



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

**SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA VENTI
CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA**

**RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce**

CATEGORIA VENTI
CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA
(Vedi SCHEDA 58)

FAQ 01

D. A chi può essere ceduto il credito d'imposta spettante in relazione ai lavori effettuati?

R. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione e la cessione può essere disposta in favore:

- a) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- b) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- c) di istituti di credito e intermediari finanziari

FAQ 02

D. Il cessionario che acquisisce il credito deve avere un collegamento con l'intervento effettuato e per il quale è maturato il credito ceduto?

R. L'agenzia delle Entrate ⁽¹⁾ ha precisato, rimuovendo i vincoli che aveva introdotto con la circolare n. 11/E 2018 per come riferiti al fatto che per acquisire il credito era necessario un collegamento di qualche tipo con l'intervento di ristrutturazione, che la cessione dei crediti d'imposta è senza limiti soggettivi e tanto vale sia per il superbonus che per gli altri bonus casa, in relazione a spese sostenute nel 2020 e nel 2021.

In tal senso, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che "il meccanismo di cessione disciplinato dall'articolo 121 riguarda un contesto diverso, rispetto al quale non operano le limitazioni descritte nella citata circolare n. 11/E del 2018 in merito alle modalità delle cessioni e all'individuazione dei soggetti cessionari».

Da qui, quindi, il via libera alla cessione del credito ai familiari, ad altre società non collegate l'intervento, alle banche, agli intermediari finanziari.

FAQ 03

D. Quali maggioranze assembleari sono necessarie per disporre la cessione del credito?

R. A seguito delle modifiche apportate dal D.L. 14.08.2020 n. 104, anche per "la cessione del credito" è stato stabilito che "è sufficiente la maggioranza di un terzo dei millesimi di proprietà dell'edificio (invece dei due terzi finora richiesti)".

In questo modo, l'eventuale richiesta di un finanziamento bancario, e l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, potranno essere approvati più velocemente e attraverso la stessa procedura assembleare applicata per la decisione sull'inizio dei lavori".

FAQ 04

D. In caso di cessione del credito, come viene pagato il professionista?

R. La cessione del credito presuppone che il contribuente abbia pagato tutte le spese, e maturato il credito, per poi cederlo, pertanto in questi casi il professionista sarà pagato normalmente.

¹ Risposta ad Interpello n. 432 del 02.10.2020

In caso di sconto in fattura, invece, il professionista potrà valutare, in accordo, con il proprio committente se concedere tale possibilità, e pertanto rinunciare in tutto o in parte al proprio compenso acquisendo di converso il credito fiscale corrispondente

FAQ 05**D. Nell'ipotesi della cessione del credito, sarà possibile cederlo tutto o solo una parte?**

R. Si tratta di un aspetto ancora non chiaro, tuttavia sembra dalla lettura della [Circolare 24/E/2020](#) (vedi punto 7) e del [Provvedimento 283847/2020](#) (vedi punto 1) che, mentre lo sconto in fattura può anche essere parziale, la cessione del credito debba invece riguardare la totalità del credito maturato, sia esso a fine lavori o SAL di almeno il 30%.

FAQ 06**D. Su di un intervento che rispetta i requisiti richiesti posso in parte recuperare il credito d'imposta e in parte cederlo all'impresa?**

R. Dalla lettura della [Circolare 24/E/2020](#) (vedi punto 7) e del [Provvedimento 283847/2020](#) (vedi punto 1), appare possibile usufruire in parte della detrazione e in parte dello sconto in fattura, mentre per quanto riguarda la cessione del credito, sembra che questa debba riguardare la totalità delle spese ammesse a detrazione per l'intervento in oggetto.

FAQ 07**D. Quali documenti sono necessari per accedere al superbonus mediante cessione/sconto in fattura del credito?**

R. Per conseguire il credito d'imposta, mediante cessione/sconto in fattura del credito, occorre formare la documentazione di seguito riportata.

FASE ANTE INIZIO LAVORI

1) documento attestante la proprietà dell'immobile, cioè titolo di detenzione/possesso dell'immobile e precisamente:

* se è il proprietario, nudo proprietario o titolare di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie, occorre produrre il certificato rilasciato dai pubblici registri immobiliari;

* se detentore (locatario, comodatario), servono sia il contratto di locazione/comodato registrato che la dichiarazione di consenso da parte del proprietario;

* se familiare convivente del possessore/detentore servono:

certificato dell'anagrafe (per convivenza);

titolo di possesso (certificato immobiliare o contratto registrato);

dichiarazione di consenso da parte del proprietario;

* se coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge servono:

documentazione attestante l'assegnazione;

titolo di possesso (certificato immobiliare);

dichiarazione di consenso da parte del proprietario;

* se convivente di fatto del possessore/detentore servono:

certificato dell'anagrafe (per convivenza);

titolo di possesso (certificato immobiliare o contratto registrato);

dichiarazione di consenso da parte del proprietario;

* se futuro acquirente con preliminare di vendita regolarmente registrato, servono:

- a) preliminare registrato da cui si evinca l'immissione in possesso (per esempio il contestuale comodato);
- b) dichiarazione del consenso da parte del proprietario.
- 2) dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che le spese sostenute/da sostenere per i lavori agevolabili sono/saranno a proprio carico;
- 3) dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che l'immobile non è detenuto nell'ambito di attività di impresa o di attività professionale (non applicabile a sisma ed ecobonus);
- 4) Dichiarazione cessione del Credito e copia comunicazione cessione ad Agenzia Entrate;
- 5) ulteriore dichiarazione sostitutiva d'atto notorio per l'ottenimento e la produzione a richiesta tutta la documentazione necessaria ai fini del trasferimento del credito di imposta come previsto dal decreto Rilancio;
- 6) titolo edilizio (se previsto) o autocertificazione inizio/fine lavori;
- 7) Verbale Assemblea approvazione lavori e cessione del credito

INIZIO LAVORI

- 8) autodichiarazione del cliente che attesti se ha usufruito o meno di bonus per interventi simili negli ultimi 10 anni;
- 9) visura catastale;
- 10) Ape stato iniziale;
- 11) analisi preventiva e fattibilità (salto 2 classi);
- 12) relazione tecnica ai sensi della legge 10/1991;
- 13) dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica;
- 14) pratica edilizia per avvio lavori (CILA, SCIA, etc.);
- 15) prospetti in dwg;
- 16) preventivi e/o computi metrici;
- 17) dati e trasmittanza serramenti che saranno sostituiti;
- 18) documentazione fotografica intervento;
- 19) certificazioni serramenti nuovi installati;
- 20) dati e certificati nuovi oscuranti;
- 21) schede tecniche materiali che saranno acquistati e dichiarazione di corretta posa;

AVANZAMENTO LAVORI DOPO ALMENO IL 30%

- 22) comunicazione inizio lavori;
- 23) preventivi e/o computi metrici;
- 24) fatture SAL e computi metrici quantità realizzate;
- 25) documentazione fotografica e Sal;
- 26) asseverazione modulo allegato 2 Decreto MISE 4 Agosto 2020;
- 27) Certificazione finanziaria e visto di conformità;
- 28) scheda descrittiva dell'intervento;
- 29) ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda;

FINE LAVORI

- 30) preventivi e/o computi metrici;
- 31) dichiarazione di fine lavori;

- 32) Ape stato finale;
- 33) fatture e computi metrici quantità realizzate;
- 34) documentazione fotografica a fine lavori;
- 35) asseverazione modulo allegato 1 Decreto MISE 4 Agosto 2020
- 36) Certificazione finanziaria e visto di conformità;
- 37) SCA - segnalazione certificata di agibilità;
- 38) scheda descrittiva dell'intervento;
- 39) ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda.