

**ANACI BOLOGNA**  
**INCONTRI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE DM 140/2014**

***“FISCALITA’ NEL CONDOMINIO”***

***Legge di Bilancio 2020 novità fiscali per il condominio***

***FEBBRAIO 2020***

## BONUS FACCIATE

Con i commi 219-221 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020 (Legge n. 160 del 27/12/2019) è stata introdotta una nuova una **detrazione dall'imposta lorda in misura pari al 90%**, meglio nota come **“bonus facciate”**, che riguarda le spese documentate e sostenute nell'anno 2020 per gli interventi, anche di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici.

La legge NON prevede alcun limite massimo di spesa né un limite massimo di detrazione.

La detrazione del 90% deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento della spesa 2020 – quindi nella dichiarazione relativa al 2020 - e nei nove periodi d'imposta successivi, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda (e non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso).

Questa nuova detrazione fiscale si va ad AGGIUNGERE alle detrazioni esistenti relative agli interventi di recupero edilizio (art. 16-bis del TUIR) e di riqualificazione energetica degli edifici (commi 344-349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e art. 14 del DL. 63/2013)

## **LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160.**

Art. 1. - Commi:

**219.** Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.

**220.** Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-*bis* e 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

**221.** Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

**222.** La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

**223.** Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n.1.

## CIRCOLARE AGENZIA ENTRATE N° 2 DEL 14 FEBBRAIO 2020 – primi chiarimenti

### SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- le società semplici e le associazioni tra professionisti
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone/capitali).

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

**Sono esclusi**, per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al **regime forfettario**. Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a **imposta sostitutiva**. Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del "bonus facciate".

## DETEZIONE DELL'IMMOBILE

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento **in base a un titolo idoneo**, **al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese**, se antecedente il predetto avvio. **La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.**

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La detrazione **non spetta**, invece, a chi è **sprovvisto di un titolo di detenzione** dell'immobile **regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente**, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, **purché sostengano le spese** per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) e i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

La Circolare n. 2 del 14/2/2020 precisa che la detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Inoltre, i contribuenti interessati non possono:

- cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante
- optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.

## SOSTENIMENTO DELLA SPESA

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate".

Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) **danno diritto al bonus.**

Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti (principio di competenza).

## UBICAZIONE DEGLI EDIFICI

Possono accedere al “bonus facciate” gli interventi sulle facciate degli edifici ubicati in ZONA A o B così individuate dall’ art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali (certificazione Uffici Tecnici dei Comuni).

*Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'[art. 17](#) della legge 6 agosto 1967, n. 765:*

**A)** *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*

**B)** *le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;*



## **DEFINIZIONE DI FACCIATA DELL'EDIFICIO**

La Circolare/Guida operativa n. 2 del 14/2/2020 dice testualmente:

**“L’agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull’involucro esterno visibile dell’edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).**

**Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.”**

## INTERVENTI AGEVOLATI

La detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

La Circolare/Guida operativa n. 2 del 14/2/2020 chiarisce che:

tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi;

- i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

**E' possibile portare in detrazione anche:**

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)

- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

**Sono escluse** le spese sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli e quelle effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Ai sensi del comma 220, nel caso in cui i lavori non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna ma riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'immobile, gli interventi DEVONO soddisfare specifici requisiti energetici:

a) quelli minimi previsti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2015;

e

a) quelli della tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministero dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (come modificato dal DM 26 gennaio 2010), relativi ai valori di trasmissione termica.

In sostanza, per godere del bonus 90% è necessario che i valori delle trasmissioni termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

**Calcolo della percentuale del 10%:** la Circolare AE n. 2 del 14/2/2020 chiarisce che:

il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibili interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Per questo tipo di interventi è necessaria l'assistenza di un tecnico per la verifica dei requisiti per i quali è prevista la procedura di controllo dell'ENEA per le opere di efficientamento energetico di cui ai commi *3-bis* e *3-ter* dell'art. 14 del DL 4 giugno 2013, n. 63 (conv. L. 3/8/2013, n. 90).

## **MODALITA' DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI**

Il comma 223 rinvia alle disposizioni attuative del DM 18/2/1998 n. 41 relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio. La Circolare n.2 del 14/2/2020 precisa è consentito usufruire del “bonus facciate” solo se vengono effettuati tutti gli adempimenti sotto riportati.

### **Modalità di pagamento:**

Obbligatorio effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche “on line”) dal quale risulti:

- **la causale del versamento**
- **il codice fiscale del beneficiario della detrazione**
- **il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico** (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

La Circolare AE 2 del 14/2/2020 chiarisce che è possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

### **Altri adempimenti obbligatori.**

Per usufruire del bonus facciate i contribuenti sono tenuti a:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione per l'amministratore di condominio quadro AC o quadro K/730);
- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri;
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati:

- le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi;
  - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento;
  - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici:
  - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
  - le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;
  - la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;



- la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

**Per quanto concerne gli interventi di efficienza energetica relativi al bonus facciate** (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), considerato che per essi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- l'asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l'attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Per questi interventi di efficienza energetica deve essere inviata all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati (invio esclusivamente telematico tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>.

## **MODIFICHE ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI CESSIONE DELLE DETRAZIONI MEDIANTE SCONTO IN FATTURA PER I LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E SISMICO**

La legge di Bilancio 2020 apporta importanti limitazioni (contenute nei commi 70 e 176 dell'art.1) alle norme che consentono di optare, d'intesa col fornitore, per lo sconto in fattura della intera detrazione fiscale derivante dagli interventi di riqualificazione energetica e antisismici.

In sostanza, è stato completamente riscritto e quasi completamente abrogato l'art. 10 del DL 34/2019- cd. Decreto Crescita del 30 aprile 2019 che definiva la procedura dello sconto in fattura per gli interventi di efficienza energetica (di cui al primo comma art. 10) e per gli interventi di adozione di misura antisismiche (di cui al secondo comma art. 10).

Art. 1, comma 70, L. 27/12/2019 n. 160

**70.** All'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, il comma 3.1 è sostituito dal seguente:

« 3.1. A partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari».

Art. 1, comma 176, L. 27/12/2019 n. 160

**176.** All'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, i commi 2, 3 e 3-ter sono abrogati.

## SINTESI DELLA PRECEDENTE NORMATIVA IN MATERIA DI SCONTO IN FATTURA

Lo sconto in fattura è stato istituito dal Decreto Crescita per permettere, ai soggetti che effettuano lavori di efficienza energetica o di adozione di misura antisismiche, in sostituzione dell'utilizzo diretto delle detrazioni spettanti per i lavori di risparmio energetico (di cui all'art.14 del DL 63/2013) e di messa in sicurezza antisismica (di cui all'art. 16 stesso DL 63/2013), di optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto direttamente al fornitore/ditta esecutrice dei lavori, prevista intesa con quest'ultimo.

In pratica, con il meccanismo dello sconto in fattura, il committente dei lavori (es. condominio) esercita l'opzione per lo sconto in fattura d'intesa col fornitore/ditta e ottiene uno sconto uguale all'ammontare della detrazione fiscale spettante sulle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta.

Nella fattura emessa dal fornitore/ditta al committente (es. condominio) lo sconto non deve essere sottratto all'imponibile Iva, ma deve essere espressamente indicato in applicazione delle previsioni

dell'articolo 10 DL 34/2019 (vedi Provvedimento Agenzia Entrate 31.7.2019 n. 660057) e nelle modalità di pagamento della stessa.

Pertanto, operativamente, il committente paga la fattura al netto dello sconto con bonifico bancario ed entro il 28 febbraio dell'anno successivo comunica all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione con i dati del fornitore/ditta (a pena di inefficacia).

Il fornitore deve confermare l'opzione del committente e può quindi utilizzare in compensazione in 5 rate annuali, a partire dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione da parte del committente, il credito d'imposta ceduto dal committente (e da lui pagato sotto forma di sconto concesso). La norma prevede anche che il fornitore può anche cedere il credito d'imposta ma solo esclusivamente ai propri fornitori di beni e servizi (non a istituti di credito o finanziari) che, a loro volta, non possono cedere ulteriormente il credito.

Questa norma (che agevola finanziariamente il committente) è stata più volte aspramente criticata dalle associazioni delle imprese artigiane e piccole del settore che non dispongono della necessaria

capienza fiscale e finanziaria per potere compensare in cinque anni il credito d'imposta di cui allo sconto, alla stregua, quasi sempre, dei propri fornitori di beni e servizi.

Anche l'Antitrust (AGCM autorità garante della concorrenza e del mercato) ha più volte evidenziato gli effetti distorsivi della norma che alterano di fatto il mercato a beneficio solo di imprese di dimensioni medio grandi cioè di soggetti dotati di significative caratteristiche strutturali di natura finanziaria e di accesso al credito.

DECRETO-LEGGE 30 aprile 2019, n. 34 (conv. Legge **28 giugno 2019, n. 58** - GU n.151 del 29-6-2019 - Suppl. Ordinario n. 26)

#### **Art. 10**

Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico

1. All'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dopo il comma 3, e' inserito il seguente:

« 3.1. Per gli interventi di efficienza energetica di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto alle detrazioni puo' optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facolta' di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilita' di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari».

**2.** All'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dopo il comma 1-septies, e' inserito il seguente:

«1-octies. Per gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto alle detrazioni puo' optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facolta' di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilita' di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari».

**3.** Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalita' attuative delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione da effettuarsi d'intesa con il fornitore.

**3-bis.** All'articolo 28, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, dopo le parole: «soggetto beneficiario» sono aggiunte le seguenti: «, prevedendo, in particolare, che, qualora gli interventi incentivati siano stati eseguiti su impianti di amministrazioni pubbliche, queste, nel caso di scadenza del contratto di gestione nell'arco dei cinque anni successivi all'ottenimento degli stessi incentivi, assicurino il mantenimento dei requisiti mediante clausole contrattuali da inserire nelle condizioni di assegnazione del nuovo contratto».

**3-ter.** A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, i soggetti beneficiari della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. Il fornitore dell'intervento ha a sua volta facolta' di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilita' di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

## MODICHE E LIMITAZIONI APPORTATE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2020 SULLA NORMATIVA DELLO SCONTO IN FATTURA

Le modifiche e le limitazioni sono contenute nei commi 70 e 176 dell'art.1 della L. 160/2019.

Art. 1, comma 70, L. 27/12/2019 n. 160

**70.** All'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, il comma 3.1 è sostituito dal seguente:

« 3.1. A partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a



quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari».

Art. 1, comma 176, L. 27/12/2019 n. 160

**176.** All'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, i commi 2, 3 e 3-ter sono abrogati.

In sostanza, è stato completamente riscritto e quasi completamente abrogato l'art. 10 del DL 34/2019- cd. Decreto Crescita del 30 aprile 2019 che definiva la procedura dello sconto in fattura per gli interventi di efficienza energetica (di cui al primo comma art. 10) e per gli interventi di adozione di misura antisismiche (di cui al secondo comma art. 10).

Il combinato disposto dei commi 70 e 176, modifica la normativa preesistente stabilendo:

1) la **soppressione** della possibilità di optare per lo sconto in fattura per gli **interventi antisismici** di cui all'art. 16 D.L. 63/2013 essendo stato abrogato il comma 2 dell'art. 10 del DL 34/2019.

2) la permanenza dell'opzione dello sconto in fattura **solamente per gli interventi di riqualificazione energetica** alle seguenti **condizioni**:

a) che si tratti di interventi di riqualificazione energetica **di primo livello di cui al D.M. 26 giugno 2015;**

Il Decreto Mise del 26/6/2015, al punto 1.4.3 lett. a) dell'Allegato 1 definisce:

a) *ristrutturazioni importanti di primo livello: l'intervento, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, **comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.** In tali casi i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati;*

b) eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali;

c) di importo pari o superiore ad euro 200.000 (duecentomila).

In sintesi, l'applicazione dello "sconto in fattura" è stata molto ridimensionata e si applica dal 1° gennaio 2020 solamente agli interventi di riqualificazione energetica di primo livello sulle parti comuni degli edifici condominiali di importo pari o superiore a 200 mila euro. Sugli interventi

diversi da questi si potrà quindi optare solo per la cessione del credito o la detrazione diretta in dichiarazione.

Inoltre, essendo stato abrogato anche il comma 3-ter dell'art. 10 del DL 34/2019, è stata eliminata la possibilità di cessione della detrazione d'imposta derivante dalle spese sostenute per opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, di cui alla lett. h) dell'art. 16-bis del TUIR.

## **NUOVO SCONTO IN FATTURA - CHIARIMENTI ATTESI DALL'AGENZIA ENTRATE**

Operazioni a cavallo d'anno: il diritto allo sconto matura non al momento dell'emissione della fattura ma a quello del pagamento della stessa, per cui i pagamenti avvenuti nel 2019 possono usufruire della vecchia normativa: necessita chiarimento dell'AE.

Modalità di comunicazione da parte dell'amministratore di condominio di avvenuta cessione del credito d'imposta mediante "sconto in fattura": l'amministratore deve comunicare all'AE i dati richiesti affinché l'impresa possa beneficiare del credito d'imposta. Ad oggi sono state solamente emanate le specifiche tecniche in bozza relative al 2019 da comunicare entro il 28 febbraio 2020.

Non è ancora stato predisposto dall'AE il modello telematico, scollegato dalla comunicazione relativa ai lavori eseguiti in condominio (dati per la dichiarazione precompilata), modello telematico che invece è già stato predisposto da tempo (Provvedimento 660057 del 31/7/2019) per le cessioni del credito d'imposta relativo agli interventi di efficienza energetica e antisismici effettuati su singole unità immobiliari (condòmino).

## PROROGA AL 31/12/2020 DEL “BONUS VERDE”

L'articolo 10, comma 1, del D.L. 162/2019 (c.d. Decreto Milleproroghe), ha prorogato anche per l'anno 2020 il c.d. *bonus verde*, introdotto con l'articolo 1, comma 12, L. 205/2017 (la Legge di Bilancio per il 2018).

Art. 10 D.L. 162/2019

Proroga di termini in materia di agricoltura

1. All'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, le parole «Per l'anno 2019» sono sostituite dalle seguenti: «Per l'anno 2020». Agli oneri derivanti dall'attuazione del primo periodo, pari a 0,2 milioni di euro per l'anno 2021, a 5,9 milioni di euro per l'anno 2022 e a 3,6 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2030, si provvede mediante riduzione delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2019-2021, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2019, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali, per euro 5,9 milioni dal 2021 .

# **CONFERMA FINO AL 31/12/2021 ECOBONUS CONDOMINIO E INTERVENTI ANTISISMICI**

Rimangono in vigore senza modifiche fino al 31/12/2021 le agevolazioni maggiorate per i lavori di risparmio energetico realizzati su parti comuni di edifici nella misura del 70% o del 75% a seconda del conseguimento di determinati indici di prestazione energetica.

Le detrazioni salgono all'80% e all'85% se i lavori sono realizzati in edifici ubicati nelle zone sismiche 1,2 o 3 e sono finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico.

Viene confermata fino al 31/12/2021 anche la detrazione legata agli interventi antisismici su parti comuni degli edifici del 75% e dell'85% a seconda che si ottenga una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o due.

## **PROROGA AL 31/12/2020 DELLA DETRAZIONE AL 50% RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E DEL “BONUS MOBILI”**

L'art. 1, comma 175, lettera a) della Legge di Bilancio 2020, proroga al 31 dicembre 2020 la detrazione al 50%, nel limite di 96.000 euro, per gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati dall'articolo 16-*bis*, comma 1, Tuir.

Viene, inoltre, prorogata al 2020 dall'art. 1, comma 175, lettera b), la detrazione al 50% per l'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.