

### IN QUESTA EDIZIONE



1. Il superbonus 110%
2. Gli accordi integrativi ai contratti di locazione finalizzati ad evitare la tassazione di canoni non percepiti
3. Il credito d'imposta per le commissioni su pagamenti elettronici
4. La proroga di Ferragosto

**1**

### **Il superbonus 110%**

Per tutti i clienti

La legge 17 luglio 2020, n. 77 ha convertito il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), apportando delle modifiche, in particolare anche per quanto riguarda la detrazione fiscale riguardante il superbonus edilizio del 110%.

Facciamo presente che trattasi di un'agevolazione complessa, che in linea generale necessita dell'intervento di più soggetti/esperti/professionisti che si devono coordinare tra di loro, in particolare:

- il progettista/tecnico (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) che pianifica l'intervento;
- l'impresa che esegue l'intervento (e tramite il proprio tecnico interno si coordina con i tecnici esterni);
- i tecnici abilitati (sempre ingegneri, architetti, ecc.) che rilasciano l'asseverazione tecnica (attestano il rispetto dei requisiti richiesti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati);
- l'esperto energetico che esegue l'invio delle comunicazioni all'ENEA e/o il rilascio dell'attestato di certificazione energetica;

- l'esperto "contabile" che attribuisce il visto di conformità (in caso di cessione del credito d'imposta o in caso di sconto in fattura).

Una fase preliminare di studio/coordinamento tra gli esperti di cui prima sarà decisiva ai fini della professionale esecuzione dell'intervento e per valutare fattibilità e convenienza economica.

La sequenza degli adempimenti da osservare sono pertanto:

Prima dell'avvio dell'intervento	A fine lavori	Entro 90 giorni dal fine lavori	Entro 90 giorni dal fine lavori	A fine lavori (*)
<b>Cosa</b> Attestati di prestazione energetica (APE) per indicare la classe di partenza	<b>Cosa</b> Attestati di prestazione energetica (APE) per indicare la classe energetica raggiunta al fine di incrementarla di almeno due classi	<b>Cosa</b> Per l'efficienza energetica: invio all'ENEA di asseverazione ed attestazioni tecnica	<b>Cosa</b> Per interventi antisismici invio all'ENEA di asseverazioni del rischio sismico e attestazione tecnica	<b>Cosa</b> Visto di conformità della documentazione che attesta i presupposti per la detrazione del 110% e verifica della presenza delle asseverazioni dei tecnici abilitati
<b>Chi</b> Architetti, ingegneri, geometri, periti industriali e altri tecnici abilitati	<b>Chi</b> Architetti, ingegneri, geometri, periti industriali e altri tecnici abilitati	<b>Chi</b> Soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti (secondo le competenze di legge) iscritti agli specifici ordini e collegi professionali: architetti e ingegneri	<b>Chi</b> Professionisti incaricati di progettazione strutturale, direzione lavori e collaudo statico, iscritti agli ordini o ai collegi professionali: architetti e ingegneri	<b>Chi</b> Dottori commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti iscritti nei ruoli delle CCIAA, CAF

(\*) solo necessario per cessione credito o sconto in fattura e non per detrazione da proprie imposte

Qualora trattasi di condomini bisognerà convocare l'assemblea condominiale, illustrare ivi i diversi aspetti tecnici/fiscali/finanziari dell'intervento sulle parti comuni dell'edificio e richiederne l'approvazione (mediante un apposito decreto in fase di pubblicazione verrà probabilmente previsto che basterà la maggioranza semplice dei presenti qualora sia presente un numero di condomini che rappresenti almeno un terzo dei millesimi dell'edificio); già in tale delibera dovrebbe essere specificato l'intervento da effettuare, la relativa agevolazione fiscale da applicare, la modalità di applicazione dell'agevolazione fiscale (compensazione/cessione/sconto in fattura), gli aspetti finanziari dell'intervento.

Inoltre l'assemblea condominiale dovrà attribuire in tale sede l'incarico alla squadra dei professionisti che dovranno seguire l'intervento, nonché all'impresa/e esecutrice/i dell'intervento. A riguardo si stanno attivando apposite agenzie che riescono a seguire i condomini a 360 gradi in tutti gli ambiti dell'agevolazione 110%.

In seguito specifichiamo ancora i casi per i quali si rende necessaria l'asseverazione tecnica e/o il visto di conformità:

Fattispecie	Utilizzatore del bonus fiscale	Durata nella quale si usufruisce del bonus	Visto di conformità	Asseverazione tecnica	Riporto/ rimborso
Detrazione in proprio (via Unico o 730)	Committente (*)	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione 50% o ecobonus 50%/65% o bonus facciata 90%	Solo se mod. 730 e lo fa il CAF	Asseverazione: se richiesta dall'intervento (p.e. necessaria per il 110%) Attestazione congruità spese: No	No (solo fino a capienza di proprie imposte)
Sconto in fattura	Fornitore/ Artigiano	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione 50% o ecobonus 50%/65% o bonus facciata 90%	Sì, da parte di un "esperto contabile" (come illustrato nei precedenti paragrafi)	Sì	No (ossia solo utilizzabile fino a capienza di debiti tributari pagabili via F24)
Cessione del credito	Acquirente del credito	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione o ecobonus	Sì (primo beneficiario)	Sì	No (ossia solo utilizzabile fino a capienza di debiti tributari pagabili via F24)

(\*) eventualmente pro quota millesimale nei condomini

Proprio per la complessità dell'intervento/relativi adempimenti è auspicabile che alcune imprese si specializzeranno ai fini di poter fornire al soggetto che esegue l'intervento il tutto con una procedura "chiavi in mano".

I soggetti che possono fruire della detrazione sono:

- i condomini;
- le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa/lavoro autonomo (al massimo su due unità immobiliari, fermo restando la possibilità di fruire della detrazione per gli interventi sulle parti comuni condominiali);
- istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, nonché enti aventi le stesse finalità dei predetti istituti;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- ONLUS, ODV (organizzazioni di volontariato) e APS (associazioni di promozione sociale);
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori effettuati sugli immobili adibiti a spogliatoio.

Alla detrazione del 110% possono accedere le persone fisiche che possiedono o detengono l'immobile (per esempio proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari). I soggetti IRES e, in generale i titolari di reddito d'impresa o professionale, possono accedere al bonus solo per la partecipazione alle spese per interventi trainanti, effettuati sulle parti comuni di edifici e/o nel caso di unità anche commerciali poste in condomini.

L'ambito applicativo: il bonus è riconosciuto nella misura del 110% delle spese, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo. Può essere chiesto per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, sulle unità immobiliari indipendenti (case unifamiliari) e sulle singole unità immobiliari tipo case bifamiliari (fino ad un massimo di due e purché la proprie sia di due diversi soggetti). Facciamo presente che gli interventi sugli immobili di categoria catastale A1, A/8 e A/9 sono esclusi dal bonus 110%.

Il periodo di sostenimento delle spese agevolabili: l'agevolazione del 110% è applicabile esclusivamente alle spese sostenute nel periodo dallo 01.07.2020 – 31.12.2021. Pertanto dal primo luglio 2020 è possibile eseguire i bonifici "parlanti" per pagare gli interventi sugli edifici che producono una detrazione pari al 110% della spesa sostenuta.

Il periodo nel quale si deve dividere l'importo della detrazione fiscale: La detrazione fiscale del 110% deve essere spalmata in cinque anni (se trattasi della detrazione del 110%/bonus sima, altrimenti in 10 anni (per gli interventi collegati rientranti nelle ristrutturazioni edilizi o nel risanamento energetico, salvo conferma della diversa interpretazione a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate). In ogni caso non è consentito di chiedere il rimborso del

credito spettante e/o di riportarlo e dunque bisogna avere imposte sufficienti per fare valere le detrazioni fiscali.

Per questo motivo i soggetti che applicheranno tale agevolazione fiscale dovranno calcolare bene se avranno capienza ai fini della detrazione in proprio, altrimenti dovranno applicare o lo sconto in fattura o la cessione del credito. Infatti, i contribuenti possono optare, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione prevista, per uno sconto dai fornitori dei beni e servizi o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. L'opzione riguarda le spese sostenute nel 2020 e 2021 per gli interventi ai quali si applica la detrazione maggiorata del 110%, ma anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di risanamento energetico o restauro della facciata degli edifici esistenti e per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Si annota comunque che l'impresa che esegue l'intervento (impresa fornitrice/artigiana) non può essere obbligata ad applicare lo sconto in fattura, ma l'impresa è libera di accettare e di trattare sull'importo. Lo sconto in fattura è in sostanza la modalità tecnica con cui l'impresa acquisisce il beneficio fiscale del cliente (tecnicamente la detrazione assume in capo all'impresa la forma di credito d'imposta), permettendo a questi di realizzare l'intervento sul fabbricato anche nei casi di incapienza. Pertanto è doveroso di chiarire con l'impresa esecutrice, prima di attribuire alla medesima l'incarico, se si intende effettuare lo sconto in fattura e se questa è disposta ad accettare tale modalità applicativa del bonus 110%.

Chi intende di trasformare il bonus fiscale in uno sconto in fattura e/o cedere il medesimo, deve eseguirlo mediante l'inserimento dei dati/documenti necessari all'uso nella piattaforma online messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate. Maggiori informazioni a riguardo si trovano in internet sul seguente link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/dettristredil36/piattaforma-cessione-crediti-dettristredil36-imprese>.

Gli interventi agevolabili sono pertanto in sintesi i seguenti:

DETRAZIONE 110% - art. 119, DL n. 34/2020	
Tipologia intervento (*)	Spese dallo 01.07.2020 al 31.12.2021 (**)
Isolamento termico superfici opache verticali / orizzontali / oblique che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda	spesa max. Euro 50.000 se singola unità immobiliare o unità di edificio plurifamiliare indipendente e accesso autonomo (dunque villa unifamiliare con un'unità catastale)
	spesa max. Euro 40.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio avente fino a 8 unità
	spesa max. Euro 30.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio avente più di 8 unità
Interventi su parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione	spesa max. Euro 20.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio avente fino a 8 unità

<p>invernale esistenti con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti centralizzati per il riscaldamento / raffrescamento / fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto di cui al Regolamento UE n.811/2013, ovvero a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici</li> <li>- impianti di microcogenerazione o a collettori solari</li> <li>- allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE</li> </ul>	<p>spesa max. Euro 15.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio avente più di 8 unità</p>
<p>Interventi per sostituzione impianti di riscaldamento/climatizzazione su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici unifamiliari</li> <li>- unità immobiliari parte di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendenti, con accesso autonomo per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) impianti per il riscaldamento / raffrescamento / fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto di cui al Regolamento UE n. 811/2013 ovvero a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici;</li> <li>b) impianti di micro-cogenerazione o a collettori solari; c) caldaie a biomassa con prestazioni almeno pari a quelle per la classe 5 stelle di cui al DM n. 186/2017 esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE</li> </ul> </li> <li>- allacci a sistemi di teleriscaldamento efficiente di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE.</li> </ul>	<p>110% spesa max Euro 30.000</p>
<p>Altri interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sopra elencati</p>	<p>110% spesa max. ordinariamente prevista per l'intervento</p>
<p>Interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013 su edifici:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- sottoposti ad almeno un vincolo previsto per i beni di interesse storico e del paesaggio;</li> <li>- ubicati in zone nelle quali gli interventi rientranti nella detrazione del 110% sopra elencati sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali</li> </ul> <p>a condizione che si ottenga il miglioramento energetico posto come condizione per poter accedere alla detrazione nella misura del 110% (*)</p>	<p>110% spesa max. ordinariamente prevista per l'intervento</p>
---	---

*(\*)Devono essere soddisfatti i requisiti minimi "tecnici" e che l'intervento porti al miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio o, se non è possibile, al raggiungimento della classe energetica più elevata. Gli interventi sono agevolati anche se realizzati nell'ambito di un intervento che prevede la demolizione e la ricostruzione dell'edificio.*

*(\*\*)per IACP / soggetti assimilati rientrano anche le spese sostenute dallo 01.01 al 30.6.2022.*

Gli interventi "trainanti" e l'effetto dei medesimi: bisogna tener presente che sono stati introdotti i seguenti interventi "trainanti" dell'agevolazione 110%:

La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sugli edifici unifamiliari o sulle parti comuni degli edifici e l'isolamento termico con materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi. Solo se congiuntamente ad almeno uno di questi tre interventi "trainanti" verranno sostenute spese per gli altri interventi già agevolati al 50-65-70-75-80-85% per il risparmio energetico o per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, a tutti questi interventi spetterà la detrazione del 110% dall'IRPEF (o dall'IRES). Così per esempio anche il cambio di porte e finestre può essere trainato al 110%, se trattati di parti comuni!

Invece, per tutti gli interventi antisismici, cosiddetti speciali, oggi agevolati al 50-65-70-75-80-85%, in base all'articolo 16, del decreto legge 63/2013, la percentuale di detrazione è elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto almeno uno di tre interventi "trainanti".

Infine, la detrazione del 110% spetta anche alle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo a patto che siano eseguite congiuntamente ad uno dei seguenti interventi che beneficiano del bonus 110%: i tre interventi "trainanti" o quelli per il sisma-bonus (che in questo caso, quindi, diventa "trainante" per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo).

I casi in cui l'edificio, oggetto dell'intervento, deve migliorare di almeno due classi energetiche:

La detrazione del 110% prevista per gli interventi per l'ecobonus (comprensivi dei tre nuovi interventi "trainanti") è condizionata al fatto che l'edificio, oggetto dell'intervento, deve migliorare di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, deve conseguire la

classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'Ape (attestato di prestazione energetica) ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata. Per questo motivo è necessario di essere assistito sin dall'inizio anche da un esperto abilitato al rilascio della certificazione energetica e dell'invio della relativa documentazione all'ENEA. Ed è anche questo uno dei motivi per i quali sarà difficile di ottenere nei condomini la detrazione del 110% solo su singole unità abitative.

La modalità di pagamento delle fatture: per pagare gli interventi si deve richiedere sempre l'emissione della fattura. Queste devono essere pagate mediante bonifico bancario o postale "parlante" (annotando in analogia gli elementi già richiesti per i bonifici della ristrutturazione 50% che in banca vengono chiamate o "modalità legge 449" o "modalità art. 16-bis TUIR"). La fattura va ovviamente conservata insieme al "bonifico parlante".

Ulteriori informazioni si trovano anche in internet nei seguenti link [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69)

In generale bisogna concludere che la detrazione del 110% rappresenta sicuramente una buona opportunità per i proprietari di case familiari e/o comproprietari di condomini; ma l'intervento è complesso e richiede per questo una adeguata pianificazione tecnica/fiscale/finanziaria/organizzativa e un preventivo calcolo di convenienza che tenga conto di tutte le spese per gli adempimenti da effettuare.

I nostri consulenti sono a disposizione per assistervi nella fase preliminare di pianificazione dell'intervento e qualora sia necessario l'attribuzione del visto di conformità.

## 2

### **Gli accordi integrativi ai contratti di locazione finalizzati ad evitare la tassazione di canoni non percepiti**

Per i nostri clienti

---

I canoni di locazione concorrono alla formazione del reddito imponibile del locatore (soggetto ad IRPEF ovvero a cedolare secca) in base all'ammontare risultante dal contratto. In altre parole, il locatore è tenuto a dichiarare i canoni di locazione anche se non percepiti, a meno che entro il termine di presentazione della dichiarazione si sia concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino. Tale "deroga" non opera per le locazioni immobiliari non abitative, il cui canone va quindi sempre dichiarato a prescindere dall'effettivo incasso, fintanto che il contratto di locazione non venga risolto.

Nel caso di canoni di locazione conclusi tra soggetti IVA invece, il soggetto IVA che percepisce il canone deve assoggettare il medesimo nell'ambito del suo reddito d'impresa, seguendo il principio della competenza economica.

Siccome in particolar modo nel periodo dell'emergenza da COVID-19, tra parecchi soggetti locatori e locatari è stata pattuita una riduzione temporanea dei canoni di locazione mediante apposita pattuizione, ricordiamo che tale pattuizione dovrà essere formata per iscritto e registrata presso l'Ufficio del Registro presso il quale è stato registrato l'apposito contratto di locazione: in questo modo si eviterà di dover tassare dei canoni di locazione mai percepiti visto che altrimenti l'Agenzia Entrate si aspetta di trovare in dichiarazione dei redditi i canoni che "vede" dall'ultima registrazione dei contratti effettuato ai fini dell'imposta di registro!

Vi invitiamo di contattare a riguardo il nostro consulente di riferimento, qualora non abbiate già provveduto in autonomia alla redazione/registrazione di tale accordo integrativo al contratto di locazione in essere.

### 3

#### **Il credito d'imposta per le commissioni su pagamenti elettronici**

Per i soggetti IVA

---

Al fine di favorire l'utilizzo delle "carte" per il pagamento anche dei piccoli importi da parte dei consumatori finali, per gli esercenti di reddito d'impresa/lavoro autonomo (imprese individuali, società, enti, ecc.) con un fatturato nell'anno precedente non superiore ad Euro 400.000 spetta un credito d'imposta pari al 30% delle commissioni addebitate per le operazioni (cessioni di beni / prestazioni di servizi) rese nei confronti di consumatori finali effettuate tramite carte di credito / debito / prepagate / altri strumenti di pagamento elettronici tracciabili (chiamate classicamente "Pos") a partire dallo 01.07.2020. A tale riguardo i c.d. "soggetti convenzionatori", ossia le banche con la quale si intrattiene il Pos dovranno trasmettere all'esercente (negoziò, bar, albergo, ecc.) mensilmente il resoconto delle commissioni applicate e del credito d'imposta spettante. Pertanto tale 30% di credito d'imposta sarà utilizzabile in F24 dal mese successivo alla spettanza di tale credito d'imposta.

### 4

#### **La proroga di Ferragosto**

Per tutti i clienti

---

Vi ricordiamo che gli adempimenti fiscali e i versamenti fiscali e previdenziali scadenti nel periodo dallo 01/08/2020 al 20/08/2020 possono essere effettuati entro il 20/08/2020

senza applicazione di alcuna maggiorazione (come p.e. il pagamento del debito IVA relativo alla liquidazione IVA riferita al mese di luglio ovvero il debito IVA relativo alla liquidazione IVA riferita al secondo trimestre, il pagamento delle ritenute IRPEF, i versamenti previdenziali ed assistenziali riferiti al mese di luglio, ecc.).

Nel periodo 01/08/2020 al 31/08/2020 opera la "sospensione feriale" dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed amministrative nonché alle Commissioni Tributarie, per effetto dalla quale i termini decorrenti:

- prima dello 01/08/2020: si interrompono per tale mese;
- durante il periodo di "sospensione": iniziano a decorrere appena dallo 01/09/2020.

La "sospensione feriale" opera con riferimento ai termini previsti relativamente alla proposizione del ricorso fiscale e alla costituzione in giudizio, al deposito di memorie e documenti, alla definizione in via breve, all'accertamento con adesione, al reclamo/mediazione, nonché agli adempimenti richiesti per l'applicazione di alcuni istituti deflattivi del contenzioso.

Facciamo presente che il nostro studio rimarrà chiuso nella settimana dal 17 al 23 agosto. Vi auguriamo un buon periodo di Ferragosto!



Le informazioni qui contenute sono da considerarsi accurate sino alla data di pubblicazione della newsletter; le norme regolatrici la materia potrebbero essere nel frattempo state modificate. Il contenuto di questa newsletter non costituisce, né può essere usato come, sostituto di un parere fiscale e/o legale per una specifica situazione. Il Bureau Plattner non è responsabile per qualsiasi azione intrapresa o meno sulla base di questa newsletter.

Informazioni dettagliate in ordine alla nostra informativa sul trattamento dei dati personali sono riportate nella Privacy Policy, consultabile sul nostro sito web: <https://www.bureauplattner.com/it/cookie/>. Per eventuali domande si prega di contattare il seguente indirizzo email: [privacy@bureauplattner.com](mailto:privacy@bureauplattner.com).

© Bureau Plattner – Dottori commercialisti, revisori, avvocati  
[www.bureauplattner.com](http://www.bureauplattner.com)

