
ISTRUZIONI PRATICHE

Superbonus 110%, altre detrazioni, cessione del credito e sconto in fattura

08 OTTOBRE 2020

Sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 - recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

1. **Verificare la congruenza dello stato di fatto dell'immobile rispetto ai titoli edilizi depositati in Comune** (attenzione, si faccia riferimento alla documentazione in Comune poichè quella catastale non ha carattere probatorio). In caso di difformità, procedere alla relativa sanatoria.
2. Contattare un esperto di diagnosi energetica;
3. **Far realizzare una analisi energetica dell'edificio, con annesso APE (Attestato di Prestazione Energetica)** - ante lavori che ne determini la classe energetica di partenza e i possibili miglioramenti (*attività professionale a pagamento a prescindere da qualsiasi intervento si scelga di eseguire*);
4. Verificare le possibilità di interventi che consentano il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (da attestare mediante APE);
5. Far realizzare un progetto con annesso computo metrico (*attività professionale a pagamento a prescindere da qualsiasi intervento si scelga di eseguire*);
6. Contattare una o più imprese affidabili e farsi fare qualche preventivo specificando la volontà di usufruire dello sconto in fattura/cessione del credito;
7. Scegliere il preventivo;
8. **Avviare i lavori** tramite l'impresa scelta (*a cui certamente dovrà essere dato un acconto*) e scegliere un direttore dei lavori (*a pagamento*) che possa garantire

l'omogeneità dei lavori rispetto al progetto, asseverata mediante relazione tecnica.

9. A stati di avanzamento lavori (SAL) o al termine dell'intervento **far realizzare l'analisi energetica dell'edificio, con annesso APE - post lavori, che attesti il raggiungimento del miglioramento energetico in progetto e la congruità dei costi** (*attività professionale a pagamento*).
10. **Effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale** dal quale risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.
11. **Verificare che avvenga la comunicazione ad ENEA** degli interventi svolti e relativa documentazione asseveratoria, esclusivamente attraverso l'apposito portale, sia a scadenza SAL che al termine dei lavori.

IN CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA:

i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al paragrafo 7.2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. "sconto in fattura"). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- b) per la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione, inoltre, può essere esercitata, sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

Per fruire dell'opzione è necessario acquisire:

- **il visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus;
- **l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici** degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Rilasciata al termine dei lavori o a SAL. (Solo per SUPERBONUS e relativa cessione/sconto).

Per esercitare l'opzione di cessione/sconto:

1. **Inviare a ENEA le asseverazioni** relative al rispetto dei requisiti tecnici (a SAL o al termine dell'intervento complessivo) entro 90 giorni dal termine dei lavori;
2. **Attendere da ENEA la ricevuta** di avvenuta trasmissione dell'asseverazione;
3. A decorrere dal 5° giorno lavorativo successivo alla ricezione della ricevuta da parte di ENEA, **inviare la Comunicazione all'Agenzia delle Entrate**, esclusivamente in forma telematica, a partire dal 15 ottobre 2020 e comunque entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.
4. A seguito dei dovuti controlli, **l'Agenzia delle Entrate rilascia dopo 5 giorni una ricevuta di presa in carico della Comunicazione** ovvero dello scarto della stessa con relative motivazioni.
5. **Il credito d'imposta è fruito dai cessionari** (esclusivamente in compensazione) con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, **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.**
6. In alternativa all'utilizzo diretto, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

RIEPILOGO:

1. Verificare e sanare le eventuali difformità urbanistiche ed edilizie;
2. Analisi energetica (APE ex -ante)
3. Verificare e attestare con progetto gli interventi per il miglioramento di 2 classi energetiche;
4. Esecuzione lavori;
5. Asseverazione degli interventi (APE ex-post);
6. Pagamento con bonifico “parlante” a SAL o al termine dell’intervento;
7. Comunicazione a ENEA dell’asseverazione e ricezione della ricevuta;
8. Invio della Comunicazione per la cessione/sconto (dal 15/10/2020, dopo 5 giorni lavorativi dalla ricevuta di ENEA);
9. Attendere 5 giorni il riscontro dall’Agenzia per la presa in carico o lo scarto della Comunicazione;
10. Fruire del credito a partire dal giorno 10 del mese successivo e comunque non prima del 1° gennaio dell’anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese.