



**Modello 730/2021:
le principali novità in materia di edilizia**

dott. Gian Luca Monge

OPEN Dot Com

Società dei Dottori Commercialisti



Programma

- La detrazione del 110% introdotta dal D.L. 34/2020
- Gli interventi agevolabili
- Gli impatti del Superbonus sul modello 730/2021
- Comunicazione degli amministratori di condominio ed effetti sul modello 730/2021 precompilato

SUPERBONUS 110%

È un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (prorogato dalla legge di bilancio 2021 al 30/06/2022, anche se in subordine alla definitiva approvazione del Consiglio dell'Unione Europea) per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici e di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

SUPERBONUS 110% - ART.119

L'art. 119, comma 1, DL 34/2020 prevede l'applicazione della «detrazione di cui all'art. 14 DL 63/2013»:

- nella misura del 110%,
- per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente,
- sostenute dal 1/07/2020 fino al 30/06/2022,
- da ripartire in cinque quote annuali di pari importo (per le spese sostenute nel 2022 la ripartizione è in quattro quote annuali),
- per specifici interventi antisismici e di riqualificazione energetica degli edifici.

SUPERBONUS 110% - Interventi trainanti

In base al medesimo articolo 119 del decreto Rilancio tale maggiore detrazione è riconosciuta per le seguenti tipologie di interventi (cd. “trainanti”):

- isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno

SUPERBONUS 110% - Interventi trainanti

- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- interventi antisismici di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 (cd. sismabonus).

SUPERBONUS 110% - Interventi trainati

Il Superbonus spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi (cd. “trainati”), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti precedentemente elencati:

- di efficientamento energetico rientranti nell’ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento
- di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all’articolo 16-ter del citato decreto legge n. 63/2013.

SUPERBONUS 110% - Interventi trainati

Esempio

Sostituzione degli infissi contestualmente ad opere sul cappotto termico, con un intervento che abbia i necessari requisiti.

La spesa sostenuta per gli infissi sarà detraibile nella misura del 110% ed entro i limiti di spesa propri degli infissi (euro 60.000,00 di detrazione, per un ammontare di spesa di euro 54.545,45).

SUPERBONUS 110% - Modalità di fruizione

La fruizione del beneficio può avvenire secondo le seguenti modalità:

- 1) detrazione diretta dall'IRPEF/IRES del 110% delle spese ammesse in 5 anni in quote costanti;
- 2) sconto in fattura, ovvero opzione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati;
- 3) cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni

SUPERBONUS 110% - Opzione per la cessione del credito/sconto in fattura

In alternativa alla possibilità di fruire direttamente della detrazione del 110%, per le spese sostenute è possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, anche parziali.

Tale facoltà è riconosciuta anche per alcune altre detrazioni nel campo edilizio, espressamente indicate nell'articolo 121 D.L. 34/2020.

Solo relativamente all'agevolazione del 110%, l'opzione per lo sconto o cessione richiede un adempimento aggiuntivo:

- il rilascio del visto di conformità (art. 119, c. 11).

SUPERBONUS 110% - Opzione per la cessione del credito/sconto in fattura

È rilasciato (art. 119, c. 11):

- dai soggetti ex art. 3, c.3, lett. a) e b) DPR 322/1998 (iscritti agli albi dei dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, soggetti iscritti al 30 settembre 1993 nei ruoli periti ed esperti CCIAA in possesso di laurea giuridico-economica o diploma di ragioneria).
- dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF dipendente o CAF imprese.

SUPERBONUS 110% - Procedure richieste

	Asseverazioni tecniche e di congruità	Visto di conformità
Interventi di cui all'art. 119, DL 34/2020	Sempre obbligatorie (per detrazione/cessione credito/sconto in fattura)	<ul style="list-style-type: none">- Obbligatorio solo per cessione del credito/sconto in fattura- Non richiesto per detrazione

SUPERBONUS 110% - Opzione per la cessione del credito/sconto in fattura

Rispetto al passato, il legislatore ha espressamente concesso in via sperimentale la facoltà di cedere il credito d'imposta anche alle banche e agli intermediari finanziari, nonché di effettuare più di una cessione.

Le cessioni successive alla prima vengono effettuate tramite ENTRATEL sulla piattaforma cessione crediti.

SUPERBONUS 110% - Piattaforma cessione crediti

La “Piattaforma cessione crediti”, accessibile dall’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle Entrate, è lo strumento con il quale i soggetti titolari di crediti d’imposta cedibili possono comunicare all’Agenzia l’eventuale cessione dei crediti a soggetti terzi, ai sensi delle disposizioni pro tempore vigenti.

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A

Non possono essere indicate tra gli oneri pluriennali Sezione III A, le spese sostenute nel 2020 che sono state indicate con i codici da 13 a 20 e 26 e 27 nella Comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione o sconto e relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici.

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A

Si tratta degli interventi così codificati nella comunicazione d'opzione:

- 13 Intervento Antisismico
- 14 – 15 Intervento Antisismico con passaggio rispettivamente a 1 e 2 classi di rischio inferiore
- 16 Intervento di impianti basati sulle fonti rinnovabili di energia
- 17 Manutenzione straordinaria e restauro, ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria di parti comuni di edificio
- 18 Recupero e restauro della facciata di edifici esistenti
- 19 Installazione di impianti fotovoltaici connessi alle rete elettrica
- 20 Installazione di sistemi di accumulo integrati su fotovoltaico
- 26 – 27 Acquisto di unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1,2 e 3 con passaggio rispettivamente a 1 e 2 classi di rischio inferiori

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Tabella di raccordo

I codici da inserire nel modello 730/2021 devono essere indicati utilizzando la seguente tabella di raccordo:

INTERVENTI	ARTICOLI	CODICI DEL MODELLO COMUNICAZIONE ONLINE CESSIONE O SCONTO	CODICI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (Righi da E41 a E43)
Interventi antisismici	Art. 119 - Comma 4 e 4-bis	13	5
		14	6 e 8
		15	7 e 9
Impianti solari fotovoltaici, bonus facciate e altri interventi	Art. 119 - Comma 16-bis e 16-ter	16	18 (quota spesa fino a 20 Kw)
			19 (quota spesa oltre i 20 Kw e fino a 200)
	Art. 121	17	Righi da E41 ad E43 senza compilazione colonna 2
			18
	Art. 119 - Comma 5	19	16
Art. 119 - Comma 6	20	17	
Acquisto di unità immobiliari antisismiche	Art. 119 - Comma 4	26	10
		27	11

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Interventi antisismici

Per le spese relative agli interventi antisismici realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 la cui detraibilità è fissata al 70% o 80% in base alla riduzione del rischio sismico (75% o 85% se su parti comuni), quelle sostenute dal 1° luglio 2020, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110 per cento.

Devono essere indicate con i codici da 5 a 9 nella colonna 2 dei righe da E41 ad E43 e deve essere barrata la casella di colonna 7.

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, PER MIGURE ANTISISMICHE, BONUS FACCIATE E SUPERBONUS												
RIGHE	ANNO		CODICE FISCALE	Interventi antisismici		Accanto: oneri e strutture		Migliorione		Numero	AMMORTO SPESA	Ri. detrazione
	1	2		3	4	5	6	7	8			
E41												.00
E42												.00
E43												.00

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Asseverazione per interventi antisismici

Ai fini del Superbonus è necessario acquisire l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. In particolare, per gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche ammessi al Superbonus, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, nel rispetto della normativa di settore applicabile, attestano la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Acquisto unità immobiliari antisismiche

L'aliquota del 110% si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. n. 63 del 2013). Devono essere indicate con i codici 10 e 11 nella colonna 2 dei righe da E41 ad E43 e deve essere barrata la casella di colonna 7.

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, PER MISURE ANTISISMICHE, BONUS FACCIATE E SUPERBONUS										
MINO	TIPOLOGIA		CODICE FISCALE	Interventi patrimoniali	Acquisto unità e strutture	Migliorazione parti	110%	Numero rata	IMPORTO SPESA	Al. ordine annuale
	1	2								
E41									.00	
E42									.00	
E43									.00	

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Polizza eventi calamitosi

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto ad un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati prevista nella misura del 19 per cento è elevata al 90 per cento.

La detrazione per i premi assicurativi non può essere ceduta.

L'importo relativo al premio in oggetto sarà detraibile nel quadro E indicando l'apposito codice

CODICE	DESCRIZIONE	RIGO
81	Premi per rischio eventi calamitosi per assicurazioni stipulate contestualmente alla cessione del credito d'imposta relativo agli interventi sisma bonus al 110% ad un'impresa di assicurazione	da E8 a E10

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Impianti fotovoltaici

Si applica l'aliquota del 110 per cento alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 per l'installazione degli impianti fotovoltaici nei seguenti casi:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici pubblici e privati di cui all'art. 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412;
- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati al 110 per cento.

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Impianti fotovoltaici

L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi “trainanti” di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche conclusi, nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al superbonus;
- cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo.

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III C - Colonnine per ricarica

Al rigo E56 occorre indicare i costi per l'installazione infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici.

Si tratta delle spese per l'acquisto e posa in opera di strutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica eseguite congiuntamente agli interventi superbonus. Vengono individuate dal codice 3 che deve essere utilizzato esclusivamente per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 congiuntamente a uno degli interventi c.d. trainanti e individuati con i codici '30', '31', '32' e '33' della sezione IV. In tal caso l'aliquota della detrazione è aumentata al 110% e ripartita in 5 quote annuali.

SUPERBONUS 110% e ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE - 730/2021 - Sezione III A - Interventi trainati

Per quanto riguarda la condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al Superbonus, tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

SUPERBONUS 110% - 730/2021 - Sezione IV

Non possono essere indicate tra gli oneri pluriennali Sezione IV, le spese sostenute nel 2020 che sono state indicate con i codici da 1 a 12 e da 22 a 25 nella Comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione o sconto e relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici.

SUPERBONUS 110% - 730/2021 - Sezione IV

Si tratta degli interventi così codificati nella comunicazione d'opzione:

- 1 Isolamento termico involucro edificio con incidenza >25%
- 2 Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
- 3 Riqualficazione energetica su edificio esistente
- 4 Intervento su involucro (esclusi infissi)
- 5 Acquisto e posa in opera di finestre ed infissi
- 6 -7 Sostituzione di impianti di climatizzazione con caldaie a condensazione A e A+
- 8 Installazione di pannelli solari/collettori solari
- 9 Acquisto e posa in opera di schermature solari
-

SUPERBONUS 110% - 730/2021 - Sezione IV - Tabella di raccordo

I codici da inserire nel modello 730/2021 devono essere indicati utilizzando la seguente tabella di raccordo:

INTERVENTI	ARTICOLI	CODICI DEL MODELLO COMUNICAZIONE ONLINE CESSIONE O SCONTO	CODICI RISPARMIO ENERGETICO (Righi E61 ed E62)
Interventi di efficienza energetica - Superbonus	Art. 119 - Comma 1, lett. a)	1	30 e 31
	Art. 119 - Comma 1, lett. b) e c)	2	32 e 33
Interventi di efficienza energetica	Art. 119 - Comma 2	3	1
		4	2
		5	12
		6	13
		7	4
		8	3
		9	5
		10	6
		11	14
		12	7
	Art. 121	18	15
	Art. 119 - Comma 8	21	E56 - cod. 3
Interventi effettuati su parti comuni di un edificio	Art. 121	22	8
		23	9
Interventi antisismici e di risparmio energetico su parti comuni di un edificio	Art. 121	24	10
		25	11

SUPERBONUS 110% - 730/2021 - Sezione IV - Interventi efficienza energetica

La detrazione nella misura del 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 è riconosciuta:

- Per gli interventi di isolamento termico di cui all'art.119 c.1 lettera a) del D.L. 34/2020 su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

SUPERBONUS 110% - 730/2021 - Sezione IV - Interventi di efficienza energetica

- Per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento di cui all'art. 119 comma 1 lettera b) del D.L. 34/2020 su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito (30.000 euro in caso di edifici unifamiliari).

SUPERBONUS 110% - 730/2021 - Sezione IV - Interventi trainati

La detrazione del 110 per cento è riconosciuta anche a fronte delle spese sostenute per gli altri interventi di efficientamento energetico (indicati con i codici tra 2 e 7 e tra 12 e 14 della presente sezione), **nei limiti di detrazione o di spesa** previsti per ciascun intervento, se eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate e di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti che danno diritto all'applicazione della detrazione nella misura del 110 per cento.

SUPERBONUS 110% - Comunicazione amministratori di condominio ai fini del Precompilato

Le principali modifiche apportate riguardano:

- rimozione della sezione relativa alla cessione del credito considerato che, come specificato nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'8 agosto 2020, tale opzione dovrà essere comunicata con un apposito modello;
- inserimento dei codici degli interventi agevolabili utilizzando la stessa codifica prevista per la comunicazione dell'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura, con l'indicazione se l'intervento può beneficiare del Superbonus.

SUPERBONUS 110% - Comunicazione amministratori di condominio ai fini del Precompilato

Sono inoltre stati modificati:

campo 27, “Flag Pagamento”, per indicare che, in presenza di Superbonus, il pagamento non è stato effettuato perché non dovuto;

campo 28, “Flag Credito ceduto o contributo mediante sconto”, per indicare che il credito è stato ceduto a soggetti diversi dai fornitori o corrisposto come contributo mediante sconto o ceduto a fornitori.

SUPERBONUS 110% - Comunicazione amministratori di condominio ai fini del Precompilato

Per poter effettuare la comunicazione è necessario che l'amministratore raccolga le indicazioni dei condomini in relazione alle scelte personali riferite all'utilizzo della detrazione del 110%.

Infatti, come ribadito anche nella circolare A.E. 24/2020, ciascun condomino può cedere l'intera detrazione calcolata:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile,
- sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.



**DOT
COM**

Grazie per l'attenzione

Per informazioni di carattere generale: info@opendotcom.it

Sito: www.opendotcom.it

OPEN Dot Com

Società dei Dottori Commercialisti