



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

**GUIDA OPERATIVA**

**MODALITA' UTILIZZO CREDITO IMPOSTA CONSEGUITO**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

Il D.L. 19.05.2020 n. 34, convertito nella legge 17.07.2020 n. 77, ha introdotto il sistema “superbonus 110%” caratterizzato da disposizioni normative che si affiancano a quelle già vigenti per come tese a disciplinare le detrazioni spettanti (credito d'imposta) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio<sup>2</sup>, inclusi quelli antisismici (cd. “sismabonus”), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. “ecobonus”).

Nella sostanza il *Superbonus* prevede un'aliquota di detrazione più elevata, nonché una diversa modalità di fruizione dell'agevolazione in quanto la detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

La più importante novità introdotta nel sistema in vigore, però, è rappresentata dall'aver concesso al beneficiario di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cd. “sconto in fattura”) o, in alternativa, per la cessione del credito, corrispondente alla detrazione spettante, anche a favore degli Istituti bancari e degli Intermediari finanziari superando, ovvero tentando di eliminare ab origine, le vere ragioni (finanziarie) che hanno molto limitato, in questi anni, il ricorso alle fattispecie agevolative per il recupero degli immobili privati.

Infatti <sup>(1)</sup>, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi in argomento (Trainanti e Trainati) 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 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.

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, così come va ricordato, in particolare, che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario

---

<sup>1</sup> Art. 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella legge 17.07.2020 n. 77

che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Infatti, ogni singolo condòmino potrà 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.

Nel caso di esercizio dell'opzione (sconto in fattura e/o cessione del credito a favore di terzi) è necessario rispettare una serie di regole (comunicative e pratiche) codificate dal Direttore Generale dell'Agenzia delle Entrate <sup>(2)</sup> e valide sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici.

In primo luogo va utilizzato lo specifico modello (allegato al provvedimento direttoriale) denominato *“Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica”*.

In secondo luogo va tenuto presente che la *Comunicazione* è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020 e, comunque, deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nei casi di cui al punto 1.4 <sup>(3)</sup> provvedimento direttoriale, 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.

In terzo luogo va ricordato che 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 tenendo presente, anche, che con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 convertito nella legge 17.07.2020 n. 77, la *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

In quarto luogo, 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 e nel caso in cui, ai sensi

---

<sup>2</sup> [Provvedimento 283847 del 08.08.2020 \(Appendice 02 SXHEDA 02 LA PRASSI\)](#)

<sup>3</sup> [Opzione esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021](#)

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.

Nei casi di opzione esercitata per le rate non fruitive delle detrazioni la *Comunicazione* è inviata dal condòmino, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998.

Per gli interventi di cui al punto 2.1, lettera a) del provvedimento direttoriale <sup>(4)</sup> la *Comunicazione* è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista e l'ENEA trasmette all'Agenzia delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni, secondo termini e modalità telematiche definiti d'intesa tra i medesimi enti.

Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella *Comunicazione*, pena lo scarto della *Comunicazione* stessa.

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 e la corrispondente ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la *Comunicazione*, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

La *Comunicazione* può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta, mentre entro lo stesso termine, può essere inviata una *Comunicazione* interamente sostitutiva della precedente altrimenti ogni *Comunicazione* successiva si aggiunge alle precedenti.

Infine va ricordato che per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici:

- a) il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. 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, i suddetti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la *Comunicazione* all'Agenzia delle entrate sapendo che in caso di mancato invio l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle entrate;
- b) l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della *Comunicazione inviata*.

---

<sup>4</sup> [interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 articolo 119 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella legge 17.07.2020 n. 77](#)

Non va sottovalutato, poi, che in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale (vendita o donazione), sulla quale sono stati realizzati gli interventi ammessi al *Superbonus*, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.