STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

BADIALI CONSULTING
I Professionisti del Valore dal 1966

Superbonus 110% di cui al Decreto Rilancio convertito in Legge nr. 77/2020

30 NOVEMBRE 2020

RELATORI AVV. GIAMPIERO PINO, AVV. NELLINA PITTO, AVV. NICCOLO' PINO, DOTT.SSA MICAELA BADIALI

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

BADIALI CONSULTING
I Professionisti del Valore dal 1966

SEZIONE 1

Superbonus 110% di cui al Decreto Rilancio convertito in Legge nr. 77/2020

30 NOVEMBRE 2020

RELATORI AVV. GIAMPIERO PINO, **AVV. NELLINA PITTO**, AVV. NICCOLO' PINO, DOTT.SSA MICAELA BADIALI

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119

LA DETRAZIONE DEL 110%

AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

- efficientamento energetico (c.d. Ecobonus);
- miglioramento sismico (c.d. Sismabonus);
- impianti fotovoltaici;
- colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

La detrazione si applica per le spese documentate sostenute nel periodo temporale tra il 1 luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021 (salvo proroga), da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

Art.119

TIPOLOGIA DI IMMOBILI

Gli interventi possono essere realizzati, secondo **la circolare dell'Agenzia delle Entrate n.24/E del 08.08.2020** su:

- parti comuni di edifici residenziali in condominio;

- singole unità residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio;

- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;

- unità immobiliari residenziali indipendenti (sotto il profilo funzionale e dell'accesso) facenti parte di edifici plurifamiliari e relative pertinenze

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

Art.119

TIPOLOGIA DI IMMOBILI

DECRETO MISE « REQUSITI TECNICI» del 06.08.2020 pubblicato il 05.10.2020 ha chiarito i seguenti concetti:

Edificio unifamiliare: si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Funzionalmente indipendente: cioè dotato di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo)

Accesso autonomo dall'esterno: si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva (modifica introdotta dalla L. n.126 del 13.10.2020 che ha inserito il comma 1 bis all'art.119 del Decreto Rilancio)

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119

LIMITI ED ESCLUSIONI

Non sono agevolabili gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'installazione di sistemi solari fotovoltaici);

Lo sono invece quelli eseguiti nell'ambito di **interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nel concetto di «ristrutturazione edilizia» di cui all'art.3, comma 1, lett. d) DPR 380/2001, come modificato dal c.d. «Decreto Semplificazioni»** convertito nella L. n.120 del 11.09.2020, che ha esteso detto concetto altresì: << agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria** anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana>>

Non sono agevolabili gli interventi su immobili appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville), nonché A9 (castelli – palazzi) per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMI 1- 4

INTERVENTI TRAINANTI O PRINCIPALI

Efficienza energetica e misure antisismiche

Il Superbonus del 110% spetta per i seguenti interventi definiti dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n.24/E «trainanti»:

- **isolamento termico delle superfici opache** orizzontali, verticali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;

- **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria ecc.;

-**antisismici e di riduzione del rischio sismico** (c.d. Sismabonus).

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 1 LETT. A)

SUPER –ECOBONUS

INTERVENTI DI INSOLAMENTO TERMICO SUGLI INVOLUCRI

LIMITI DI SPESA

E 50.000 per gli edifici unifamiliari, o unità immobiliari funzionalmente indipendenti poste all'interno di edifici plurifamiliari;

E 40.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari componenti l'edificio (da 2 ad 8 unità);

E 30.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari componenti l'edificio (superiori ad 8);

Esempio: se l'edificio è composto da 12 unità immobiliari: E 40.000 x 8 = E 320.000 + E 30.000 x 4 = 120.000

Totale spesa ammissibile per il calcolo detrazione E 440.000

Tali limiti di spesa sono CUMULABILI con la spesa prevista per l'installazione (eventuale) di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. Il limite di spesa (E 48.000) va distintamente riferito al singolo intervento secondo la risoluzione n.60/E della Agenzia delle Entrate

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 1 LETT. B)

SUPER ECOBONUS

SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE SU PARTI COMUNI DI EDIFICI IN CONDOMINIO

LIMITI DI SPESA

E 20.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio (fino ad 8);

E 15.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio (superiori alle 8);

Esempio: se l'edificio è composto da 12 unità immobiliari: E 20.000 x 8 = E 160.000 + E 15.000 x 4 = 60.000

Totale spesa ammissibile per il calcolo detrazione E 220.000

Tali limiti di spesa sono CUMULABILI con la spesa prevista per l'installazione (eventuale) di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. Il limite di spesa (E 48.000) va distintamente riferito al singolo intervento secondo la risoluzione n.60/E della Agenzia delle Entrate

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 1 LETT.C)

SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE SU EDIFICI UNIFAMILIARI O SU UNITA' IMMOBILIARI INDIPENDENTI, FACENTI PARTE DI EDIFICI PLURIFAMILIARI

LIMITI DI SPESA

E 30.000 per ogni unità immobiliare.

Tali limiti di spesa sono CUMULABILI con la spesa prevista per l'installazione (eventuale) di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. Il limite di spesa (E 48.000) va distintamente riferito al singolo intervento secondo la risoluzione n.60/E della Agenzia delle Entrate

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 4

SUPER SISMABONUS

INTERVENTI ANTISIMICI

TRAINANTI

Interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente di cui all'art.16 comma 1 bis del D.L. n.63/2013 che rinvia all'art.16 bis, comma 1, lett. i) del TUIR (D.P.R.. 917/1986)

Inclusi gli interventi dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico anche realizzati su parti comuni di edifici condominiali (art.16 comma 1 quater- quinquies D.L. n.63/2013)

Nonché l'acquisto di «case antisismiche» realizzate mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurne il rischio sismico con l'esecuzione dei citati interventi antisismici (art.16 comma 1 septies D.L. n.63/2013)

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 4

MISURE ANTISIMICHE PER LA MESSA IN SICUREZZA STATICA

L'art.119 comma 4 Decreto Rilancio cita tutti gli interventi di cui ai commi da 1 bis a 1 septies dell'art.16 D.L. n.63/2013.

In particolare l'art.1 bis D.L. n.63/2013 richiama l'art.16-bis comma 1 lett.i) del TUIR

L'art.16-bis comma 1 lett.i) del TUIR si riferisce agli interventi : <<relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari>>.

Dubbi interpretativi: possono accedere al Super – Sismabonus anche gli interventi di riparazione, o «locali»?

Tali interventi sono definiti dal par.8.4.1. NTC 2018 come «interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti>>. Secondo la Dottrina prevalente possono accedere al 110% anche tali interventi locali che non richiedono un incremento in termini di classe di rischio.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 4

SUPER SISMABONUS

ANCHE SENZA SALTO DI CLASSE

Il Decreto Rilancio non richiede necessariamente, come condizione per l'accesso al 110%, la riduzione di una o due classi di rischio sismico.

Il Decreto MISE c.d. <<requisiti tecnici>> del 06.08.2020 pubblicato il 05.10.2020 prevede, all'art.2 comma 1 lett.b) gli interventi di efficientamento energetico sull'involucro edilizio di edifici esistenti o parti di edifici esistenti, tra i quali il c.d. «cappotto termico». Con riferimento agli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali stabilisce ai punti vi) e vii) che i medesimi interventi, realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 contestualmente determinino il passaggio ad una classe o a due o più classi di rischio sismico inferiore, secondo quanto stabilito dal Decreto Ministero Infrastrutture n.58/ 2017

Lo stesso Decreto MISE all'art.2 comma 3 stabilisce che: <<ai fini della definizione dei requisiti tecnici degli interventi finalizzati contestualmente alla riduzione del rischio sismico, di cui all'art.2 comma 1, lett.b) punti vi e vii, si applicano le disposizioni di cui al Decreto del MIT del 20.02.2017 n.58 (cioè il Decreto che contiene le linee guida per la classificazione di rischio sismico).

Tale Decreto MISE reintroduce quindi il «salto di classe» secondo il D.M. n.58/2017 per tale tipologia di interventi.

Problemi di coordinamento con il Decreto Rilancio.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 4 - bis

SISTEMI DI MONITORAGGIO STRUTTURALE

La detrazione del 110% prevista per i citati interventi antisismici è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici, a condizione che sia eseguita CONGIUNTAMENTE ad uno di essi, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla Legislazione vigente per i medesimi interventi

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 4

INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONE SISMICHE 1, 2 E 3

LIMITI DI SPESA

E 96.000 su singole unità immobiliari (il limite di spesa è annuale);

E 96.000 per acquisto di «case antisismiche»

E 96.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari di ciascun edificio, per interventi sulle parti comuni di edifici in condominio

N.B. : gli interventi antisismici possono essere eseguiti anche su un numero di unità abitative superiore a due.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMI 2 e 8

INTERVENTI «TRAINATI» O AGGIUNTIVI

1) Interventi di efficientamento energetico (c.d. Ecobonus) di cui all'art.14 D.L. n.63/2013;

2) Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art.16 –ter D.L. n.63/2013.

Tali interventi, possono beneficiare dell'aliquota al 110% :

se realizzati **CONGIUNTAMENTE** ad almeno uno degli interventi «trainanti» di isolamento termico, o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale di cui all'art.119 comma 1 e

se comportanti un **miglioramento di 2 CLASSI energetiche**, o se non fosse possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART. 119 COMMI 5 e 6

INTERVENTI «TRAINATI» O AGGIUNTIVI

3) Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici fino ad una spesa di E 48.000 per singola unità e comunque di E 2400 per ogni kW di potenza nominale;

4) Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, alle stesse condizioni di cui sopra e limiti di importo complessivo (E 48.000) e comunque nel limite di spesa di E 100 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.

L'applicazione dell'aliquota del 110% è riconosciuta solo :

se realizzati **CONGIUNTAMENTE** ad almeno uno degli interventi «trainanti» di isolamento termico, o di sostituzione degli impianti di climatizzazione, o di adozione di misure antisismiche cui all'art.119 commi 1 o 4;

se viene **ceduta in favore del GSE S.p.a. l'energia non auto-consumata** in sito, ovvero non condivisa per l'autoconsumo

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMI 9 e 10

AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

Gli interventi agevolabili al 110% possono essere realizzati:

a) dai condomìni;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;

c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

d bis) organizzazioni non lucrative di utilità sociale – organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale;

e) associazioni e società sportive dilettantistiche;

N.B. le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per gli interventi di efficienza energetica al massimo su 2 unità immobiliari.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMI 3 e 11 - 13

CONDIZIONI E ADEMPIMENTI TECNICI AI FINI DELLA DETRAZIONE DEL 110% E AI FINI DELL'OPZIONE

Gli interventi di efficientamento energetico devono garantire:

Il rispetto dei REQUISITI MINIMI previsti dai decreti attuativi del D.L.n.63/2013, tra cui il Decreto MISE del 26.06.2015;

Il miglioramento di almeno 2 CLASSI ENERGETICHE, ovvero il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrate mediante **A.P.E.** (attestato di prestazione energetica) prima e dopo l'intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;

L' Asseverazione attesta:

- il rispetto dei requisiti di cui ai decreti attuativi del D.L. n.63/2013, tra i quali il Decreto MISE «Requisiti tecnici» del 06.08.2020 pubblicato in G.U. il 05.10.2020 e la congruità delle spese sostenute; una copia va trasmessa in via telematica ad E.N.E.A.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.7 DECRETO MISE «REQUISITI TECNICI>> DEL 6.8.2020

APE PER L'ACCESSO AL 110%

L'art.119 comma 3 del Decreto Rilancio cita l'APE di cui al D.lgs 192/2005, cioè l'APE «ordinario». Tale richiamo è improprio.

L'art.7 comma 3 del Decreto MISE del 6.8.2020 specifica, infatti, che <<per gli interventi di cui all'art.119 commi 1 e 2 del Decreto Rilancio è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A>>.

Allegato A punto 12 introduce una disciplina speciale per gli **APE CONVENZIONALI** predisposti ed utilizzabili esclusivamente allo scopo di fruire dell'agevolazione del 110%

Tali APE si differenziano da quello «ordinario», possono essere redatti, oltre che dai tecnici abilitati (certificatore energetico), anche dal progettista o dal D.L. e non devono essere trasmessi alla Regione di competenza.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 13 lett.b)

ADEMPIMENTI TECNICI AI FINI DELLA DETRAZIONE DEL 110% E AI FINI DELL'OPZIONE

Per gli interventi antisismici:

l' Asseverazione attesta:

l'efficacia dell'intervento al fine della riduzione del rischio sismico in base al D.M. 58 del 28.02.2018, modificato dal D.M. n.329 del 06.08.2020

e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

e va depositata presso lo Sportello unico competente.

Per attestare la congruità delle spese si fa riferimento ai prezzari di cui al Decreto del MISE del 06.08.2020 pubblicato in G.U. il 05.10.2020 che all'Allegato A punto 13 indica i prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome territorialmente competenti, in alternativa, i prezzi riportati nelle guide sui «Prezzi informativi dell'edilizia» edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio civile.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 13 bis)

LE ASSEVERAZIONI per ECOBONUS

Il Decreto MISE «Asseverazioni per Ecobonus» del 06.08.2020 pubblicato il 05.10.2020 disciplina il contenuto delle asseverazioni e le modalità di trasmissione, nonché il procedimento di verifica della fedeltà delle stesse.

Tale Decreto prevede due moduli – tipo:

1) Modulo tipo di cui all'Allegato 1, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione di FINE LAVORI, che si presenta a lavori conclusi;

2) Modulo tipo di cui all'Allegato 2, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione per SAL

I controlli a campione sulla regolarità delle asseverazioni, nonché volti ad accertare la sussistenza delle condizioni per la fruizione delle detrazioni al 110% sono svolti da ENEA. Le risultanze dei controlli sono trasmesse alla Direzione Generale per l'efficienza energetica del MISE anche al fine di avviare gli eventuali procedimenti sanzionatori.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 13 bis)

LE ASSEVERAZIONI per SISMABONUS

Il Decreto del MIT n.329 del 06.08.2020, che modifica il D.M. n.58/2017, disciplina il contenuto delle asseverazioni per il Sismabonus.

Tale Decreto prevede quattro moduli – tipo:

1) Modulo tipo di cui all'Allegato B, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione del progettista delle opere strutturali;

2) Modulo tipo di cui all'Allegato B-1, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione del D.L. delle opere strutturali;

3) Modulo tipo di cui all'Allegato B -2, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione del Collaudatore delle opere strutturali;

4) Modulo tipo di cui all'Allegato 1 –SAL per l'attestazione dei SAL da parte del D.L. delle opere strutturali

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 13 bis)

LE ASSEVERAZIONI per SISMABONUS

Decreto del MIT n.329 del 06.08.2020

L'Allegato B è il modulo con il quale il progettista assevera gli interventi di riduzione del rischio. In detto Allegato vengono esplicitate tre possibilità di intervento rispetto alla situazione ante operam, ossia:

A) nessuna classe di miglioramento;

B) 1 classe di miglioramento;

C) 2 o più classi di miglioramento.

Tale modulo, quindi, conferma la possibilità di fruire dell'agevolazione al 110% anche per gli interventi c.d. «locali» che non producono alcun salto di classe sismica.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 14

RESPONSABILITA' DEI TECNICI ASSEVERATORI

Responsabilità amministrativa: sanzione amministrativa pecuniaria da E 2000 ad E 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele

Responsabilità penale: sanzione penale ai sensi dell'art.481 c.p. per falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità; o ai sensi dell'art.483 c.p. per falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico.

Responsabilità civile: per inadempimento al contratto d'opera intellettuale – risarcimento danni

Responsabilità disciplinare: eventuali sanzioni disciplinari per violazione del Codice deontologico

Il citato «Decreto asseverazioni» del MISE del 06.08.2020 definisce le procedure di accertamento e sanzionatorie. Spetta alla Direzione generale per l'efficienza energetica del MISE avviare il procedimento di contestazione dell'illecito amministrativo ed irrogare l'eventuale sanzione pecuniaria tramite ordinanza- ingiunzione.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

ART.119 COMMA 14

RESPONSABILITA' DEI TECNICI ASSEVERATORI

La non veridicità delle asseverazioni comporta **la DECADENZA** del beneficio.

Qualora l'Agenzia delle Entrate accerti la insussistenza, anche parziale, dei requisiti per accedere alla detrazione provvede al recupero nei confronti del beneficiario.

Il beneficiario e/o committente potrà rivalersi nei confronti del professionista, autore delle false asseverazioni.

POLIZZA ASSICURATIVA

Obbligo di stipulare una polizza di assicurazione con massimale adeguato al numero di asseverazioni ed all'importo degli interventi, non inferiore a E 500.000,00 al fine di garantire ai propri clienti ed al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

BADIALI CONSULTING
I Professionisti del Valore dal 1966

SEZIONE 2

Superbonus 110% di cui al Decreto Rilancio convertito in Legge nr. 77/2020

30 NOVEMBRE 2020

RELATORI AVV. GIAMPIERO PINO, AVV. NELLINA PITTO, **AVV. NICCOLO' PINO**, DOTT.SSA MIACELA BADIALI

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

SUPERBONUS, ECOBONUS E BONUS EDILIZI TRA PRASSI, CONTRATTI ED OPPORTUNITA'

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

Contratto di appalto art. 1655 c.c.

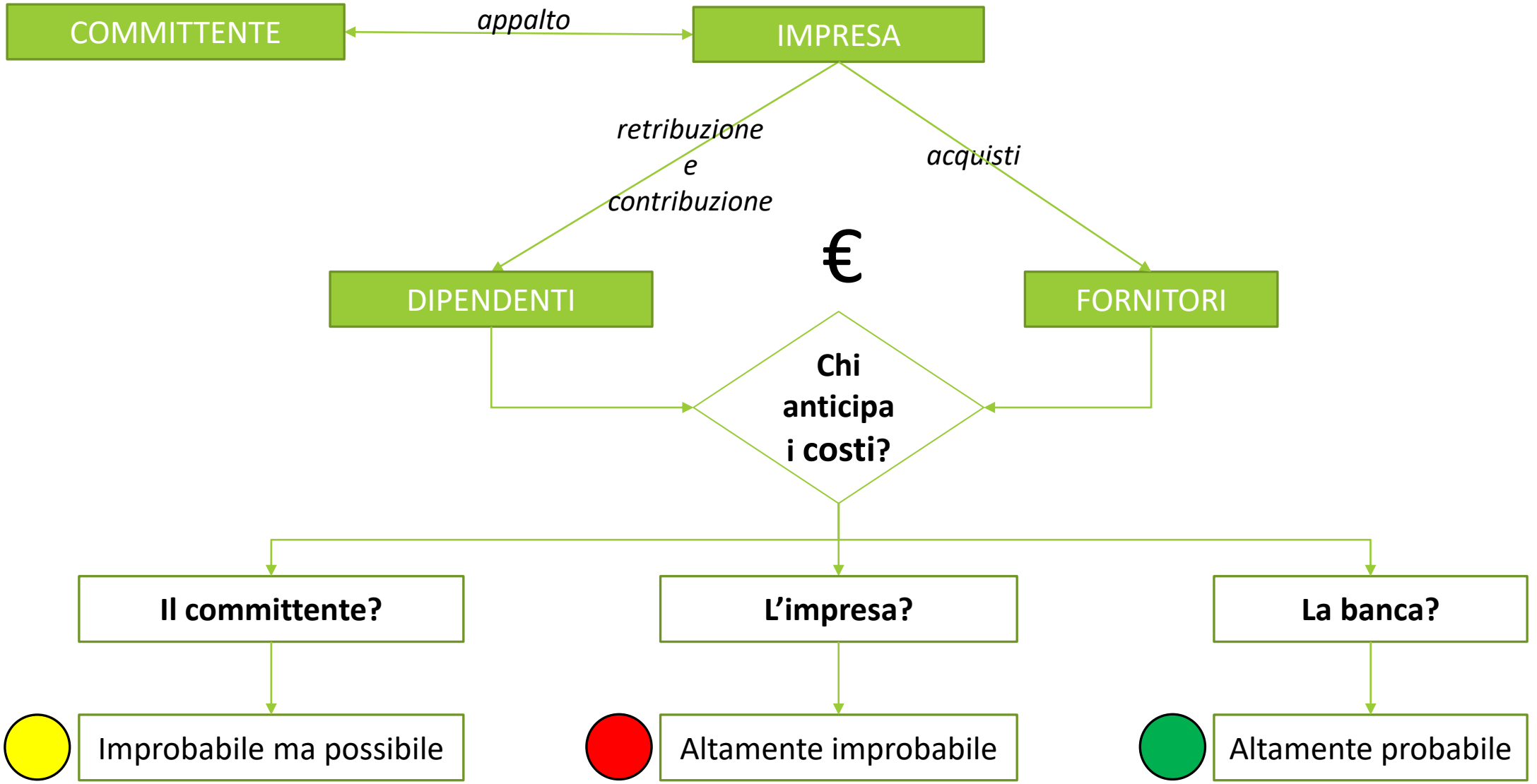
L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un **corrispettivo in danaro**.

CHE RUOLO SVOLGE IL CRDDITO D'IMPOSTA NELLA GENESI ED ESECUZIONE DI QUESTO CONTRATTO?

- FORMA
- CAUSA
- OGGETTO
- MOTIVO

→ CREDITO D'IMPOSTA

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia



STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

APPALTO

- General contractor e chiavi in mano
- Contratti appalto spot + contratti fornitura

COMMITTENTE ⟷ IMPRESA

«OPZIONE»

A. SCONTO SUL CORRISPETTIVO

1. La committente riceve la fattura scontata e conseguentemente ridotta nell'importo da pagare;
2. Il credito sorge direttamente in capo all'impresa;
3. L'impresa gestisce in autonomia i rapporti con l'Istituto di credito sia per il finanziamento che per la cessione del credito.

B. CESSIONE DEL CREDITO (da parte del privato)

1. Il committente anticipa il costo dell'appalto e poi alternativamente utilizza in proprio il credito di imposta nei 5 anni successivi o cede autonomamente il credito ad un soggetto acquirente (banche, Poste, Enel, Eni, Fondi?, ma anche alla stessa impresa esecutrice dei lavori);
2. Il committente si fa finanziare da un istituto con un finanziamento ponte e concorda con la banca la successiva cessione del credito in luogo del pagamento del finanziamento secondo l'ammortamento previsto. Sia il finanziamento che la cessione del credito possono avvenire a SAL.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

FAC SIMILE DI FATTURA

SOLOSUPERBONUS SRL
Corso Italia 1
52300 LIVORNO
Codice Fiscale Partita Iva
Mail: solosuperbonus@gmail.com

Egr Sig.
ALFREDO MOLLO
Via Veneto 7
52300 LIVORNO
Codice Fiscale

Fattura n.23 del 04/10/2020

DESCRIZIONE			IMPORTO
Vi rimettiamo fattura a saldo dei lavori eseguiti per vostro conto nel vs/ immobile sito in località …….. Come da capitolato / contrtatto di appalto ecc		€	50.000,00
	Imponibile	€	50.000,00
	IVA 10%	€	5.000,00
	TOTALE FATTURA	€	55.000,00

Pagamento:
Ai sensi dell'art.121 DL 19/05/20 N. 34 Convertito in L. N. 77 del 17/07/20, per il pagamento della presente fattura il sig. Alfredo Mollo opta per lo sconto in fattura previsto dalla citata norma, come da contratto già sottoscritto tra le parti, obbligandosi ad adempiere alla comunicazione definita con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 Agosto 2020 nprot. N. 283847/2020.

QUALI LE PRASSI E CONDIZIONI DEGLI ISTITUTI DI CREDITO?

Alcuni esempi liberamente tratti dal mercato

PRIVATI - ACQUISTO DEL CREDITO

Se il costo dei lavori è di 100.000 € e il credito fiscale è pari al 110% (110.000,00 € di credito d'imposta) con recupero fiscale in 5 anni, il controvalore pagato dalla banca è pari a 102.000 €:

100.000,00 € di lavori = 110.000,00 di credito d'imposta= 102.000,00 € di ricavi per il committente a seguito della cessione del credito

PRIVATI – FINANZIAMENTO PONTE

Può essere richiesto un supporto finanziario per poter avviare i lavori sull'edificio o condominio e utilizzare il credito fiscale maturato e ceduto alla Banca per rimborsare in tutto o in parte il finanziamento. In tal caso non dovranno essere anticipati a proprie spese i soldi per i lavori in quanto la soluzione di finanziamento prevista è quella del finanziamento a SAL (Stato Avanzamento Lavori) che permette di ottenere l'importo previsto per sostenere gli interventi, suddiviso in tranche in corrispondenza degli acconti che dovranno essere pagati al fornitore che realizza i lavori.

La soluzione modulare prevede congiuntamente:

- **Un finanziamento ponte a SAL**

* il finanziamento sarà unico anche nel caso in cui si decida di eseguire, in aggiunta a una delle iniziative «trainanti» (Superbonus 110%), altri interventi delle tipologie che beneficiano di bonus inferiori

* ogni qualvolta il fornitore emette la fattura, si ottiene l'importo per pagare i lavori

- **La cessione del credito di imposta che potrà avvenire a scelta**:

* a Stato Avanzamento Lavori – SAL (utile in caso di interventi di importo rilevante)

* alla fine dei lavori

- **La chiusura del finanziamento a SAL**

* prevista a fine lavori e a fronte della cessione alla banca del credito di imposta maturato. Se la cessione del credito di imposta maturato non copre l'intero ammontare del finanziamento a SAL o il credito non potrà essere ceduto (ad esempio i lavori sono stati parzialmente eseguiti o non sono stati raggiunti gli obiettivi previsti dal progetto), si potrà scegliere se mettere in ammortamento la restante parte o estinguere con la propria liquidità il debito residuo.

AZIENDE – ACQUISTO CREDITO

* 100 € per ogni 110 € di credito fiscale acquistato

Per gli interventi rientranti nel Superbonus 110% con recupero in 5 anni (pari al 90,91% del valore nominale del credito d'imposta maturato)

100.000,00 € di lavori = 110.000,00 € di credito d'imposta = 100.000,00 € di ricavi dell'impresa per la cessione del credito

* 90,91 € per ogni 100 € di credito fiscale acquistato

Per gli interventi diversi dal Superbonus 110% con recupero in 5 anni (pari al 90,91% del valore nominale del credito d'imposta maturato)

* 80 € per ogni 100 € di credito fiscale acquistato

Per gli interventi diversi dal Superbonus 110% con recupero in 10 anni (pari all'80% del valore nominale del credito d'imposta maturato)

AZIENDE – FINANZIAMENTO PONTE

Per assicurare la liquidità necessaria fin dall'avvio dei lavori, è possibile richiedere un finanziamento e utilizzare il credito fiscale generato dallo «sconto in fattura» per estinguerlo in tutto o in parte.

La soluzione prevede:

* l'attivazione di una linea di credito Anticipo Contratti

* l'utilizzo della linea di credito, con un anticipo massimo pari al 50% del valore del contratto di appalto

* impegno dell'impresa a cedere alla banca, anche a SAL, i crediti fiscali maturati

* l'estinzione in tutto o in parte dell'anticipo, prevista a fine lavori e a seguito della cessione del credito di imposta alla banca

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

SUPERBONUS, ECOBONUS E BONUS EDILIZI TRA PRASSI, CONTRATTI ED OPPORTUNITA'

ART. 1655 c.c.

CAUSA DEL CONTRATTO DI APPALTO: **SCAMBIO DI PRESTAZIONE CON PREZZO IN DENARO**

Se il pagamento del committente non avviene in danaro, ma mediante trasferimento del diritto al credito d'imposta, la causa del contratto è sempre la stessa?

FORSE NO!

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI
Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

CONTRATTO DI APPALTO SUPERBONUS 110%

Fra i Signori:
ALFREDO MOLLO, anche detto committente
e
SOLOSUPERBONUS SRL, anche detto appaltatore
collettivamente anche definite Parti,

PREMESSO

- che l'appaltatore ha proposto al committente di eseguire sull'immobile di sua proprietà sito in Livorno, lavori di efficientamento energetico e miglioramento antisismico oggetto delle agevolazioni di cui alla L. n. 77 art. 119 e 121, senza esborso economico-finanziario a suo carico e costui ha accettato;

- che le Parti intendono, quindi, regolare il pagamento del corrispettivo per i lavori da eseguire esclusivamente mediante cessione del credito di imposta del 110% dal Committente all'Appaltatore;

Se la causa del contratto d'appalto è permeata dal diritto al credito d'imposta, le vicende di questo credito possono determinare o meno la validità del contratto.

Se il credito non sorgesse per un qualsiasi motivo si potrebbe giungere all'ipotesi di avere un contratto **NULLO!**

E se il contratto fosse dichiarato nullo l'impresa come verrebbe remunerata?

INDEBITO ARRICCHIMENTO → Rimborso dei costi sostenuti ex. Art. 2041 c.c.

RIMEDI → Contratto scritto….

BENE!