

LE NOVITÀ DELLA CIRCOLARE N. 7/2021 (8^a parte)

Informativa n. 46

09 settembre 2021

Nella **Circolare 25 giugno 2021, n. 7** l'Agenzia delle Entrate analizza per la prima volta il cd. "Superbonus", disciplinato dall'art. 119, D.L. n. 34/2020.

Anche in questo caso, al pari di quanto illustrato sul bonus facciate nella precedente informativa (*si veda l'Informativa 730 26 agosto 2021, n. 45*) la Circolare in esame fornisce i chiarimenti relativi alla **disciplina vigente per il 2020**, di interesse per il Mod. 730/2021.



Nella Circolare n. 7/2021 non sono riportati i chiarimenti emanati e le modifiche normative intervenute dal 1° gennaio 2021, che, riguardando le spese sostenute da tale data, impatteranno sulla dichiarazione del prossimo anno (Mod. 730/2022).

Nella presente Informativa 730 si propone un'analisi della documentazione necessaria affinché il CAF/Professionista abilitato possa:

- verificare la **sussistenza dei requisiti richiesti** per fruire del beneficio e
- **apporre il visto di conformità**, sia nel caso di fruizione diretta della detrazione (in sede di dichiarazione dei redditi), sia ai fini della corrispondente cessione del credito/sconto in fattura (ai sensi dell'art. 121, D.L. n. 34/2020).

ADEMPIMENTI E DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

La Circolare n. 7/2021, riprendendo i contenuti della Circolare n. 30/2020, precisa che le **disposizioni** in materia di **superbonus si affiancano** a quelle già vigenti in materia di **recupero del patrimonio edilizio, sismabonus e qualificazione energetica** degli edifici.

In linea generale, quindi, **ai fini del superbonus** è necessario effettuare gli **adempimenti ordinariamente previsti** per le predette detrazioni, **oltre a quelli specificatamente indicati** dalla norma agevolativa.

VISTO DI CONFORMITÀ

Il contribuente, in luogo dell'utilizzo diretto della maxi detrazione in dichiarazione dei redditi, può optare per la **cessione del credito** corrispondente o per lo **sconto sul corrispettivo** (art. 121, D.L. n. 34/2020): in questo caso, è tenuto ad **acquisire** preventivamente un **visto di conformità** sulla **documentazione**, attestante la **sussistenza dei requisiti richiesti**.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento - Via Solteri, 74 - Tel. 0461 805111 - Internet: <http://www.seac.it> - E-mail: info@seac.it

Il visto di conformità è rilasciato da intermediari abilitati, tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati, seguendo un **iter di verifica** ed una **check list** documentale fornita dall'Agenzia delle Entrate con la citata Circolare n. 30/2020.

La Circolare n. 7/2021, riprende l'elencazione proposta nel citato documento, fornendo ulteriori precisazioni.

CONDIZIONI SOGGETTIVE E TITOLARITÀ

Il CAF/professionista deve innanzitutto verificare che i contribuenti interessati al superbonus:

- rispettino le **condizioni soggettive** richieste (es. possesso di redditi imponibili in Italia, destinazione dell'unità immobiliare e limitazione a lavori su 2 unità per persone fisiche, etc.);
- possiedano/detengano **l'immobile** oggetto dei lavori sulla base di un **titolo idoneo**.



*Si ricorda che il soggetto persona fisica **unico proprietario** di edificio composto da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate è stato incluso nei soggetti interessati al superbonus ad opera della Legge n. 178/2020, con riferimento alle **spese sostenute nel 2021**.*

L'autocertificazione di tale condizione sarà verosimilmente inserita nella documentazione richiesta in relazione alle spese 2021, da indicare nel Mod. 730/2022.

<p>Soggetti</p>	<p>Titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o di sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, a seconda dei casi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000, di proprietà dell'immobile o visura catastale ◆ Contratto di locazione/comodato registrato, dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario ◆ Certificato stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva del familiare convivente o componente unione di fatto o componente unione civile di convivenza con il proprietario dell'immobile dalla data di inizio lavori o dal momento del sostenimento delle spese, se antecedente ◆ Copia della dichiarazione di successione (o dichiarazione sostitutiva di proprietà dell'immobile) e dichiarazione sostitutiva attestante la detenzione materiale e diretta dell'immobile ◆ Verbale del CDA della cooperativa di accettazione della domanda di assegnazione ◆ Sentenza di separazione ◆ Contratto preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso ◆ Documentazione idonea a dimostrare l'iscrizione nei registri previsti per ODV, APS, ASD e SSD o dichiarazione sostitutiva ◆ Documentazione idonea a dimostrare la natura di IACP o di ente avente le stesse finalità sociali ◆ Documentazione idonea a dimostrare la natura di Comunità energetica rinnovabile costituita in forma di ENC o da parte di condomini che aderiscono alle "configurazioni"
<p>Condominio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Condominio ◆ Condominio minimo 	<p>A seconda del condominio</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese o certificazione dell'amministratore di condominio ◆ Delibera assembleare dei condomini, dichiarazione sostitutiva attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio minimo

RIPRODUZIONE VIETATA

<p>Altre condizioni soggettive</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Possesso di redditi imponibili in Italia ◆ Destinazione dell'unità immobiliare (persone fisiche) ◆ Limitazione a 2 unità immobiliari (persone fisiche) ◆ ASD e SSD 	<p>Condizioni autocertificabili dal contribuente attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47, D.P.R. n. 445/2000) che attesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il possesso di redditi imponibili in Italia; ◆ che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale, merce o patrimoniale; ◆ che l'immobile oggetto di interventi di efficientamento energetico è utilizzato "promiscuamente" per l'esercizio dell'arte, professione o attività commerciale anche occasionale (superbonus ammesso al 50%); ◆ che il superbonus è richiesto per un massimo di 2 unità immobiliari relativamente agli interventi di efficientamento energetico (condizione richiesta alle persone fisiche); ◆ che il superbonus è limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi; ◆ il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile; ◆ la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono calcolate al netto di tali eventuali altri contributi; ◆ che gli interventi consistono/non consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti
---	---	--

PAGAMENTO DELLE SPESE

Le spese sostenute per gli interventi agevolabili ai fini del superbonus sono attestate principalmente da **fatture e/o ricevute fiscali**. Il pagamento, da parte delle persone fisiche, è effettuato mediante **bonifico bancario o postale** cd. "**fiscale**" (con applicazione della **ritenuta dell'8%**): per specifiche spese è ammesso anche l'utilizzo di strumenti diversi dal bonifico dedicato.

La Circolare n. 7/2021, per attestare le spese sostenute e lo strumento di pagamento utilizzato, richiede la documentazione di seguito elencata.

<p>Aspetti contabili</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Documenti di spesa ◆ Strumenti di pagamento ◆ Sostentimento della spesa nel periodo agevolato secondo i criteri <ul style="list-style-type: none"> ✓ di cassa (persone fisiche, ENC) ✓ di competenza (imprese, società, enti commerciali) ◆ Rispetto dell'importo massimo delle spese agevolabili 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza del D.P.R. n. 633/1972, da cui risulti la distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi svolti ◆ Bonifico bancario o postale da cui risulti, per l'importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, causale del versamento, data e numero della fattura, codice fiscale del soggetto che versa e codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma. <p>Attenzione: Possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.</p> <p>L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa, per i quali vale comunque il principio dell'utilizzo di mezzi tracciabili</p> ◆ Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (es. oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori) ◆ Certificazione dell'amministratore di condominio
---------------------------------	---	--

RIPRODUZIONE VIETATA

ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE

Anche fini del superbonus, al pari di quanto disposto per **ecobonus e sismabonus**, il contribuente è tenuto a richiedere, ove previsto, le **abilitazioni amministrative** necessarie all'avvio dell'intervento.

Titoli amministrativi	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Abilitazioni amministrative dalle quali si evinca la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori, a seconda dei casi Comunicazione Inizio Lavori (CIL), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con ricevuta di deposito ◆ Dichiarazione sostitutiva in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente ◆ Ricevuta di spedizione della comunicazione preventiva inizio lavori all'ASL di competenza, se prevista
------------------------------	--



Il nuovo comma 13-ter, articolo 119, D.L. n. 34/2020 dispone che gli interventi superbonus, ad esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in cui si indicano gli estremi del titolo abilitativo o che la costruzione è stata completata in data antecedente al settembre 1967.

Dal 5 agosto 2021 è in uso, a tal fine, il nuovo modello unificato CILA-S, approvato con Accordo tra Governo, Regioni ed Enti locali del 4 agosto 2021; tale modello sarà elencato nella documentazione relativa alle spese 2021, da indicare nel Mod. 730/2022.

ASSEVERAZIONE ED ATTESTAZIONI TECNICHE

Ai fini del superbonus (sia nel caso di utilizzo diretto che di opzione per cessione del credito o sconto in fattura) **oltre alla documentazione "ordinaria"**, l'art. 119, D.L. n. 34/2020 richiede che sia acquisita anche una specifica **asseverazione** del rispetto dei **requisiti tecnici degli interventi** effettuati nonché della **congruità delle relative spese** sostenute.

A seconda della **data di inizio lavori** (precedente o successiva l'entrata in vigore del **D.M. 6 agosto 2020**), l'asseverazione deve essere redatta secondo modalità differenti, nel rispetto di determinati requisiti tecnici.

La Circolare n. 7/2021 recepisce tale distinzione e indica quale tipologia di asseverazione il tecnico debba allegare a seconda dell'intervento effettuato.

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO 110%

Per gli interventi con **data di inizio lavori**:

- **anteriore al 6 ottobre 2020**, l'asseverazione è redatta ai sensi del **D.M. 19 febbraio 2007** e successive modificazioni, e attesta il rispetto dei **requisiti tecnici** nonché la **congruità dei costi sostenuti**;
- **successiva al 6 ottobre 2020**, l'asseverazione è redatta ai sensi del **D.M. 6 agosto 2020** (Decreto "Asseverazioni") e attesta la rispondenza dell'intervento ai **requisiti tecnici** e comprende la **congruità delle spese sostenute**, secondo il punto 13 dell'**Allegato A del D.M. 6 agosto 2020** (Decreto "Requisiti"). Insieme all'asseverazione va redatto il **computo metrico**.

L'asseverazione è trasmessa **esclusivamente per via telematica all'ENEA**. L'asseverazione relativa allo stato finale va trasmessa **entro 90 giorni dalla data di fine lavori**.

Per accedere al superbonus, il **doppio passaggio di classe** è da verificare, mediante gli appositi **attestati di prestazione energetica (APE) convenzionali ante e post intervento**, per i soli fabbricati/condomini che realizzano l'intervento.

RIPRODUZIONE VIETATA



La Circolare n. 7/2021 ricorda che ai fini del superbonus, il **doppio passaggio di classe** va verificato, con gli appositi attestati di prestazione energetica (APE) convenzionali ante e post intervento, per **i soli fabbricati/condomini che realizzano l'intervento**.

Ad esempio quindi qualora un condominio composto da più fabbricati sostituisca l'impianto di climatizzazione centralizzato a servizio di tutte le unità, il doppio passaggio di classe va verificato con riferimento ai singoli immobili interessati dai lavori: se il miglioramento di 2 classi energetiche è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, il superbonus è ammesso solo in capo ai condòmini che possiedono le unità immobiliari negli edifici oggetto dei citati ulteriori interventi.

La Circolare n. 7/2021 ricorda inoltre che il **miglioramento energetico complessivo** va sempre verificato in relazione all'**intero edificio** e non anche con riguardo alle singole unità immobiliari:



"...salvo soltanto il particolare caso in cui gli interventi di riqualificazione energetica si riferiscano a una unità immobiliare indipendente e autonoma sita in un edificio plurifamiliare."

Nei casi previsti dall'art. 7, comma 1, D.M. 6 agosto 2020 (interventi sull'involucro opaco dell'edificio ammessi al superbonus) è necessario **acquisire e conservare** a cura del beneficiario gli **attestati per ogni singola unità immobiliare**.



Si ricorda che l'elenco si riferisce agli **interventi trainanti e trainati realizzabili nel 2020**. Non sono infatti considerate le modifiche alla disciplina intervenute nel corso del 2020 e 2021 e operative a partire dal 1° gennaio 2021.

Ad esempio **non è compreso** nell'elenco tra gli **interventi trainati** quello di **eliminazione delle barriere architettoniche**, ammesso al superbonus dalla Legge di Bilancio 2021.

Superbonus efficientamento energetico	<p>Interventi trainanti</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate <ul style="list-style-type: none"> ✓ su parti comuni ✓ su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti ◆ Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale <ul style="list-style-type: none"> ✓ su parti comuni ✓ su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti 	<p>Asseverazioni e attestazioni tecniche</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori, con ricevuta di trasmissione all'Enea ◆ Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea ◆ Attestato di prestazione energetica (APE) ante intervento ◆ Attestato di prestazione energetica (APE) post intervento ◆ Relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 192/2005 o provvedimento regionale equivalente ◆ Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali ◆ Polizza RC del tecnico asseveratore, con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione ◆ Attestazione dell'impresa che ha effettuato i lavori trainati tra l'inizio e la fine del lavoro trainante ◆ In presenza di soli interventi trainati (salvo che l'edificio sia sottoposto ai vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali) acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o professionista abilitato ◆ Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000, dell'impresa che ha installato l'infrastruttura per la ricarica dei veicoli elettrici attestante che l'intervento è iniziato nel 2020 e si è concluso successivamente (solo per i lavori iniziati dal 1° luglio 2020 e conclusi nel 2021)
	<p>Interventi trainati</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Efficientamento energetico ex art. 14, D.L. n. 63/2013 ◆ Installazione di impianti solari fotovoltaici ◆ Sistemi di accumulo integrati ◆ Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici 	

□ INTERVENTI DI ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO 110%

Per gli **interventi di riduzione del rischio sismico**, è richiesta l'**asseverazione** redatta dai 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.

Anche in questo caso l'asseverazione attesta il rispetto dei **requisiti tecnici** e la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati ai sensi del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato da ultimo dal D.M. n. 329/2020.

Gli **acquirenti delle case antisismiche** possono beneficiare del superbonus anche in presenza di un'**asseverazione** predisposta con il **modello previgente** (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti).

Le asseverazioni e le attestazioni sono **depositate presso lo sportello unico** competente di cui all'art. 5, D.P.R. n. 380/2001.



Anche in questo caso, **l'elenco degli interventi trainanti e trainati non contempla le modifiche intervenute nel corso del 2020 e 2021, operative dal 1° gennaio 2021: ad esempio, si ricorda che l'eliminazione delle barriere architettoniche è stato ammesso come intervento trainato ai fini del supersmabonus solo ad opera dell'art. 33, D.L. n. 77/2021, in vigore dal 1° giugno 2021.**

Superbonus antisismico	<p>Interventi trainanti Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies, art. 16, D.L. n. 63/2013 su parti comuni, su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti</p>	<p><i>Asseverazioni e attestazioni tecniche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni SAL ◆ Ricevuta di deposito presso lo sportello unico ◆ Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali ◆ Polizza RC del tecnico asseveratore con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione ◆ Attestazione dell'impresa che ha effettuato i lavori trainati tra l'inizio e la fine del lavoro trainante ◆ Relazione tecnica di cui all'art. 3, comma 2, D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 con ricevuta di deposito presso il comune ◆ In presenza di soli interventi trainati acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o professionista abilitato
	<p>Interventi trainati</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici ◆ Installazione di impianti solari fotovoltaici ◆ Sistemi di accumulo integrati 	

Il **tecnico abilitato è tenuto ad allegare all'asseverazione**, a pena di invalidità della stessa, copia:

- della **polizza di assicurazione** con massimale adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e all'ammontare degli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni, comunque non inferiore a € 500.000;
- del **documento di riconoscimento**.

Come ricorda la Circolare n. 7/2021, l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato se i professionisti hanno già sottoscritto una **polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale**, a condizione che:

- **non preveda esclusioni** relative ad attività di asseverazione;
- preveda un **massimale non inferiore a € 500.000 specifico** per il rischio di asseverazione da integrare ove necessario;
- garantisca un'**ultrattività pari ad almeno 5 anni** in caso di cessazione di attività e una **retroattività almeno di 5 anni** a garanzia di **asseverazioni** effettuate negli **anni precedenti**.