

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

Sconto sul corrispettivo per “sismabonus” ed “ecobonus” - Cessione della detrazione per interventi di recupero edilizio volti al risparmio energetico - Disposizioni attuative

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

1 PREMESSA

Il provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057 ha dato attuazione alle seguenti disposizioni:

- i co. 1 e 2 dell'art. 10 del DL 30.4.2019 n. 34 (c.d. "Decreto Crescita"), conv. L. 28.6.2019 n. 58, che prevedono la possibilità di optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto, in luogo delle detrazioni fiscali spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica (c.d. "ecobonus") e per gli interventi antisismici (c.d. "sismabonus");
- il co. 3-ter dell'art. 10 del suddetto DL 34/2019, che introduce la facoltà di cedere la detrazione IRPEF del 50% spettante per gli interventi di recupero edilizio relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, ai sensi della lett. h) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR;
- la cessione della detrazione spettante agli acquirenti di case antisismiche, ai sensi dell'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013, come modificato dall'art. 8 del suddetto DL 34/2019 (c.d. "sismabonus acquisti").

2 SCONTO SUL CORRISPETTIVO PER "ECOBONUS" E "SISMABONUS"

Per effetto dell'art. 10 co. 1 e 2 del DL 34/2019 (c.d. "Decreto Crescita"), in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni fiscali previste per gli interventi di riqualificazione energetica e per gli interventi antisismici, di cui, rispettivamente, agli artt. 14 e 16 del DL 63/2013, il contribuente può optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto.

Entrata in vigore

Le disposizioni contenute nei co. 1 e 2 in commento sono entrate in vigore l'1.5.2019 (data di entrata in vigore del DL 34/2019).

Tuttavia non appare chiaro se l'opzione per lo sconto possa essere esercitata soltanto per le spese sostenute dall'1.5.2019 oppure possa riguardare tutte le spese sostenute nell'anno 2019 (a favore di quest'ultima soluzione sembra deporre il provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057, punto 2.1).

2.1 AMBITO OGGETTIVO

La possibilità di ottenere lo sconto sul corrispettivo in luogo della detrazione fiscale riguarda:

- gli interventi volti alla riqualificazione energetica di cui ai co. 344 - 347 dell'art. 1 della L. 296/2006 e all'art. 14 del DL 63/2013, compresi quelli relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117-bis c.c. o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16 dello stesso DL 63/2013. Vi rientrano:
 - gli interventi di cui alla lett. i) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;

- gli interventi di cui alla suddetta lett. i) che, ai sensi dell'art. 16 co. 1-*bis* - 1-*sexies* del DL 63/2013, beneficiano di agevolazioni maggiorate in virtù del fatto che gli edifici sono ubicati in zone sismiche ad alta pericolosità. A seconda dei casi la detrazione, che compete sia ai soggetti IRPEF che ai soggetti IRES, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, può essere del 50%, del 70% o dell'80% (che a loro volta aumentano al 75% o all'85% se gli interventi antisismici sono realizzati sulle parti comuni del condominio);
- gli acquisti di immobili antisismici ai sensi del co. 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013 (c.d. "sismabonus acquisti").

2.2 AMBITO SOGGETTIVO

Possono optare per lo sconto sul corrispettivo tutti i soggetti che hanno diritto alle suddette detrazioni fiscali.

2.3 ESERCIZIO DELL'OPZIONE

L'esercizio dell'opzione per ottenere lo sconto sul corrispettivo deve essere effettuata d'intesa con il fornitore.

Lo sconto, in particolare:

- è di importo pari all'ammontare della detrazione spettante, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento;
- è anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi;
- in presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, è commisurato all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

Modalità di esercizio dell'opzione - Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

I soggetti che hanno diritto alla detrazione devono comunicare, a pena d'inefficacia, l'esercizio dell'opzione per lo sconto sul corrispettivo entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, utilizzando le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

In alternativa, la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando l'apposito modello allegato al provv. 31.7.2019 n. 660057 (tale modello può essere inviato anche via PEC, sottoscritto dal soggetto che ha esercitato l'opzione, con il relativo documento d'identità).

La comunicazione può essere effettuata a partire dal 16.10.2019.

Anno di sostenimento delle spese	Termini per la comunicazione dell'opzione per lo sconto sul corrispettivo
2019	Dal 16.10.2019 al 28.2.2020
2020	Entro il 28.2.2021

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

La comunicazione deve contenere, a pena d'inammissibilità:

- la denominazione e il codice fiscale del soggetto avente diritto alla detrazione;
- la tipologia di intervento effettuato;
- l'importo complessivo della spesa sostenuta;
- l'anno di sostenimento della spesa;
- l'importo complessivo del contributo richiesto (pari alla detrazione spettante);
- i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- la denominazione e il codice fiscale del fornitore che applica lo sconto;
- la data in cui è stata esercitata l'opzione;
- l'assenso del fornitore all'esercizio dell'opzione e la conferma del riconoscimento del contributo, sotto forma di sconto di pari importo sul corrispettivo dovuto per l'intervento effettuato.

Interventi sulle parti comuni degli edifici

Se gli interventi sono effettuati sulle parti comuni degli edifici, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate deve avvenire:

- ad opera dell'amministratore di condominio;
- entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese;
- con le modalità previste per le comunicazioni di dati ai fini dell'elaborazione della dichiarazione precompilata.

Nel caso dei c.d. "condomini minimi", cioè quelli fino a otto condòmini, nei quali non è obbligatorio nominare un amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c., e che non hanno comunque nominato un amministratore, deve ritenersi che la comunicazione debba avvenire da parte del singolo condòmino avente diritto alla detrazione.

2.4 FATTURAZIONE DELLE SPESE

Nella fattura emessa a fronte dei suddetti interventi, lo sconto deve essere espressamente indicato, ma non deve essere sottratto all'imponibile IVA.

Ad esempio, in relazione a lavori di riqualificazione energetica pari a 50.000,00 euro con IVA del 10% (in quanto eseguiti nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia) che consentono di fruire della detrazione del 65%, la fattura dovrà indicare:

- l'imponibile di 50.000,00 euro;
 - l'IVA del 10%, pari a 5.000,00 euro;
 - lo sconto praticato ai sensi dell'art. 10 del DL 34/2019, pari a 35.750,00 euro (determinato calcolando la detrazione del 65% su 55.000,00 euro);
 - il totale fattura di 19.250,00 euro.
-

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

2.5 MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE SPESE

Il provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057, punto 1.5, dispone che i soggetti beneficiari delle detrazioni fiscali che intendono esercitare l'opzione per lo sconto sul corrispettivo devono pagare le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica e antisismici mediante bonifico agevolato (bancario o postale) dal quale risulti:

- la causale di versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- la partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico.

Ai fini dello sconto, il pagamento mediante bonifico non è richiesto per l'acquisto di case antisismiche di cui al co. 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013 (c.d. "sismabonus acquisti").

Il suddetto provvedimento richiede quindi l'obbligo di pagamento con bonifico per tutti gli interventi di riqualificazione energetica, senza eccezioni per i titolari di reddito d'impresa.

2.6 RECUPERO DELLO SCONTO PRATICATO DA PARTE DEL FORNITORE COME CREDITO D'IMPOSTA

Il fornitore che ha praticato lo sconto recupera il relativo importo sotto forma di credito d'imposta:

- da utilizzare esclusivamente in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, mediante il modello F24 che deve essere presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento;
- a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate;
- in 5 quote annuali di pari importo.

Preventiva conferma dell'opzione da parte del fornitore

Il fornitore, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, deve preventivamente:

- confermare l'esercizio dell'opzione da parte del soggetto avente diritto alla detrazione;
- attestare l'effettuazione dello sconto.

Utilizzo del credito d'imposta in compensazione per importi superiori

Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il modello F24 è scartato (i corrispondenti versamenti si considerano quindi non effettuati).

Quota del credito d'imposta non utilizzata da riportare agli anni successivi

La quota di credito d'imposta che non è utilizzata nell'anno:

- può essere utilizzata negli anni successivi;
 - non può però essere richiesta a rimborso.
-

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

2.7 CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA DA PARTE DEL FORNITORE

In alternativa all'utilizzo in compensazione, il fornitore che ha effettuato gli interventi può cedere il credito d'imposta (corrispondente allo sconto operato) ai propri fornitori, anche indiretti, di beni e servizi. Questi ultimi non possono cedere ulteriormente il credito.

In ogni caso, la cessione del credito non può avvenire nei confronti:

- degli istituti di credito e degli intermediari finanziari;
- delle Amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001.

La comunicazione della cessione del credito deve essere fatta dal fornitore (cedente) con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il soggetto che riceve il credito (cessionario) può utilizzarlo in compensazione tramite il modello F24:

- alle medesime condizioni applicabili al cedente;
- dopo l'accettazione della cessione, da effettuare con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

3 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO - CESSIONE DELLA DETRAZIONE

L'art. 10 co. 3-ter del DL 30.4.2019 n. 34 (c.d. "Decreto Crescita"), conv. L. 28.6.2019 n. 58, stabilisce che i soggetti beneficiari della detrazione IRPEF del 50% spettante per gli interventi di recupero edilizio relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, ai sensi della lett. h) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR, possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi.

La novità non consiste in uno sconto sul corrispettivo, ma riguarda la "ordinaria" possibilità di cedere la detrazione fiscale.

Decorrenza della disposizione

La disposizione contenuta nel suddetto co. 3-ter decorre dal 30.6.2019 (data di entrata in vigore della L. 58/2019, di conversione del DL 34/2019).

3.1 TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Le opere che possono fruire della detrazione ai sensi della citata lett. h) sono quelle effettuate per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (anche se effettuati sulle parti comuni condominiali).

Esse sono definite dall'art. 1 del DM 15.2.92, che però, in quanto non attualissimo, oggi può espletare una valenza meramente indicativa sulla tipologia di interventi che ricadono nell'ambito

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

applicativo in esame. Al riguardo, la circ. Agenzia delle Entrate 31.5.2019 n. 13 contiene un'elencazione esemplificativa di tali interventi che viene riportata nella seguente tabella.

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

Componenti e tecnologie	Tipo di intervento
Strutture edilizie	<ul style="list-style-type: none">• riduzione della trasmittanza termica delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno;• riduzione delle trasmittanze termiche delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi;• riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno.
Infissi	<ul style="list-style-type: none">• riduzione della trasmittanza termica dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi.
Impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none">• installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti;• sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto;• sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto;• pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto;• sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;• microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$), scaldacqua a pompa di calore, generatori di calore a biomassa;• installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze;• installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (per questi ultimi la circ. 13/2019 precisa che i dati vanno trasmessi all'ENEA per gli interventi con data di fine lavori a partire dall'1.1.2019);• teleriscaldamento e installazione di sistemi di termoregolazione e <i>building automation</i>.

Rientrano tra le spese agevolabili, inoltre, quelle sostenute per:

- l'installazione del sistema di accumulo su un impianto fotovoltaico, se tale installazione è contestuale o successiva a quella dell'impianto fotovoltaico;
- i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo individuale del calore, in quanto finalizzati al conseguimento del risparmio energetico, installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di climatizzazione invernale.

I predetti interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione (come, ad esempio, la scheda tecnica del produttore)

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

3.2 SOGGETTI A CUI È POSSIBILE CEDERE LA DETRAZIONE

I soggetti beneficiari delle detrazioni spettanti ai sensi dell'art. 16-*bis* co. 1 lett. h) del TUIR possono cedere il corrispondente credito in favore dei fornitori, anche indiretti, dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi.

Ulteriore cessione da parte del fornitore

Il fornitore dell'intervento (primo cessionario) può cedere a sua volta il credito ai propri fornitori di beni e servizi. Questi ultimi non possono cedere ulteriormente il credito.

Soggetti a cui non è possibile cedere la detrazione

In ogni caso, la cessione del credito corrispondente alla detrazione non può avvenire nei confronti:

- degli istituti di credito e degli intermediari finanziari;
- delle Amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001.

3.3 TERMINE E MODALITÀ DI COMUNICAZIONE

La cessione del credito corrispondente alla detrazione fiscale spettante deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione.

Per le spese sostenute nel 2019, quindi, la comunicazione deve essere effettuata entro il 28.2.2020.

La comunicazione può essere effettuata a partire dal 16.10.2019.

Anno di sostenimento delle spese	Termini per la comunicazione della cessione della detrazione
2019	Dal 16.10.2019 al 28.2.2020
2020	Entro il 28.2.2021

Le modalità da osservare sono quelle definite dal punto 4 del provv. Agenzia delle Entrate 18.4.2019 n. 100372; pertanto:

- la comunicazione deve avvenire utilizzando le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate; in alternativa, la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando l'apposito modello allegato al provv. 31.7.2019 n. 660057 (tale modello può essere inviato anche via PEC, sottoscritto dal soggetto che ha ceduto il credito, con il relativo documento d'identità);
 - la comunicazione deve contenere la denominazione e il codice fiscale del cedente, la tipologia di intervento effettuata, l'importo complessivo della spesa sostenuta, l'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante), l'anno di sostenimento della spesa, i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, la denominazione e il codice fiscale del
-

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

cessionario, la data di cessione del credito, l'accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre.

Interventi sulle parti comuni degli edifici

Se gli interventi sono effettuati sulle parti comuni degli edifici, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate deve avvenire:

- ad opera dell'amministratore di condominio;
- entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese;
- con le modalità previste per le comunicazioni di dati ai fini dell'elaborazione della dichiarazione precompilata.

Nel caso dei c.d. "condomini minimi", cioè quelli fino a otto condòmini, nei quali non è obbligatorio nominare un amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c., e che non hanno comunque nominato un amministratore, deve ritenersi che la comunicazione debba avvenire da parte del singolo condòmino avente diritto alla detrazione.

3.4 UTILIZZO IN COMPENSAZIONE DEL CREDITO DA PARTE DEL CESSIONARIO

I crediti ceduti sono utilizzabili dal cessionario:

- esclusivamente in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, mediante il modello F24;
- in 10 quote annuali di pari importo;
- senza l'applicazione dei limiti annui dei crediti d'imposta compensabili, di cui all'art. 34 della L. 388/2000 e all'art. 1 co. 53 della L. 244/2007.

Secondo quanto stabilito dal provv. Agenzia delle Entrate 18.4.2019 n. 100372 cui il provv. 31.7.2019 n. 660057 rinvia, il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è utilizzabile in compensazione a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa e, comunque, dopo l'accettazione del credito stesso.

La successiva eventuale cessione, totale o parziale, da parte del cessionario del credito ricevuto deve essere comunicata a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese e comunque dopo l'accettazione del credito stesso.

3.5 FATTURAZIONE E MODALITÀ PAGAMENTO

Alla cessione della detrazione in discorso potrebbero altresì essere estesi i chiarimenti contenuti nella risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate 24.7.2019 n. 309, relativi alla cessione delle detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (co. 344 - 347 dell'art. 1 della L. 296/2006).

In detto documento è stato precisato che, in caso di cessione della detrazione fiscale al fornitore:

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

-
- nella fattura relativa ai lavori, la base imponibile IVA deve comprendere l'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente dei beni o servizi, comprensivo dell'importo della detrazione ceduta al fornitore (l'importo dell'agevolazione ceduta, quindi, non può essere dedotto dalla base imponibile IVA);
 - il contribuente/persona fisica che deve effettuare i pagamenti mediante bonifico, può indicare nel bonifico il corrispettivo risultante dalla fattura ridotto dell'importo del credito ceduto.

4 ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE DALLE IMPRESE (C.D. "SISMABONUS ACQUISTI")

In alcuni casi, gli acquirenti di immobili ubicati in edifici che sono stati interamente demoliti e ricostruiti dalle imprese nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 possono fruire di una detrazione fiscale del 75% o dell'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare (c.d. "sismabonus acquisti").

Per questi casi è possibile sia optare per lo sconto sul corrispettivo, sia cedere il credito corrispondente alla detrazione fiscale spettante, le cui modalità attuative sono state definite dal provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057.

Condizioni per ottenere le detrazioni maggiorate

Il co. 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013, infatti, stabilisce che qualora gli interventi antisismici di cui al co. 1-*quater* dello stesso articolo siano realizzati:

- nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.4.2006 n. 3519 (l'art. 8 del DL 34/2019, in vigore dall'1.5.2019, ha esteso le detrazioni alle zone sismiche 2 e 3),
- da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento,

le detrazioni dall'imposta sono incrementate al 75% o all'85%, a seconda che dagli interventi il rischio sismico sia stato ridotto di una o di due classi.

Affinché spetti l'agevolazione in questione le imprese devono provvedere, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

Detrazione per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche (c.d. "sismabonus acquisti")	
Detrazione spettante	<ul style="list-style-type: none">• 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare (se si passa a una classe di rischio inferiore);• 85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare (se si passa a due classi di rischio inferiori).
Importo massimo su cui calcolare la detrazione	96.000,00 euro per ogni unità immobiliare.
Ripartizione della detrazione	5 quote annuali.
Condizioni	<ul style="list-style-type: none">• gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1, 2 e 3";• devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio;• i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile.
Modalità di pagamento	Non è necessario utilizzare il bonifico "agevolato".

4.1 CESSIONE DELLA DETRAZIONE

In luogo della detrazione per il "sismabonus acquisti", i soggetti beneficiari della stessa possono optare per la cessione del corrispondente credito.

Disposizioni attuative

Il provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057 ha definito le modalità attuative per la cessione del credito corrispondente alla detrazione fiscale spettante.

4.1.1 Soggetti a cui è possibile cedere la detrazione

I soggetti beneficiari delle suddette agevolazioni possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito:

- alle imprese che hanno effettuato gli interventi;
- ovvero ad altri soggetti privati.

I soggetti cessionari hanno la facoltà di effettuare una successiva cessione del credito (è esclusa la possibilità di ulteriori cessioni).

Soggetti a cui non è possibile cedere la detrazione

In ogni caso, la cessione del credito corrispondente alla detrazione non può avvenire nei confronti:

- degli istituti di credito e degli intermediari finanziari;
- delle Amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001.

4.1.2 Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

La cessione del credito corrispondente alla detrazione per il “sismabonus acquisti” deve essere comunicata all’Agenzia delle Entrate, a pena d’inefficacia, entro il 28 febbraio dell’anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione.

Le modalità da osservare sono quelle definite dal punto 4 del provv. Agenzia delle Entrate 18.4.2019 n. 100372; pertanto:

- la comunicazione deve avvenire utilizzando le funzionalità disponibili nell’area riservata del sito dell’Agenzia delle Entrate;
- in alternativa, la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell’Agenzia delle Entrate, utilizzando l’apposito modello allegato al provv. 31.7.2019 n. 660057 (tale modello può essere inviato anche via PEC, sottoscritto dal soggetto che ha ceduto il credito, con il relativo documento d’identità).

Per la fattispecie in esame deve essere barrata la casella 15 o 16 del modello a seconda che spetti la detrazione del 75% o dell’85%.

La comunicazione può essere effettuata a partire dal 16.10.2019.

Spese sostenute fino al 31.12.2018

Relativamente alle spese sostenute fino al 31.12.2018, la comunicazione deve essere effettuata dal 16.10.2019 al 30.11.2019.

Il credito ceduto è reso disponibile al cessionario, per l’accettazione e l’utilizzo in compensazione, ovvero per la successiva cessione, a decorrere dal 10.12.2019.

Momento di sostenimento delle spese per il “sismabonus acquisti”	Termini per la comunicazione della cessione della detrazione
Spese sostenute fino al 31.12.2018	Dal 16.10.2019 al 30.11.2019
Spese sostenute dall’1.1.2019 al 31.12.2019	Dal 16.10.2019 al 28.2.2020
Spese sostenute dall’1.1.2020 al 31.12.2020	Entro il 28.2.2021

4.1.3 Utilizzo in compensazione del credito

Il credito ceduto è utilizzabile dal cessionario:

- esclusivamente in compensazione ai sensi dell’art. 17 del DLgs. 241/97, mediante il modello F24;
- in 5 quote annuali di pari importo;
- senza l’applicazione dei limiti annui dei crediti d’imposta compensabili, di cui all’art. 34 della L. 388/2000 e all’art. 1 co. 53 della L. 244/2007.

4.2 SCONTO SUL CORRISPETTIVO

In luogo della fruizione diretta della detrazione per il “sismabonus acquisti” o della sua cessione, i soggetti beneficiari della stessa possono optare per lo sconto sul corrispettivo di acquisto, secondo le modalità generali previste dal provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057 (si veda il precedente § 2).

STUDIO ASSOCIATO IBERATI

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili

Nicola Iberati – Dottore Commercialista R.C.
Antonino Foti – Dottore Commercialista R.C.

Via Quintino Sella n. 4
20121 MILANO

Giulia Melotti – Dottore Commercialista R.C.
Filippo Guidotti – Dottore Commercialista
Dott. Pasquale Zappia
Dott.ssa Cristina Bogo

Tel. +39 02 36504599
Fax. +39 02 8055678
studioiberati@studioiberati.it
www.studioiberati.it

5 CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

Se, a seguito dei controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene accertata:

- la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alle detrazioni d'imposta richiamate dal provv. 31.7.2019 n. 660057, si provvede al recupero dell'importo corrispondente nei confronti dei soggetti aventi diritto alle detrazioni stesse, maggiorato di interessi e sanzioni;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito d'imposta da parte del fornitore o del cessionario, si provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

6 MODELLO UNICO PER CESSIONE E SCONTO

Come precisato nelle motivazioni del provv. Agenzia delle Entrate 31.7.2019 n. 660057, è previsto l'utilizzo di un unico modello:

- sia per la comunicazione della cessione delle detrazioni fiscali;
- sia per la comunicazione dell'esercizio dell'opzione per lo sconto sul corrispettivo.

A tali fini, deve essere utilizzato il nuovo modello approvato dal suddetto provvedimento.

Il modello allegato al provv. Agenzia delle Entrate 18.4.2019 n. 100372, che riguarda la cessione della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013, tuttavia, può continuare ad essere utilizzato fino al 31.12.2019.
