

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO PER INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Nell'ambito delle misure straordinarie previste per le imprese e famiglie a seguito dell'emergenza Covid-19, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 128 del 19 maggio 2020, il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (in S.O. n. 25, relativo alla G.U. 18/07/2020, n. 180) denominato "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19" cosiddetto Decreto Rilancio. Il decreto rilancio, tra le altre misure, ha introdotto in via sperimentale, per gli interventi sugli immobili effettuati nel 2020 e nel 2021, la possibilità per il soggetto avente diritto ad alcune detrazioni fiscali, di poter optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

<b>SCONTO IN FATTURA</b>	per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante.
<b>CESSIONE DEL CREDITO</b>	per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

### INTERVENTI PER I QUALI E' POSSIBILE EFFETTUARE LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO

In seguito alle modifiche apportate dal Decreto Rilancio, attualmente è possibile usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura per i seguenti interventi:

<b>RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PREVISTO DAL TUIR</b>	si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici. La detrazione prevista per tali interventi è pari al 50%;
<b>RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA</b>	rientranti nell'ecobonus quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico. La detrazione prevista per tali interventi varia dal 50% all'85% a seconda della tipologia di intervento effettuato;
<b>ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE</b>	rientranti nel sismabonus. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche". La detrazione prevista per tali interventi è pari al 50%, ovvero al 110% se rientrante nel sismabonus;
<b>RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA DEGLI EDIFICI ESISTENTI</b>	ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020. La detrazione prevista per tali interventi è pari al 90%;
<b>INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI</b>	compresi quelli che danno diritto al Superbonus. La detrazione prevista per tali interventi è pari al 50%, ovvero al 110% se rientrante nel superbonus;
<b>INSTALLAZIONE DI COLONNINE PER LA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI</b>	compresi quelli che danno diritto al Superbonus. La detrazione prevista per tali interventi è pari al 50%, ovvero al 110% se rientrante nel superbonus.

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: [info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto:info@pec.studiosaracino.it) - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

# Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

L'Agenzia delle Entrate, con la pubblicazione del Provvedimento prot. N. 283847/2020 dell'8/08/2020, ha dettato le disposizioni attuative in merito alle opzioni per la cessione o lo sconto in fattura del credito. Qui di seguito una tabella riassuntiva.

<b>L'OPZIONE</b>	<p>L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento medesimo.</p> <p>La cessione può essere disposta in favore:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;</li><li>• di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);</li><li>• di istituti di credito e intermediari finanziari. I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni.</li></ul>
<b>GLI INTERVENTI</b>	<p>L'opzione può essere esercitata con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. In tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.</p>
<b>I REQUISITI PREVISTI PER IL SUPERBONUS 110%</b>	<p>Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura riferiti al Superbonus, è necessario richiedere il visto di conformità, che deve essere rilasciato, ai sensi dell'art. 35 D.Lgs. 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.</p> <p>Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.</p> <p>È necessario, inoltre, richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del Superbonus che dell'opzione per la cessione o lo sconto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;</li><li>• per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.</li></ul> <p>I tecnici abilitati rilasciano le predette attestazioni ed asseverazioni, previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge n. 689/1981.</p>
<b>LA COMUNICAZIONE</b>	<p>L'esercizio dell'opzione, sia sugli 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".</p> <p>La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla</p>

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: [info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto:info@pec.studiosaracino.it) - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<p>detrazione, ovvero, nel caso di rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.</p> <p>La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, 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'art. 119 del DL n. 34 del 19/05/2020, la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.</p> <p>La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi in un intermediario abilitato, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e condomini non via abbiano provveduto, la comunicazione deve essere inviata da uno dei condomini a tal fine incaricato.</p> <p>Per gli interventi concernenti l'isolamento termico e la sostituzione degli impianti di climatizzazione, la comunicazione va inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista.</p>
<b>ACCETTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE DI CESSIONE O SCONTO</b>	<p>A seguito dell'invio della comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la comunicazione nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.</p>
<b>LA CORREZIONE E GLI ANNULLAMENTI</b>	<p>La comunicazione può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una comunicazione interamente sostitutiva della precedente, altrimenti ogni comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti.</p> <p>Il mancato invio della comunicazione nei termini e con le modalità previste rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.</p>
<b>L'UTILIZZO DEL CREDITO DA PARTE DEI CESSIONARI</b>	<p>I cessionari e i fornitori potranno utilizzare il credito d'imposta a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, e comunque, non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.</p> <p>I cessionari e i fornitori sono tenuti a confermare preventivamente l'esercizio dell'opzione, tramite le funzionalità rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate.</p> <p>La quota del credito d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso, ovvero ulteriormente ceduta.</p> <p>Si ricorda, tuttavia, che, in alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari o i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione.</p>

**Bitonto, 11 settembre 2020**

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)