Comunicazione, e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese

- Il credito può comunque essere oggetto di ulteriore cessione ad altri soggetti (banche, intermediari, ecc.).
- L'opzione può essere effettuata con riferimento sia al totale gli interventi ammessi al Superbonus o ai S.a.l., che per gli interventi Superbonus possono essere al massimo due di importo non inferiore al 30% del totale lavori (quindi, in caso di cessione del credito maturato dopo ogni S.a.l., in tutto avremo al massimo tre crediti cedibili).
- Ricordiamo infine che la cessione o lo sconto in fattura riguardano quasi tutti gli interventi agevolabili, ossia anche quelli «ordinari» e non solo quelli per i quali è prevista la detrazione del 110%.
- Il prezzo di acquisto dei crediti di imposta cui sopra, ovviamente, varierà in funzione della durata della detrazione di imposta originaria. Mediamente il prezzo d'acquisto da parte di istituti di credito per i crediti derivanti da Superbonus è circa il 102% del credito, mentre quelli dei crediti di imposta ordinari (con dieci anni di detrazione), si aggirano intorno all'80% del valore del credito.

- Quando il credito viene ceduto al cessionario, quest'ultimo deve «accettare» il credito a lui ceduto tramite le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia prima di effettuare la compensazione.
- Una volta effettuata l'accettazione, potrà utilizzare il credito in compensazione di tutti i tributi che transitino nel modello F24, il quale, presentando delle compensazioni tra imposte, deve essere presentato esclusivamente in via telematica.
- Per i crediti del Superbonus non si applicano il limite generale di compensabilità pari a 700.000 euro, né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi, né il limite previsto per i debiti iscritti a ruolo (si ricorda che la compensazione degli altri crediti tributari è vietata in presenza di ruoli scaduti, derivanti da cartelle esattoriali, per imposte erariali, di ammontare superiore a €. 1.500. ex. articolo 31, comma 1, del D.L. n 78/2010).
- Per finire, si rammenta che la quota di credito non fruita entro il 31.12 dell'anno di riferimento non può essere riportata negli anni successivi né chiesta a rimborso.

# La comunicazione dell'opzione

- Come già specificato, per la cessione del credito di imposta è necessaria una apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate.
- Il Provvedimento Agenzia Entrate nr. 283847 del 08/08/2020 recita che l'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".

- La Comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, oppure, nei casi di cessioni di rate residue, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in dichiarazione.
- Il soggetto che deve inviare la comunicazione varia a seconda del tipo di intervento agevolato:
- La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo [119 del decreto-legge n. 34 del 2020](#), la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

- La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato.
- Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo [119 del decreto-legge n. 34 del 2020](#), la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:
  - a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
  - b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.

- Come, infine, stabilito dal Provvedimento dell' Agenzia Entrate nr. 283847 del 08/08/2020, occorre prestare molta attenzione al fatto che il mancato invio della Comunicazione nei termini e con le modalità previsti dal provvedimento stesso rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

# Visto di conformità

- Nel caso di opzione per la cessione della detrazione o lo sconto in fattura (non quindi per l'utilizzo diretto) degli interventi che danno diritto al bonus del 110%, il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione rilasciato da un soggetto abilitato ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/97: Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, Consulenti del lavoro, etc..
- Il visto di conformità, obbligatorio per lo sconto in fattura e per la cessione del credito di imposta, è un visto «leggero», quindi «documentale», non riguarda la sostanza delle lavorazioni effettuate ma solo l'esistenza dei documenti giustificativi e la rispondenza formale.

- Tra i documenti da verificare, come si vedrà successivamente, c'è l'esistenza delle attestazioni e delle asseverazioni dei tecnici abilitati e le loro abilitazioni, si consiglia il controllo anche della iscrizione obbligatoria degli stessi agli Albi e Collegi.
- Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ha pubblicato il 26/11/2020 una check list, suddivisa tra Ecobonus e Sismabonus, con le operazioni di controllo necessarie all'emissione del visto.
- Anche l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare nr. 30/E del 22/12/2020, ha pubblicato l'elenco di documenti e dichiarazioni sostitutive da acquisire all'atto dell'apposizione del visto di conformità .
- Le spese per il visto di conformità rientrano tra quelle che danno diritto alla detrazione del 110%
- Chi emette il visto di conformità può applicare il visto anche a sé stesso come da risposta agli interpelli della Agenzia delle Entrate nr. 61 del 28 gennaio 2021

# Controlli per l'apposizione del visto di conformità

- I controlli previsti dalla normativa sul visto di conformità sono essenzialmente:
- Sugli immobili oggetto degli interventi, con verifica dei rogiti di proprietà o di qualunque altro documento che giustifichi la possibilità del soggetto committente di effettuare le spese e di ottenere la detrazione, quindi, ad esempio, tramite il controllo di contratti di locazione, di comodato, etc. A tal proposito anche un preliminare di acquisto, purchè registrato, con immissione in possesso da parte del futuro acquirente, assicura la possibilità da parte del possessore di usufruire del bonus.
- Sul beneficiario del credito, riguardanti la verifica della corretta intestazione dei documenti di spesa come fatture e bonifici «parlanti» e della intestazione del riparto delle spese condominiali.

- Sulle asseverazioni dei vari professionisti, riguardanti anche l'esistenza della polizza assicurativa dei tecnici stessi obbligatoria per legge. Ai sensi del Decreto Ministeriale del 6 agosto 2020, articolo 2 comma 6, Il massimale della polizza di assicurazione è adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e all'ammontare degli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni; a tal fine, il tecnico abilitato dichiara che il massimale della polizza di assicurazione allegata all'asseverazione è adeguato. In ogni caso il massimale della polizza di assicurazione non può essere inferiore a euro 500.000. Infine, se le attestazioni o asseverazioni sono infedeli, provocano la decadenza delle agevolazioni in capo al beneficiario e causano l'eventuale responsabilità penale dell'attestatore / asseveratore, nonché la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

- Sulla congruità delle spese sostenute rispetto ai tetti massimi di spesa previsti per ogni intervento, tenuto conto, per esempio, che, ai fini del conteggio delle unità immobiliari per i lavori eseguiti sulle parti comuni, si dovranno considerare le unità abitative e le pertinenze.
- Sulla congruità delle spese sostenute segnalata dal soggetto asseveratore.
- Sulla effettuazione dei lavori trainati nello stesso intervallo di tempo di effettuazione di quelli trainanti, in questo caso una risposta dell’Agenzia delle Entrate, in occasione di Telefisco del Sole 24 Ore, ha chiarito che se tutti i lavori trainanti e trainati sono affidati ad un’unica impresa, la prova di tale intervallo può essere costituita da una attestazione da parte dell’impresa stessa.

# Assicurazione professionale e sanzioni

- I soggetti abilitati ad apporre il visto di conformità sono tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, ai sensi degli artt. 6 e 22 del decreto 164/1999, che impone un massimale adeguato al numero degli assistiti e dei visti di conformità rilasciati e comunque non inferiore a 3.000.000 euro, senza scoperti o franchigie e con la previsione del risarcimento del danno anche nei 5 anni successivi alla scadenza del contratto. Coloro che sono già in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi professionali possono anche utilizzare tale polizza inserendo una autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, almeno di importo pari a quello stabilito dalla norma. CM n.30/E . In caso di rilascio infedele del visto di conformità, si applica la sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro (art.39, D.Lgs. 241/1997). A ciò si aggiunge tutto l'impianto sanzionatorio previsto nell'ambito del visto di conformità, quale ad esempio la sospensione della facoltà di rilasciarlo per un periodo da uno a tre anni, in caso di violazioni ripetute o particolarmente gravi e in caso di ripetute violazioni commesse successivamente al periodo di sospensione, l'inibizione dalla facoltà di rilasciare il visto di conformità (vedasi a tal proposito la Circolare dell'Agenzia Entrate nr. 30 /2020 alla domanda 6.5.1).



# STUDIO A.M.Z.

COMMERCIALISTI ASSOCIATI

CONSULENZA COMMERCIALE, FISCALE, SOCIETARIA

Modena, Viale Ciro Menotti 83

Tel. 059 224057

[www.studioamz.it](http://www.studioamz.it)