

SUPERBONUS 110%

CM 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020: SINTESI DEI CONTENUTI

Può fruire dei *Superbonus* anche il soggetto che possiede solo l'abitazione principale (quindi titolare di solo reddito fondiario, non tassato ai fini Irpef in quanto interamente deducibile). In assenza di imposta lorda da versare, il medesimo soggetto non potrà utilizzare la detrazione, ma potrà comunque optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta o per lo sconto in fattura.

In presenza di un condominio, il *Superbonus* si applica se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore).

Diversamente, il beneficio è escluso se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle stesse a più soggetti (detentori). In tale ipotesi, infatti, il condominio non si costituisce, per la presenza di un unico proprietario di tutte le unità che compongono l'edificio.

I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

BENEFICIARI

In merito agli IACP viene precisato che:

- sono agevolati anche quando sono gli unici proprietari dell'edificio oggetto dei lavori (e quindi anche ove non sussiste un condominio in senso civilistico), o lo gestiscono per conto del Comune che ne è proprietario esclusivo;
- nel caso in cui tali soggetti optino per lo sconto in fattura, alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relativi a interventi ammessi al *Superbonus*, da loro eseguiti non si applica lo *split payment*, di cui all'art.17ter DPR 633/1972;
- la maggior estensione temporale dell'*Ecobonus* al 110% per i lavori eseguiti da tali soggetti (che con la proroga prevista dalla legge di Bilancio 2021-legge 178/2020 arriva al 31 dicembre 2022, o al 30 giugno 2023 se al 31 dicembre 2022 i lavori sono stati realizzati per almeno il 60%) opera anche in caso di interventi eseguiti su edifici condominiali, nei quali la prevalenza della proprietà (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai citati Istituti o agli Enti ad essi assimilati.

Le Onlus possono godere dei *Superbonus* anche per interventi realizzati su edifici non abitativi. Sempre per tali soggetti, inoltre, non opera il limite di 2 unità immobiliari per fruire dell'*Ecobonus* potenziato al 110%.

Possono fruire dei *Superbonus* anche i soci, gli amministratori o i dipendenti di società semplici agricole per interventi eseguiti su abitazioni rurali a loro assegnate dalla società agricola proprietaria (non sono invece agevolati gli immobili strumentali all'attività agricola).

Il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate può donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, così da costituire un condominio.

Il *Superbonus* viene riconosciuto anche nell'ipotesi in cui l'intervento sia affidato ad un'impresa il cui azionista di riferimento, ovvero l'amministratore, sia il proprietario dell'edificio su cui si interviene. In ogni caso, resta fermo il potere di verifica dell'Agenzia delle Entrate in merito ad un utilizzo non corretto della detrazione potenziata al 110%.

AmMESSO il *Superbonus* per gli interventi da Eco e *Sismabonus* effettuati su unità "collabenti", a condizione che, al termine dei lavori, l'immobile rientri in una delle categorie agevolate (immobile residenziale, diverso da A/1, A/8 o A/9). In caso di lavori di risparmio energetico deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche richieste e che è situato negli ambienti i cui sono effettuati gli interventi.

Per il calcolo della «prevalente destinazione residenziale» dell'edificio, si considerano anche le abitazioni di lusso.

Gli impianti fognari non rientrano tra quelli (acqua, riscaldamento, energia elettrica, gas) che determinano l'«indipendenza funzionale» (possono quindi essere comuni a più unità).

IMMOBILI AGEVOLATI

No ai *Superbonus* per interventi realizzati su immobili non residenziali, anche se posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d'impresa, né per quelli eseguiti sugli immobili delle imprese (salvo che per lavori su parti comuni).

In presenza di tutti i presupposti, si considera "funzionalmente indipendente" anche l'unità immobiliare allacciata ad un sistema di teleriscaldamento che serve anche altre unità immobiliari.

In tema di immobili vincolati, la verifica circa il miglioramento della classe energetica va effettuato:

- considerando l'intero edificio, qualora gli interventi trainati siano eseguiti su tutte le unità che lo compongono,
- con riferimento alla singola unità immobiliare, se gli interventi trainati siano realizzati solo su alcune unità che compongono l'edificio. In questa ipotesi, l'asseverazione va predisposta utilizzando la procedura prevista per le unità funzionalmente indipendenti.

La cumulabilità tra i *Superbonus* e la detrazione Irpef del 19% delle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro dei beni vincolati (prevista dall'art.15, co.1, lett.g, del TUIR – DPR 917/1986) è ammessa solo in caso di esecuzione di lavori antisismici agevolati con il *Sismabonus*, anche nella misura potenziata al 110%, mentre è esclusa per interventi energetici ammessi all'*Ecobonus*.

Con tale premessa, quindi, in relazione agli immobili vincolati:

- per le spese rientranti nel limite massimo ammesso al *Sismabonus* (96.000 euro per unità immobiliare), è possibile fruire sia della detrazione potenziata al 110%, sia di quella del 19% ridotta alla metà;
- sull'ammontare di spese eccedente il limite ammesso al *Superbonus*, invece, spetta solo la detrazione del 19% calcolata per intero (e non ridotta alla metà).

Il *Superbonus* è riconosciuto anche nell'ipotesi di interventi "trainanti" di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio, realizzati su uno solo degli edifici che compongono il condominio medesimo a condizione che, per l'edificio oggetto di intervento, siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi A.P.E. convenzionali, *ante* e *post*, intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

In tale ipotesi, il *Superbonus* per eventuali interventi "trainati" realizzati sulle singole unità immobiliari è riservato ai soli condòmini che possiedono le unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto dell'intervento.

INTERVENTI

In presenza di un'unica impresa che esegue sia i lavori trainanti che quelli trainati, la dimostrazione che questi ultimi sono realizzati tra la data di inizio e di fine lavori dei principali, può essere fornita dall'impresa stessa attraverso apposita attestazione.

In caso di realizzazione di un intervento trainante di rifacimento del cappotto termico dell'edificio, può essere agevolato come intervento trainato il potenziamento di un impianto fotovoltaico già esistente (ferma restando l'impossibilità per la quota di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio).

L'*Ecobonus* al 110% spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con *Ecobonus* o con *Sismabonus*, per il calcolo del limite di spesa ammissibile, si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

In presenza di immobili vincolati, è agevolabile con l'*Ecobonus* al 110% l'installazione del cappotto termico interno (come intervento "trainato"), «purché sia certificato il miglioramento energetico».

È agevolata, come intervento trainante, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, anche se a servizio solo di alcune unità immobiliari facenti parte del condominio.

In presenza di tutti i presupposti stabiliti dalla norma, sono agevolati con i *Superbonus* anche gli interventi trainanti eseguiti sulle sole pertinenze (a prescindere dal fatto che gli stessi interessino anche l'edificio residenziale principale).

In caso di lavori trainanti eseguiti su edifici condominiali, possono fruire dei bonus potenziati anche i possessori di sole pertinenze (es. box o cantina).

In assenza di specifiche preclusioni normative, è possibile fruire del *Superbonus* al 110% anche per la sostituzione della caldaia già precedentemente agevolata con l'*Ecobonus* "ordinario" (resta comunque fermo l'eventuale accertamento di un utilizzo distorto dell'agevolazione).

La sostituzione dei serramenti, come intervento "trainato" ai fini del *Superbonus*, a cui si aggiunge la sostituzione contestuale delle chiusure oscuranti (ad esempio, tapparelle, persiane, scuri), costituisce un intervento unitario, che consente di accedere alla detrazione potenziata a condizione che vengano effettuati gli interventi "trainanti", che assicurino il miglioramento energetico dell'edificio. In tale ipotesi, quindi, la componente relativa alla sostituzione delle chiusure oscuranti non può essere considerata come un intervento autonomo.

Diversamente, ove l'installazione delle nuove chiusure sia effettuata separatamente dalla sostituzione dei serramenti, è possibile usufruire in modo autonomo dell'*Ecobonus* ordinario.

Ai fini del *Sismabonus acquisti* al 110% l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2021 (ora prorogato al 30 giugno 2022), mentre sono detraibili gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in base al principio di cassa), a condizione che il preliminare di acquisto sia stato registrato.

PLURALITÀ DI INTERVENTI

Se sullo stesso edificio sono effettuati interventi "trainanti" sia da *Eco* che da *Sismabonus* e ulteriori interventi "trainati", il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative a ciascun intervento vanno contabilizzate separatamente).

Tutti gli interventi agevolati con *Ecobonus* «ordinario» possono essere «trainati» salvo la riqualificazione energetica globale e gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda. Esclusi inoltre gli interventi di "*Eco* e *Sismabonus combinati*"

riguardanti le parti comuni condominiali (ma tenendo distinte le spese, si può fruire dell'*Ecobonus* e del *Sismabonus* separatamente).

Il compenso dell'amministratore di condominio non è detraibile né cedibile.

Ai fini del calcolo del limite di spesa per interventi condominiali, nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche:

- le pertinenze autonomamente accatastate (es. 5 abitazioni e 3 pertinenze = 8 unità complessive). Tuttavia, le stesse non vanno conteggiate qualora si trovino in edificio diverso da quello oggetto dell'intervento agevolato;
- le abitazioni di lusso, accatastate in A/1 poste all'interno dell'edificio;
- le unità non abitative (es. locale ad uso commerciale), a condizione che l'edificio sia a prevalente destinazione residenziale.

Nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze non riscaldate.

Rientrano nel *Sismabonus* al 110% anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico) necessarie per completare l'intervento nel suo complesso, che quindi concorrono al limite massimo dei 96.000 euro.

LIMITI DI SPESA

E SPESE DETRAIBILI

Non è possibile fruire di altre agevolazioni per le spese eccedenti il "costo massimo unitario" (ossia il costo ritenuto "congruo" in base ai parametri previsti dalla norma) e l'ammontare massimo di spese ammissibili ai *Superbonus*.

La spettanza dei *Superbonus* va riferita alla situazione ante lavori, per cui:

- in caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con *Ecobonus* o con *Sismabonus*, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori;
- qualora l'intervento sia realizzato su un edificio unifamiliare, il limite massimo di spesa va calcolato in relazione a quest'ultimo anche se, al termine dei lavori, l'immobile sarà frazionato in 2 unità funzionalmente indipendenti;
- nel caso di edificio composto da due unità non indipendenti e di proprietà di un unico soggetto, l'accesso ai *Superbonus* è precluso anche se, alla fine dei lavori, le unità saranno accorpate in un unico edificio unifamiliare (di partenza, infatti, l'immobile non è agevolato, non essendo né un condominio civilistico, né configurandosi come edificio plurifamiliare composto da unità tra loro indipendenti).

Le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni sono detraibili, nel rispetto di un doppio limite: il tetto di spese ammissibili relativo a ciascun intervento agevolato e quello relativo "alla congruità dei costi" che, per le prestazioni professionali, è stabilito

dal DM 17 giugno 2016. Ai fini di quest'ultimo, il rilascio dell'A.P.E. rientra, tra le "attività propedeutiche alla progettazione" indicate dall'art. 7, comma 1, lettere e) e b), del medesimo DM 17 giugno 2016.

Per la società che possiede immobili in condominio, l'eventuale IVA totalmente indetraibile¹ costituisce una componente del costo e, in quanto tale, può rientrare tra le spese detraibili. Diversamente non è possibile computare tra le spese detraibili l'IVA parzialmente indetraibile per effetto del pro-rata, dato che essa «non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni d'acquisto ma è una massa globale (...) che si qualifica come costo generale»².

Confermati i criteri d'imputazione delle spese agevolabili, in base al principio di cassa (per le persone fisiche), ovvero di competenza (per le imprese), a prescindere data di emissione della fattura.

In caso di interventi realizzati in un condominio composto da più edifici o in un super condominio aventi un'unica centrale termica, la verifica del miglioramento di due classi energetiche deve essere effettuata rispettivamente sull'intero condominio o sul super condominio tramite A.P.E. convenzionali ante e post intervento. Se in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto centralizzato consente il miglioramento di 2 classi energetiche solo per alcuni edifici, oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari oggetto degli ulteriori interventi. Il doppio passaggio di classe è attestato mediante gli A.P.E. convenzionali ante e post, intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

MIGLIORAMENTO DI CLASSE ENERGETICA E APE

In caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, il miglioramento delle 2 classi energetiche deve essere verificato considerando l'edificio nella sua interezza. Pertanto, è sufficiente che il miglioramento sia raggiunto dal condominio.

Ai fini del *Superbonus*, se in un condominio vengono effettuati interventi trainanti e trainati, bisogna produrre gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) convenzionali ante e post intervento riferiti all'intero fabbricato, prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione ante intervento e considerando nella situazione post intervento tutti gli interventi trainanti e trainati eseguiti congiuntamente. In caso di interventi sull'involucro opaco dell'edificio che accede al *Superbonus*, è necessario acquisire e conservare a cura del beneficiario gli attestati per ogni singola unità immobiliare.

¹ Ai sensi dell'art. 19-bis 1 del DPR n. 633/1972, ovvero per effetto dell'opzione prevista dall'articolo 36-bis del medesimo DPR n. 633/1972.

² Cfr. Art. 19, comma 5, del DPR n. 633/1972.

ADEMPIMENTI

Con riguardo alla non completa compilazione del bonifico bancario/postale necessario per il pagamento delle spese agevolate con il *Superbonus* ai fini dell'effettuazione della ritenuta dell'8% di cui all'art. 25 del DL 78/2010, la detrazione non è disconosciuta se si procede alla ripetizione del pagamento con un nuovo bonifico bancario/postale, in cui siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti necessari a operare la ritenuta. La ripetizione del bonifico non è necessaria se nel predetto documento di spesa non è indicato il numero della fattura, perché tale omissione non pregiudica l'effettuazione della ritenuta.

**CESSIONE DEL
CREDITO E SCONTO
IN FATTURA**

Il condòmino "moroso", che non ha versato al condominio le quote di spesa a lui imputabili relative agli interventi agevolabili con il *Superbonus*, non può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, diversi dai fornitori e, di conseguenza, l'amministratore non deve comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione³. In tal caso, infatti, il condòmino non ha maturato il diritto alla detrazione, non avendo sostenuto la propria quota di spesa⁴.

Ai fini del *Superbonus*, la cessione del credito non subisce le limitazioni previste, secondo la disciplina previgente, dalle C.M. n.11/E/2018 e n.17/E/2018 in relazione ai *bonus* spettanti nella misura ordinaria, ed è quindi consentita nei confronti di "altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari", senza la necessità di verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Confermata la possibilità di optare per la cessione del credito nell'ipotesi di esecuzione di interventi agevolati con la detrazione IRPEF del 50% (cd. *bonus ristrutturazioni*) e con il *bonus facciate*.

Sono ammessi la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura anche per la detrazione del 50% riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile.

In caso di sconto in fattura su parti comuni condominiali è opportuno che la fattura stessa sia intestata al condominio e non frazionata tra i vari condomini. Il *bonus* viene, poi, riconosciuto ad ogni singolo condòmino in base alla ripartizione delle spese fatturate al condominio secondo la suddivisione

³ Si ricorda che l'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condòmino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condòmino stesso.

⁴ Al riguardo, si rileva che l'ipotesi affrontata dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 30/E/2020 presuppone il pagamento delle spese relative ai lavori, in conseguenza del quale è poi possibile optare per la cessione del credito a soggetti terzi, diversi dall'impresa che ha eseguito i lavori agevolati. Non viene, invece, affrontata la fattispecie relativa alla totale cessione del credito (o allo sconto in fattura) nei confronti dei soggetti fornitori o dell'impresa esecutrice degli interventi, con riferimento alla quale il condòmino, non dovendo pagare alcuna spesa, non può essere considerato "moroso".

millesimale dell'edificio, o in base ai criteri individuati dall'assemblea condominiale.

Anche la cessione e lo sconto in fattura riferiti a detrazioni diverse dal *Superbonus*, ma comunque previste dall'art.121 del DL Rilancio (*Ecobonus*, *Sismabonus*, *bonus* per gli impianti fotovoltaici e per le colonnine di ricarica di veicoli elettrici, *Bonus Facciate* e *Bonus Ristrutturazioni*), possono avvenire per stati di avanzamento dei lavori - SAL. In tal caso, è confermato che solo ai fini del *Superbonus*, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il beneficiario originario non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in "buona fede" non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

Il "concorso in violazione" fra il beneficiario dei *bonus* potenziati ed i propri fornitori o cessionari del credito opera a seguito della concreta dimostrazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, in base ai criteri generali in materia sanzionatoria (art.9, co.1, del d.lgs. 472/1997).

In particolare, è richiesto l'accertamento del "contributo" di ciascun concorrente alla realizzazione della violazione (cfr. anche C.M. n.180/E/1998 ed i 4 parametri per l'individuazione del "concorso nella violazione": 1. una pluralità di soggetti agenti; 2. la realizzazione di una fattispecie di reato; 3. il contributo di ciascun concorrente alla realizzazione del reato; 4. l'elemento soggettivo).

In relazione alle opzioni per la cessione del credito ed allo sconto in fattura relative ai bonus edilizi diversi dal *Superbonus* non è necessario produrre ulteriori attestazioni rispetto a quelle previste dalle rispettive specifiche discipline, con la precisazione che, ai fini dell'*Ecobonus*, occorre rispettare in ogni caso i massimali di costo previsti per ciascuna tipologia di intervento, ai sensi dell'Allegato A, punto 13 del D.M. 6 agosto 2020.

BONUS MOBILI

Nell'ipotesi di esecuzione di interventi agevolabili con il *Sismabonus*, ivi compresa la misura potenziata al 110%, l'interessato può usufruire del "bonus mobili", consistente nella detrazione IRPEF del 50% delle spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, correlata all'esecuzione di interventi di recupero edilizio sull'immobile.

Il "bonus mobili" è riconosciuto anche nell'ipotesi di opzione, in via alternativa alla detrazione, per la cessione del credito e per lo sconto in fattura.

La stessa agevolazione è riconosciuta anche nell'ipotesi in cui, per gli interventi "ordinari" di recupero edilizio, il contribuente abbia optato per la cessione del credito e per lo sconto in fattura.

Tra i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità di cui all'art. 119, comma 11 del Decreto Rilancio 34/2020 convertito legge 77/2020 rientrano:

- i professionisti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili o nell'albo dei consulenti del lavoro, anche sprovvisti di partita IVA in quanto non esercenti in proprio, ma dipendenti di società di servizi abilitate alla trasmissione telematica delle dichiarazioni e delle comunicazioni;
- entrambe le tipologie di CAF (CAF dipendenti e CAF impresa). Tenuto conto che l'attività in questione è svolta al di fuori degli adempimenti dichiarativi, i CAF impresa e i CAF dipendenti possono prestare assistenza a tutti i contribuenti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi producono reddito d'impresa o reddito di lavoro dipendente.

VISTO DI CONFORMITÀ

Il soggetto che appone il visto di conformità non ricade nell'obbligo di stipula della polizza assicurativa, con massimale non inferiore a 500.000 euro, previsto in via specifica dall'art.119, co.14, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020) per i soli tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni concernenti i requisiti necessari per l'accesso ai *Superbonus*. Difatti, i soggetti abilitati a prestare assistenza fiscale e ad apporre il visto di conformità sono tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, ai sensi degli artt. 6 e 22 del decreto 164/1999, che impone un massimale adeguato al numero degli assistiti e dei visti di conformità rilasciati e comunque non inferiore a 3.000.000 euro. Coloro che sono già in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi professionali possono anche utilizzare tale polizza inserendo una autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, almeno di importo pari a quello stabilito dalla norma.

In caso di rilascio infedele del visto di conformità, si applica la sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro (art.39, D.Lgs. 241/1997). A ciò si aggiunge tutto l'impianto sanzionatorio previsto nell'ambito del visto di conformità, quale ad esempio la sospensione della facoltà di rilasciarlo per un periodo da uno a tre anni, in caso di violazioni ripetute o particolarmente gravi.

Per il rilascio del visto di conformità, anche per ciò che concerne l'attività di verifica a ciò finalizzata, i CAF possono avvalersi di professionisti o di società di servizi (con capitale posseduto a maggioranza assoluta dalle associazioni o organizzazioni costitutive del CAF o comunque dai soggetti di cui all'art.11, co.1, decreto 164/1999), purché le medesime attività siano svolte sotto il diretto controllo e responsabilità del CAF stesso. In tal caso, la fattura può essere emessa dal soggetto di cui si è avvalso il CAF e dovrà riportare, oltre ai dati del soggetto emittente, l'informazione che il servizio è reso ai sensi dell'art.11 del decreto 164/1999, per visto di conformità apposto dal Responsabile dell'assistenza fiscale (nome, cognome e codice fiscale) del CAF (denominazione e codice fiscale e numero di iscrizione all'albo CAF) sul modello di comunicazione dell'opzione di cui all'articolo 119, co.11, del DL 34/2020

(convertito nella legge 77/2020).

Il CAF che rilascia il visto di conformità per l'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura relativamente ad interventi trainati eseguiti dai singoli condòmini, se diverso da quello che appone il visto riferito agli interventi condominiali trainanti, è tenuto ad acquisire anche la documentazione connessa ai lavori trainanti, visto che questi costituiscono il presupposto per l'accesso alla maggiore percentuale di agevolazione.

Nella CM 30/E/2020, inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha fornito uno schema di sintesi dei documenti e dichiarazioni sostitutive da verificare ai fini dell'apposizione del visto di conformità, che si riporta di seguito.

La stessa Agenzia si è comunque riservata di integrare l'elenco al verificarsi di fattispecie sinora non esaminate.

VISTO DI CONFORMITÀ: ELENCO DOCUMENTI DA VERIFICARE (CM 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020)	
Tipologia presupposti	Documenti e dichiarazioni sostitutive
<p>Soggetti</p> <ul style="list-style-type: none"> – Condomini, per parti comuni di edifici residenziali (se non residenziali nel complesso solo ai possessori di unità immobiliari residenziali) – Persone fisiche, per unità immobiliari residenziali (esclusi categorie A1, A8, A9) <ul style="list-style-type: none"> • Proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) • Conduttore a titolo di locazione, anche finanziaria • Comodatario • Familiare convivente • Erede • Socio cooperativa a proprietà indivisa 	<p>Titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, a seconda dei casi</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dichiarazione sostitutiva di proprietà dell'immobile o visura catastale – Contratto di locazione registrato, dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario – Contratto di 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

<p>indivisa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coniuge assegnatario dell'immobile a seguito di separazione • Futuro acquirente <ul style="list-style-type: none"> – IACP o assimilati, per immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica – Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa, per immobili posseduti e assegnati ai soci – ONLUS – Organizzazione di volontariato – Associazione di promozione sociale – ASD o SSD, per immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi – Comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, per impianti solari fotovoltaici dalle stesse gestiti 	<p>spese, se antecedente</p> <ul style="list-style-type: none"> – Copia della dichiarazione di successione 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 aventi le stesse finalità sociali
<p>Condomini</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
<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 due unità immobiliari (persone fisiche) – ASD e SSD 	<ul style="list-style-type: none"> – Dichiarazione sostitutiva del possesso di redditi imponibili in Italia – Dichiarazione sostitutiva che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale, merce o patrimoniale, – Dichiarazione sostitutiva che il Superbonus è richiesto per un massimo di due unità immobiliari – Dichiarazione sostitutiva che il Superbonus limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi

<p>Aspetti contabili</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documenti di spesa - Strumenti di pagamento - Sostenimento della spesa nel periodo agevolato secondo i criteri <ul style="list-style-type: none"> • di cassa (persone fisiche, enti non commerciali) • di competenza (imprese, società, enti commerciali) - Cessione del credito corrispondente alla detrazione - Sconto in fattura (contributo corrispondente alla detrazione, anticipato dal fornitore sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto) - Rispetto dell'importo massimo delle spese agevolabili 	<p>A seconda dei casi</p> <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 del 1972, da cui risulti la distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi svolti - Bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma, per l'importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito. 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. 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 - Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad 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 - Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitorebonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa, per i quali vale
--	---

	<p>comunque il principio dell'utilizzo di mezzi tracciabili</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad 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 - Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore
<p>Abilitazioni amministrative</p>	<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
<p>Superbonus antisismico art. 119</p> <p>Interventi <i>trainanti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1- bis a 1-septies dell'articolo 16 del DL n. 63/2013 su parti comuni, su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti (c. 4) <p>Interventi <i>trainati</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di sistemi di monitoraggio 	<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 - Ricevuta di deposito presso lo sportello unico - Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali

<p>strutturale continuo a fini antisismici (c. 4-bis)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installazione di impianti solari fotovoltaici (c. 5) - Sistemi di accumulo integrati (c. 6) 	<ul style="list-style-type: none"> - Polizza RC del tecnico asseveratore con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione - Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante - Relazione tecnica di cui all'art. 3, comma 2, del DM del 28 febbraio 2017 con ricevuta di deposito - 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>Superbonus efficientamento energetico art. 119</p> <p>Interventi <i>trainanti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (c. 1, lett. a) <ul style="list-style-type: none"> • su parti comuni • su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti - Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (c. 1, lett. b, c) <ul style="list-style-type: none"> • su parti comuni • su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti <p>Interventi <i>trainati</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Efficientamento energetico ex art. 14 del DL n. 63/2013 (c. 2) - Installazione di impianti solari fotovoltaici (c. 5) - Sistemi di accumulo integrati (c. 6) - Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (c. 8) 	<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 - Ricevuta di trasmissione all'Enea - Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante intervento - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) post intervento - 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 effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante <p>In presenza di soli interventi trainati⁽¹⁾ acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o</p>

	<p>professionista abilitato</p> <p><i>1. 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</i></p>
--	--