

Descrizione

Il testo è dedicato alla maxi detrazione del 110% (anche conosciuta come superbonus) e all'istituto della cessione del credito e sconto in fattura, fruibili in alternativa all'utilizzo diretto dei bonus edilizi.

Nella prima parte del testo sono analizzati i vari aspetti della maxi detrazione del 110%, ovvero:

soggetti ed immobili interessati;
interventi agevolabili "trainanti" e "trainati" di riqualificazione energetica e antisismici;
l'iter da seguire per ottenere il beneficio;
i termini di fruizione dell'agevolazione, i limiti di spesa e le tipologie di costi ammessi;
il regime sanzionatorio e le violazioni che determinano la decadenza del beneficio;
altri aspetti di rilievo, quali l'attestazione di congruità dei costi e la contabilizzazione del superbonus.

Nella seconda parte del testo sono invece trattati gli aspetti principali, sia teorici che operativi, dell'opzione di cessione del credito e sconto in fattura, alla luce delle numerose modifiche normative intervenute. In particolare, sono analizzati sia con riferimento al superbonus che agli altri bonus edilizi:

l'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione;
il computo delle spese e il calcolo dello sconto in fattura o del credito cedibile;
gli adempimenti necessari;
l'utilizzo in compensazione del credito;
la disciplina dei controlli preventivi e della responsabilità in caso di violazioni;
il modello di comunicazione delle opzioni.

Come di consueto, la trattazione è completata da tabelle, schemi riassuntivi ed esempi pratici, al fine di rendere più agevole la lettura e la comprensione dei concetti illustrati.

STRUTTURA DEL LIBRO:

Premessa

Parte Prima - INTERVENTI CON MAXIDETRAZIONE 110%

Sezione Prima - Immobili

Aspetti generali

Residenzialità degli immobili

Presenza dell'impianto di riscaldamento

Condomini, edifici di unico proprietario e singole unità

Condomini

Edificio composto da 2 a 4 unità di unico proprietario o più comproprietari

Singole unità immobiliari (in condominio o edificio "di unico proprietario")
Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti
Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze
Unità residenziali "indipendenti" site in edifici plurifamiliari e pertinenze
Immobili di ONLUS, ODV, APS e spogliatoi (ASD/SSD)
Immobili posseduti o detenuti da ONLUS, ODV e APS
Immobili adibiti a spogliatoi (ASD e SSD)
Casi particolari
Immobili di categoria catastale F2 (c.d. "collabenti")
Immobili di categoria catastale F3 (in corso di costruzione)
Immobili di categoria catastale F4 (in corso di definizione)
Immobili di categoria A9 aperti al pubblico
Fabbricati rurali
Edifici privi di APE perchè sprovvisti di copertura o muri perimetrali
Edifici privi del certificato di agibilità
Immobili per i quali è stata presentata richiesta di condono edilizio
Sezione Seconda - Soggetti
Inquadramento generale
Titolo di possesso o detenzione dell'immobile
Soggetti esclusi
Persone fisiche
Soggetti "privati" (non esercenti attività di impresa o professionale)
Imprenditori individuali e professionisti titolari, soci, amministratori e dipendenti di imprese agricole
Soci di società
Familiari e soggetti conviventi
Promissari acquirenti
Unico proprietario o comproprietari di edificio composto da 2 a 4 unità
Condomini
Approvazione degli interventi su parti comuni
Limitazione agli interventi 110% su due unità immobiliari (persone fisiche)
ONLUS, ODV, APS e associazioni e società sportive dilettantistiche
ONLUS, ODV e APS
Associazioni sportive dilettantistiche
Cooperative di abitazione, IACP, comunità energetiche rinnovabili
Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
IACP e enti con finalità analoghe

Comunità energetiche rinnovabili

Sezione Terza - Interventi "trainanti" di riqualificazione energetica e relativi interventi "trainati"

Aspetti generali

Requisiti tecnici degli interventi e miglioramento di due classi energetiche

Edifici "vincolati" e divieto di esecuzione interventi "trainanti"

Termini da rispettare

Spese agevolabili

Demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico

Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie

Isolamento termico dell'edificio - Trainante

Inquadramento degli interventi

Requisiti tecnici

Spesa massima agevolabile

Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni - Trainante

Inquadramento dell'intervento

Requisiti tecnici

Spesa massima agevolabile

Sostituzione impianti climatizzazione invernale su edifici unifamiliari e plurifamiliari - Trainante

Inquadramento degli interventi

Requisiti tecnici

Spesa massima agevolabile

Interventi sull'involucro degli edifici - Trainato

Inquadramento degli interventi

Requisiti dell'intervento

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Installazione di collettori solari - Trainato

Inquadramento degli interventi

Requisiti tecnici dell'intervento

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Sostituzione impianti di climatizzazione invernale - Trainato

Inquadramento degli interventi

Requisiti degli interventi

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Dispositivi multimediali per il controllo da remoto - Trainato

Inquadramento dell'intervento

Requisiti dell'intervento

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Eliminazione delle barriere architettoniche - Trainato

Tipologie di interventi

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici - Trainato

Inquadramento degli interventi

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati - Trainato

Inquadramento degli interventi

Spesa massima agevolabile

Impianti alimentati da fonti rinnovabili (solo comunità energetiche) - Trainato

Inquadramento dell'intervento

Spesa massima agevolabile

Sezione Quarta - Interventi "trainanti" antisismici e relativi interventi "trainati"

Aspetti generali

Data di inizio delle procedure autorizzatorie

Ubicazione dell'immobile oggetto dei lavori (zone sismiche 1, 2 e 3)

Termini da rispettare

Spese agevolabili

demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico

Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie

Rapporto tra sismabonus "ordinario" e supersismabonus

Adozione di misure antisismiche e riduzione rischio sismico - Trainanti

Tipologia di interventi

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Acquisto case antisismiche - Trainante

Tipologia di interventi

Limite di spesa agevolabile

impianti fotovoltaici, eliminazione barriere e monitoraggio strutturale - Trainati

Impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati
Eliminazione delle barriere architettoniche
Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo
Sezione Quinta - Adempimenti necessari
Iter da seguire e adempimenti comuni
Titolo abilitativo e documentazione edilizia
Notifica preliminare alla ASL
Attestazione di convivenza (spese sostenute dal convivente)
Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori
Documentazione attestante le spese sostenute (fatture, ricevute, etc.)
Modalità di pagamento delle spese
Applicazione CCNL settore edilizia
Qualificazione SOA per lavori oltre 516.000
Polizza di assicurazione RC per i tecnici abilitati
Obbligo di apposizione cartellonistica
Apposizione visto di conformità
Interventi su parti comuni condominiali
Presenza del general contractor
Adempimenti interventi di riqualificazione energetica
Attestato di prestazione energetica
Asseverazione interventi di riqualificazione energetica
Invio documentazione all'ENEA
Adempimenti interventi di adozione misure antisismiche
Asseverazione interventi di adozione di misure antisismiche
Apposizione del visto di conformità
Tipologia di visto
Sezione Sesta - Aspetti fiscali
Termini di fruizione del superbonus 110%
Interventi effettuati da condomini, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS
Interventi effettuati da persone fisiche
Interventi effettuati da IACP e cooperative a proprietà indivisa
Allineamento termini per gli interventi c.d. "trainati"
Proroga del superbonus nell'ambito di interventi in comuni colpiti dal sisma
Termini da considerare per il c.d. "sisma bonus acquisti"
Spese agevolabili: tipologie e computo
Tipologie di spesa ammesse alla detrazione

Computo delle spese ammesse alla detrazione

Limiti di spesa agevolabile

Limite di spesa agevolabile in presenza di più interventi

Interventi su unità abitativa e pertinenze

Interventi su parti comuni del condominio e edificio di unico proprietario

Misure agevolative per ONLUS, ODV e APS su immobili di categoria B/1, B/2 e D/4

Limiti di spesa e trasformazioni di unità abitative

Maggiorazione limite 50% per immobili siti in comuni colpiti da eventi sismici

Congruità delle spese e massimali di costo

Utilizzo della detrazione

Rateizzazione

Cumulabilità con altre agevolazioni

Interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili

Compresenza superbonus e precedente agevolazione

Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati

Contributo per ricostruzione edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici

Incentivi per impianti solari fotovoltaici

Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili

Trasferimento dell'immobile oggetto dei lavori

Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, ecc.)

Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)

Parte Seconda - CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Premessa

Soggetti coinvolti

Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto

Soggetti che non possono esercitare l'opzione

Soggetti a cui può essere ceduto il credito

Interventi interessati

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Interventi di efficienza energetica (ecobonus e superbonus)

Interventi antisismici (sisma bonus)

Interventi di recupero o restauro facciate (bonus facciate)

Impianti fotovoltaici e interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili

Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (anche superbonus)

Eliminazione barriere architettoniche (art. 119-ter, D.L. n. 34/2020)

Computo delle spese e calcolo dello sconto o del credito

Spese computabili ai fini dell'opzione
Determinazione dello sconto in fattura o del credito cedibile
Esercizio dell'opzione per Stato Avanzamento Lavori (SAL)
Esercizio dell'opzione per rate residue di detrazione
Utilizzo in compensazione del credito di imposta
Regole generali di utilizzo dei crediti edilizi
Limiti alla compensazione
Imposte e contributi compensabili
Codici tributo da utilizzare
Adempimenti per i cessionari/fornitori
Utilizzo dei crediti sottoposti a sequestro penale
Adempimenti necessari
Attestazione di congruità delle spese e visto di conformità
Polizza assicurativa per tecnici asseveratori
Applicazione del CCNL edilizia per interventi di importo superiore a 70.000
Attestazione SOA per interventi con importo superiore a 516.000
Deliberazione dell'assemblea condominiale (lavori su parti comuni)
Comunicazione dell'opzione
Controlli preventivi e responsabilità per violazioni
Controlli preventivi e obblighi antiriciclaggio
Profili di responsabilità dei fornitori e cessionari
Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione
Disciplina attualmente in vigore
Discipline previgenti
Tabella riassuntiva delle discipline
Comunicazione delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito
Soggetti interessati
Modalità e termini di invio
Procedura di invio delle comunicazioni
Modalità di compilazione
Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione
errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato
errori nella comunicazione inviata e credito accettato
omesso invio della comunicazione e "remissione in bonis"
Rapporti fra cedente e cessionario
Modello per la richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti

Modalità di presentazione del modello

Modalità di compilazione

Esempio di compilazione

Parte Terza - ASPETTI COMUNI

Attestazione di congruità delle spese

Prezzari da utilizzare

Massimali specifici per interventi agevolati con il 110%

Il Decreto MiTE 14 febbraio 2022

Attestazione di congruità per i bonus minori

Confronto dei massimali di spesa agevolabile

Contabilizzazione del superbonus

Utilizzo diretto della detrazione o cessione del credito

Sconto in fattura

Superbonus e general contractor

La figura del general contractor

Costi "riaddebitati" dal general contractor (detraibili)

Servizio di consulenza del general contractor (indetraibile)

Aspetti sanzionatori

Errori rilevabili in sede di liquidazione o controllo formale delle imposte

Infedele dichiarazione

Crediti d'imposta utilizzati in eccesso o non spettanti

Violazioni edilizie che comportano la decadenza dal superbonus

Violazioni sostanziali inerenti gli interventi

Violazioni inerenti il titolo abilitativo

Parte Quarta - FORMULARI

Sezione Prima - Formulari fiscali

Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori

Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile

Dichiarazione sostitutiva atto notorio (lavori per cui non richiesto il titolo abilitativo)

Certificazione dell'amministratore di condominio

Autocertificazione interventi su parti comuni di condominio minimo

Modello di comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura

Accordo tra parti per l'opzione di cessione/sconto di crediti edilizi

Modello per richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti ceduti

Sezione Seconda - Formulari tecnici

CILA - Superbonus (Accordo 4 agosto 2021)

Asseverazione stato finale 110% (Allegato 1, Decreto 6 agosto 2020)
Asseverazione SAL 110% (Allegato 2, Decreto 6 agosto 2020)
Scheda dati prestazione energetica (Allegato C, Decreto 6 agosto 2020)
Scheda informativa (Allegato D, Decreto 6 agosto 2020)
Asseverazione interventi antisismici (Allegato B, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)
Attestazione direttore dei lavori interventi antisismici (Allegato B-1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)
Attestazione collaudatore statico interventi antisismici (Allegato B-2, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)
Interventi antisismici SAL (Allegato 1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)
Attestazione di indipendenza a cura del tecnico certificatore

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546
oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

