

# Lezioni per D.M. 140 Anno 2021

## Sommario

Sommario.....	1
1. Certificazione del credito.....	2
2. A chi spetta la detrazione e/cessione e/o sconto in fattura.....	3
3. Progettazione e pianificazione contabile e fiscale del lavoro.....	6
4. Modalità operative per comunicare la detrazione e/o le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito..	15
5. Comunicazione Amministratori per detrazione del credito per ristrutturazione edilizia.....	16
6. Comunicazione detrazione del credito.....	17
7. Comunicazione per Cessione o sconto in fattura .....	22
8. Analisi delle domande frequenti:.....	32
Domande Esame .....	41

(versione 25/01/2021)

## **1. Certificazione del credito**

Con la certificazione del credito l'Amministratore dichiara all'Agenzia Entrate ed al Beneficiario i seguenti fatti:

- Qual è il lavoro effettuato e che tipologia di detrazione sconta
- Il credito certificato esiste (sono stati fatti i lavori e pagata la ditta per l'importo dichiarato)
- L'Ammontare esatto del credito (che va individuato in seguito alla corretta ripartizione condominiale)
- L'identità del beneficiario (codice fiscale)
- L'esistenza dei requisiti che il soggetto deve avere per beneficiare del credito (essere parente, affine ecc)
- L'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento (dati catastali)

### **In caso di cessione del credito o sconto in fattura**

- Eventuale comunicazione che il soggetto abbia espresso la volontà di cedere il credito, oppure beneficiare dello sconto in fattura
- Eventuale comunicazione che il soggetto cessionario voglia acquisire il credito
- Eventuale indicazione degli estremi di altre comunicazioni necessarie alla cessione del credito (asseverazione energetica e/o di rischio sismico)

## 2. A chi spetta la detrazione e/cessione e/o sconto in fattura



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Agevolazioni](#) / [Detrazione ristrutturazioni edilizie](#) / A chi spetta

### RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

#### INFORMAZIONI

Che cos'è

Per quali lavori

#### A chi spetta

Come e quando

Interventi antisismici

Modello e istruzioni

Normativa e prassi

#### SERVIZI

Piattaforma web accettazione/cessione crediti

Comunicazione web cessione crediti/sconti

## A chi spetta

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- l'inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative divise e indivise
- i soci delle società semplici
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) e il componente dell'unione civile
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

La condizione di convivente o comodatario deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Per coloro che acquistano un immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente, a meno che non intervenga accordo diverso tra le parti.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio, soltanto, però, per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

**Per quanto detto è OPPORTUNO tenere una corretta anagrafe condominiale, inserendo anche i dati non richiesti dal codice civile, come:**

- i parenti e gli affini purchè conviventi con il proprietario e purchè abbiano sostenuto le spese
- i comodatari e gli inquilini purchè residenti nell'immobile e con contratto registrato

Tali soggetti infatti possono beneficiare di tutte le opportunità previste dal proprietario:

- Detrazione
- Cessione del credito
- Sconto in fattura

**E' NECESSARIO arrivare pronti nel momento in cui si deve inviare la comunicazione e quindi:**

Raccogliere dai condomini preventivamente i dati su chi deve detrarre, cedere o chiedere lo sconto in fattura, procurandosi un'autocertificazione da cui risulti che il soggetto ha diritto in quanto:

- Proprietario
- Comodatario o inquilino con contratto registrato
- Parente convivente entro il terzo grado o affine convivente entro il secondo grado

## E' NECESSARIO inoltre:

- Predisporre al 31/12 un rendiconto dei lavori, anche se questi non sono terminati, nel quale le spese pagate che vanno in detrazione o cessione siano ripartite tra i condomini secondo i corretti criteri. E' infatti possibile ad esempio che in preventivo i lavori siano stati tutti ripartiti in tabella A, mentre al 31/12 si verifica che alcuni lavori hanno invece riguardato parti individuali, balconi, ringhiere ecc. che quindi modifica l'importo che rimane a carico di ciascuno rispetto al preventivo iniziale, e quindi modifica l'importo del credito che ciascuno può detrarre o cedere

### **3. Progettazione e pianificazione contabile e fiscale del lavoro**

Il lavoro potrebbe riguardare interventi compresi in vari tipi di incentivi fiscali, dobbiamo progettare con anticipo qual'è l'incidenza di ognuno per ogni u.i., in modo da determinare il credito corretto per ogni aliquota:

**Esempio: Condominio con 15 u.i. di cui 8 appartamenti 3 cantine e 4 negozi  
(si tratta quindi di un immobile a prevalente destinazione abitativa).**

**Di seguito l'importo dei lavori in appalto**

<b>Bonus 110%</b> Lavoro di coibentazione	€ 500.000	
<b>Bonus 110%</b> Lavoro di miglioramento sismico	<u>€ 1.300.000</u>	
<b>Totale lavori al 110%</b>		<b>€ 1.800.000</b>
<b>Bonus 90%</b> Tinteggiatura facciata visibile da strada, che non è stata oggetto di lavori al 110%		€ 100.000
<b>Bonus 50%</b> Lavoro di tinteggiatura della scala		<u>€ 50.000</u>
<b>Totale generale</b>		<b>€ 1.950.000</b>

**Calcolo limiti.** Valutare se l'importo dei lavori che scontano il bonus 110% rientra nei limiti previsti dalla legge:

Coibentazione su prime 8 unità € 40.000 x 8 = 320.000 su ulteriori 7 unità € 30.000 x 7 = 210.000 € 530.000

Sismico € 96.000 x 15 = 1.440.000 € 1.440.000

**Totale limite per lavori al 110%** € **1.970.000**

Tinteggiatura facciata al 90% € 96.000 x 15 u.i. € 1.440.000

Tinteggiatura scala al 50% € 96.000 x 15 u.i. € 1.440.000

**Limite generale per tutti gli interventi** € **4.850.000**

	<b>Costo effettivo</b>		<b>Limite di spesa</b>	
Coibentazione	€	500.000	€	530.000
Sismico	€	1.300.000	€	<u>1.440.000</u>
<b>Lavori condominiali</b>	€	<b>1.800.000</b>	€	<b>1.970.000</b>
Tinteggiatura facciata	€	100.000	€	1.440.000
Tinteggiatura scala	€	50.000	€	<u>1.440.000</u>
<b>Totale</b>	€	<b>1.950.000</b>	€	<b>4.850.000</b>

**Eseguo la ripartizione dei costi effettivi tra i condomini:**

**Ripartizione Lavori**

<b>Int.</b>	<b>Mill. Tabella Propri.</b>	<b>Costo Coibent.ne 500.000</b>	<b>Costo Sismico 1.300.000</b>	<b>Totale Lavori al 110%</b>	<b>Costo Facciata 100.000</b>	<b>Totale lavori al 90%</b>	<b>Mill. Tabella Scala</b>	<b>Costo Scala 50.000</b>	<b>Totale lavori al 50%</b>	<b>Totale spesa</b>
<b>1</b>	150,00	75.000	195.000	<b>270.000</b>	15.000	<b>15.000</b>	130	6.500	<b>6.500</b>	<b>291.500</b>
<b>2</b>	100,00	50.000	130.000	<b>180.000</b>	10.000	<b>10.000</b>	110	5.500	<b>5.500</b>	<b>195.500</b>
<b>3</b>	110,00	55.000	143.000	<b>198.000</b>	11.000	<b>11.000</b>	120	6.000	<b>6.000</b>	<b>215.000</b>
<b>4</b>	130,00	65.000	169.000	<b>234.000</b>	13.000	<b>13.000</b>	130	6.500	<b>6.500</b>	<b>253.500</b>
<b>5</b>	105,00	52.500	136.500	<b>189.000</b>	10.500	<b>10.500</b>	130	6.500	<b>6.500</b>	<b>206.000</b>
<b>6</b>	80,00	40.000	104.000	<b>144.000</b>	8.000	<b>8.000</b>	120	6.000	<b>6.000</b>	<b>158.000</b>
<b>7</b>	60,00	30.000	78.000	<b>108.000</b>	6.000	<b>6.000</b>	130	6.500	<b>6.500</b>	<b>120.500</b>
<b>8</b>	60,00	30.000	78.000	<b>108.000</b>	6.000	<b>6.000</b>	130	6.500	<b>6.500</b>	<b>120.500</b>
<b>C1</b>	5,00	2.500	6.500	<b>9.000</b>	500	<b>500</b>		0	<b>0</b>	<b>9.500</b>
<b>C2</b>	5,00	2.500	6.500	<b>9.000</b>	500	<b>500</b>		0	<b>0</b>	<b>9.500</b>
<b>C3</b>	5,00	2.500	6.500	<b>9.000</b>	500	<b>500</b>		0	<b>0</b>	<b>9.500</b>
<b>N1</b>	70,00	35.000	91.000	<b>126.000</b>	7.000	<b>7.000</b>		0	<b>0</b>	<b>133.000</b>
<b>N2</b>	60,00	30.000	78.000	<b>108.000</b>	6.000	<b>6.000</b>		0	<b>0</b>	<b>114.000</b>
<b>N3</b>	40,00	20.000	52.000	<b>72.000</b>	4.000	<b>4.000</b>		0	<b>0</b>	<b>76.000</b>
<b>N4</b>	20,00	10.000	26.000	<b>36.000</b>	2.000	<b>2.000</b>		0	<b>0</b>	<b>38.000</b>
<b>Tot.</b>	<b>1.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>1.950.000</b>

**Il limite di spesa fissato dalla legge ma non deve essere rispettato per ogni unità immobiliare, va rispettato nel suo totale condominiale.**

Se all'interno del condominio ci sono appartamenti molto grandi la cui ripartizione del limite di spesa eccede quello fissato dalla legge, questi possono calcolare il proprio limite sulla base della ripartizione millesimale dell'intero condominio.

**Pertanto un appartamento può avere un massimale superiore a quello fissato dalla legge.**

**Come calcolare la detrazione spettante per ogni unità immobiliare**

La detrazione e il credito cedibile vengono calcolati così:

- Si calcola l'importo pagato con bonifico alla ditta nell'anno e si determina l'importo di ognuno
- Si confronta l'importo come sopra calcolato con quanto versato dal singolo condomino
- L'importo detraibile e/o cedibile è il minore dei due

## Certificazione dell'importo detraibile e/o cedibile per lavoro al 110%

Esempio: L'Amministratore paga alla ditta € 1.000.000 nel 2020 ed € 800.000 nel 2021

### Comunicazione detr.ne al 110% - 2020

Int.	Mill. Tab. Prop.	Costo Coibent. 500.000	Costo Sismico 1.300.000	Totale Lavori al 110%	A	B	Minore tra col. A e B	110% Detr. in 5 anni
					Pagato a ditta 1.000.000	Versato dal singolo nel 2020		
1	150,00	75.000	195.000	270.000	150.000	200.000	150.000	165.000
2	100,00	50.000	130.000	180.000	100.000	120.000	100.000	110.000
3	110,00	55.000	143.000	198.000	110.000	130.000	110.000	121.000
4	130,00	65.000	169.000	234.000	130.000	120.000	120.000	132.000
5	105,00	52.500	136.500	189.000	105.000	0	0	0
6	80,00	40.000	104.000	144.000	80.000	90.000	80.000	88.000
7	60,00	30.000	78.000	108.000	60.000	95.000	60.000	66.000
8	60,00	30.000	78.000	108.000	60.000	50.000	50.000	55.000
C1	5,00	2.500	6.500	9.000	5.000	5.000	5.000	5.500
C2	5,00	2.500	6.500	9.000	5.000	5.000	5.000	5.500
C3	5,00	2.500	6.500	9.000	5.000	5.000	5.000	5.500
N1	70,00	35.000	91.000	126.000	70.000	60.000	60.000	66.000
N2	60,00	30.000	78.000	108.000	60.000	60.000	60.000	66.000
N3	40,00	20.000	52.000	72.000	40.000	40.000	40.000	44.000
N4	20,00	10.000	26.000	36.000	20.000	20.000	20.000	22.000
Tot.	1.000	500.000	1.300.000	1.800.000	1.000.000	1.000.000	865.000	951.500

### Comunicazione detr.ne 110% - 2021

Int.	Mill. Tab. Prop.	Costo Coibent. 500.000	Costo Sismico 1.300.000	Totale Lavori al 110%	A	B	Minore tra col. A e B	110% Detr. in 5 anni
					Pagato a ditta 800.000	Versato dal sing. nel 2021		
1	150,00	75.000	195.000	270.000	120.000	70.000	120.000	132.000
2	100,00	50.000	130.000	180.000	80.000	60.000	80.000	88.000
3	110,00	55.000	143.000	198.000	88.000	68.000	88.000	96.800
4	130,00	65.000	169.000	234.000	104.000	114.000	104.000	114.400
5	105,00	52.500	136.500	189.000	84.000	189.000	84.000	92.400
6	80,00	40.000	104.000	144.000	64.000	54.000	64.000	70.400
7	60,00	30.000	78.000	108.000	48.000	13.000	48.000	52.800
8	60,00	30.000	78.000	108.000	48.000	58.000	48.000	52.800
C1	5,00	2.500	6.500	9.000	4.000	4.000	4.000	4.400
C2	5,00	2.500	6.500	9.000	4.000	4.000	4.000	4.400
C3	5,00	2.500	6.500	9.000	4.000	4.000	4.000	4.400
N1	70,00	35.000	91.000	126.000	56.000	66.000	56.000	61.600
N2	60,00	30.000	78.000	108.000	48.000	48.000	48.000	52.800
N3	40,00	20.000	52.000	72.000	32.000	32.000	32.000	35.200
N4	20,00	10.000	26.000	36.000	16.000	16.000	16.000	17.600
Tot.	1.000	500.000	1.300.000	1.800.000	800.000	800.000	800.000	880.000

## Certificazione dell'importo detraibile e/o cedibile per lavoro al 90%

Esempio: L'Amministratore paga alla ditta € 70.000 nel 2020 ed € 30.000 nel 2021 per i lavori fatti

### Comunicazione detrazione 90% Anno 2020

Int.	Mill. Tabella Propri.	Costo Facciata 100.000	A	B	Minore tra col. A e B	90% Detr. in 10 anni
			Pagato a ditta 70.000	Versato dal singolo nel 2020		
1	150	15.000	10.500	9.700	9.700	8.730
2	100	10.000	7.000	8.000	7.000	6.300
3	110	11.000	7.700	10.000	7.700	6.930
4	130	13.000	9.100	9.000	9.000	8.100
5	105	10.500	7.350	2.000	2.000	1.800
6	80	8.000	5.600	6.000	5.600	5.040
7	60	6.000	4.200	6.000	4.200	3.780
8	60	6.000	4.200	5.000	4.200	3.780
C1	5,00	500	350	300	300	270
C2	5,00	500	350	300	300	270
C3	5,00	500	350	300	300	270
N1	70,00	7.000	4.900	5.000	4.900	4.410
N2	60,00	6.000	4.200	5.000	4.200	3.780
N3	40,00	4.000	2.800	2.000	2.000	1.800
N4	20,00	2.000	1.400	1.400	1.400	1.260
<b>Tot.</b>	<b>1.000</b>	<b>100.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>62.800</b>	<b>56.520</b>

### Comunicazione detrazione 90% Anno 2021

A	B	Minore tra col. A e B	90% Detr. in 10 anni nel 2021
4.500	5.300	4.500	4.050
3.000	2.000	3.000	2.700
3.300	1.000	3.300	2.970
3.900	4.000	3.900	3.510
3.150	8.500	3.150	2.835
2.400	2.000	2.400	2.160
1.800	0	1.800	1.620
1.800	1.000	1.800	1.620
150	200	150	135
150	200	150	135
150	200	150	135
2.100	2.000	2.100	1.890
1.800	1.000	1.800	1.620
1.200	2.000	1.200	1.080
600	600	600	540
<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>27.000</b>

## Certificazione dell'importo detraibile e/o cedibile per lavoro al 50%

Esempio: L'Amministratore paga alla ditta € 30.000 nel 2020 ed € 20.000 nel 2021 per i lavori scala

### Comunicazione detrazione 50% Anno 2020

Int.	Mill. Tabella Scala	Costo Facciata 50.000	A	B	Minore tra col. A e B	50% Detr. in 10 anni nel 2020
			Pagato a ditta 30.000	Versato dal singolo nel 2020		
1	130	6.500	3.900	4.000	3.900	1.950
2	110	5.500	3.300	5.000	3.300	1.650
3	120	6.000	3.600	6.000	3.600	1.800
4	130	6.500	3.900	3.000	3.000	1.500
5	130	6.500	3.900	2.000	2.000	1.000
6	120	6.000	3.600	5.000	3.600	1.800
7	130	6.500	3.900	3.000	3.000	1.500
8	130	6.500	3.900	2.000	2.000	1.000
C1		0	0	0	0	0
C2		0	0	0	0	0
C3		0	0	0	0	0
N1		0	0	0	0	0
N2		0	0	0	0	0
N3		0	0	0	0	0
N4		0	0	0	0	0
<b>Tot.</b>	<b>1.000</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>24.400</b>	<b>12.200</b>

### Comunicazione detrazione 50% Anno 2021

A	B	Minore tra col. A e B	50% Detr. in 10 anni nel 2021
2.600	2.500	2.600	1.300
2.200	500	2.200	1.100
2.400	0	2.400	1.200
2.600	3.500	2.600	1.300
2.600	4.500	2.600	1.300
2.400	1.000	2.400	1.200
2.600	3.500	2.600	1.300
2.600	4.500	2.600	1.300
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>10.000</b>

**Tabella 1 - Limiti degli altri interventi che danno diritto a detrazione nei Condomini**

	<b>Ristrutturazione Edilizia</b>	<b>Riqualificaz. energetica 50%</b>	<b>Riqualificaz. energetica 65%</b>	<b>Eco Bonus in Cond.ni</b>	<b>Sisma bonus in Cond.ni</b>	<b>Sisma + Eco Bonus</b>	<b>Bonus Facciate</b>	<b>Bonus Verde</b>
<b>Percentuale</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>65%</b>	<b>70-75%</b>	<b>50-75-85%</b>	<b>75-85%</b>	<b>90%</b>	<b>36%</b>
<b>Durata</b>	10 anni	10 anni	10 anni	10 anni	5 anni	10 anni	10 anni	10 anni
<b>Limite di spesa</b>	€ 96.000	----	----	€ 40.000	€ 96.000	€ 136.000	No limiti	€ 5.000
<b>Limite detraz.</b>	----	Infissi-tende € 60.000	Cappotto termico. Pannelli solari € 60.000	----	----	----	----	----
<b>Limite detraz.</b>	----	Caldaie <b>no</b> termoregolaz. evoluta. Stufe pellet € 30.000	Caldaie <b>si</b> termoregolaz. evoluta € 30.000	----	----	----	----	----
<b>Limite detraz. Rigaulif. Glob.</b>	----	----	€ 100.000	----	----	----	----	----
<b>Limite detraz. Controlli da remoto</b>	----	----	No limiti	----	----	----	----	----
<b>Scade</b>	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21

**Tabella 2 continua .....**

	<b>Bonus 110% Isolamento termico In Condomini</b>	<b>Bonus 110% Impianti climatizz.ne In Condomini e case private</b>	<b>Bonus 110% Sisma bonus in Cond.ni</b>	<b>Bonus 90% Sisma bonus in Cond.ni</b>
<b>Percentuale</b>	110%	110%	110% (ex 50-75-85%)	90% (ex 50-75-85%) Se si cede il credito ad assicurazioni
<b>Durata</b>	5 anni	5 anni	5 anni	5 anni
<b>Limite spesa</b>	€ 50.000-40.000-30.000	€ 30.000-20.000-15.000	€ 96.000	€ 96.000
<b>Tipo di intervento</b>	Va fatto un intervento su più del 25% superfice	Sostituzione caldaie o installazione sistemi ibridi o pannelli foto.ci	Interventi di consolidamento strutturale	Interventi di consolidamento strutturale
<b>Condizioni</b>	Recupero di 2 classi energetiche o la più alt nel caso il fabbricato sia già in classe A	Recupero di 2 classi energetiche o la più alta nel caso il fabbricato sia già in classe A	Non ci sono condizioni non è necessario che si recuperi 1 o 2 classi di rischio	Non ci sono condizioni non è necessario che si recuperi 1 o 2 classi di rischio
<b>Condizioni aggiuntive</b>	Per guadagnare 2 classi installare pannelli fotovoltaici con sistemi di accumulo, cessione a GSE	Per guadagnare 2 classi installare pannelli fotovoltaici con sistemi di accumulo cessione a GSE	Va fatta una valutazione sismica ante e post lavori	Va fatta una valutazione sismica ante e post lavori
<b>Scade</b>	30/06/22 o 31/12/22	30/06/22 o 31/12/22	30/06/22 o 31/12/22	31/12/21

#### **4. Modalità operative per comunicare la detrazione e/o le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito**

Di seguito si indicano i software e gli esempi delle due comunicazioni che possono essere fatte in un condominio:

- **Software di compilazione - Spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali**

da inviare entro il 28/02/aaaa dell'anno successivo, per i lavori pagati nel 2020 va inviato entro il 28/02/2021

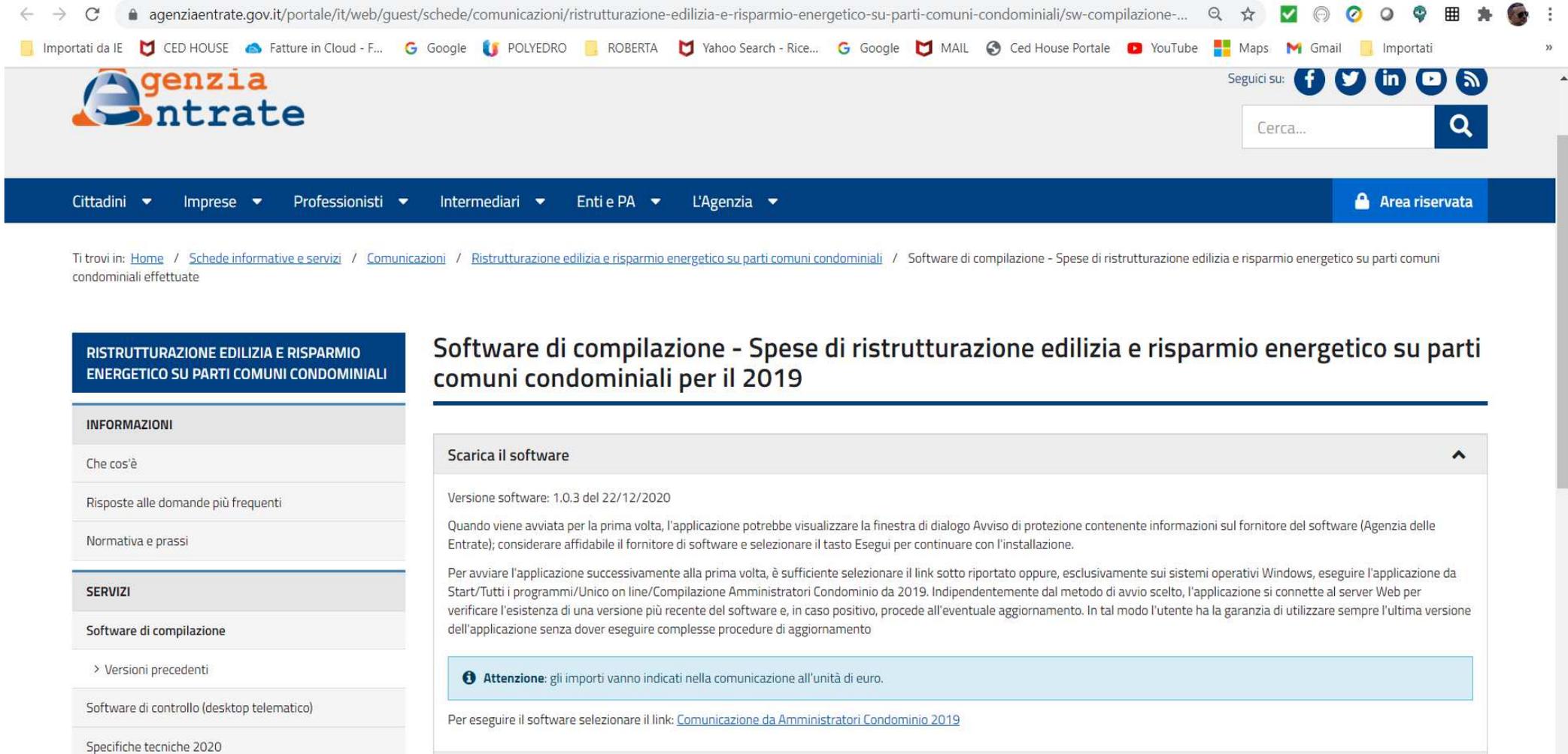
- **Software di compilazione – Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus**

da inviare:

in caso di cessione credito per lavori al 90%-65%-50% ecc. entro il 16/03/aaaa dell'anno successivo, per i lavori pagati nel 2020 va inviato entro il 28/02/2021

in caso di sconto in fattura o cessione del credito per bonus 110% può essere inviato anche al momento dell'inizio dei lavori, il credito sarà disponibile nel cassetto fiscale entro il 10 del mese successivo all'invio

## 5. Comunicazione Amministratori per detrazione del credito per ristrutturazione edilizia



agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-...

Importati da IE CED HOUSE Fatture in Cloud - F... Google POLYEDRO ROBERTA Yahoo Search - Rice... Google MAIL Ced House Portale YouTube Maps Gmail Importati

Seguici su: f t in y

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Comunicazioni](#) / [Ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali](#) / Software di compilazione - Spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali effettuate

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

#### INFORMAZIONI

- Che cos'è
- Risposte alle domande più frequenti
- Normativa e prassi

#### SERVIZI

- Software di compilazione
  - > Versioni precedenti
- Software di controllo (desktop telematico)
- Specifiche tecniche 2020

### Software di compilazione - Spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali per il 2019

#### Scarica il software

Versione software: 1.0.3 del 22/12/2020

Quando viene avviata per la prima volta, l'applicazione potrebbe visualizzare la finestra di dialogo Avviso di protezione contenente informazioni sul fornitore del software (Agenzia delle Entrate); considerare affidabile il fornitore di software e selezionare il tasto Esegui per continuare con l'installazione.

Per avviare l'applicazione successivamente alla prima volta, è sufficiente selezionare il link sotto riportato oppure, esclusivamente sui sistemi operativi Windows, eseguire l'applicazione da Start/Tutti i programmi/Unico on line/Compilazione Amministratori Condominio da 2019. Indipendentemente dal metodo di avvio scelto, l'applicazione si connette al server Web per verificare l'esistenza di una versione più recente del software e, in caso positivo, procede all'eventuale aggiornamento. In tal modo l'utente ha la garanzia di utilizzare sempre l'ultima versione dell'applicazione senza dover eseguire complesse procedure di aggiornamento

**Attenzione:** gli importi vanno indicati nella comunicazione all'unità di euro.

Per eseguire il software selezionare il link: [Comunicazione da Amministratori Condominio 2019](#)

## 6. Comunicazione detrazione del credito

File Impostazioni Aiuto

### DATI GENERALI

Dati generali

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo

#### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- Amministratore  Condomino incaricato (condominio minimo)  
 Persona fisica  Persona giuridica

#### SOGGETTO CHE ASSUME L'IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

- NO  SI

Codice Fiscale

PLLFNC65R27H501I

Impegno a trasmettere in via telematica

Comunicazione predisposta da chi effettua l'invio

#### DATI DELL'INVIO

- Invio ordinario  Invio sostitutivo  Annullamento

Protocollo telematico da sostituire o annullare

Anno di riferimento

2019

#### DATI DEL CONDOMINIO

Codice Fiscale

80262110580

Codice catastale di ubicazione

H501

Condominio minimo senza codice fiscale

Progressivo condominio minimo

Annulla

Conferma

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali e cessioni del credito o contributi mediante sconto per l'anno 2019 - 80262110580-2019-O

File Impostazioni Aiuto

### Dati Anagrafici dell'Amministratore - Persona Fisica

Dati generali

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo

Codice fiscale

Sesso

M  F

Cognome

Nome

#### Dati di Nascita

Provincia

Comune

GG/MM/AAAA

Data

Email

Annulla

Conferma

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali e cessioni del credito o contributi mediante sconto per l'anno 2019 - Nuova Comunicazione

File Impostazioni Aiuto

**Interventi** per uscire dalla modalita' di modifica di un intervento clicca su Pulisci Pulisci

Codice fiscale del condominio: **80262110580** importi espressi in euro

**Tipo intervento**  
Intervento di recupero del patrimonio edilizio (detrazione del 50%)

**Progressivo Intervento** Progressivo edificio **Proseguimento**

**Spese effettuate con bonifico** Spese effettuate con modalita' differenti

Progressivo	Tipo intervento	Proseguimento	Spese effettuate con bonifico	Spese effettuate con modalita' differenti	Edificio
001	Intervento di recupero del...	Iniziato nell'anno di riferimento		1000	

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali e cessioni del credito o contributi mediante sconto per l'anno 2019 - Nuova Comunicazione

File Impostazioni Aiuto

**Unità immobiliari/Soggetti** Pulisci

Progressivo intervento: 1 Spese effettuate con bonifico: 1000 - Spese effettuate con modalità differenti: 0 importi espressi in euro

**Dati Unità Immobiliare**

Disponibilità dati catastali

Unità abitativa con eventuali pertinenze  Unità non abitativa

Num. unità immobiliari (unità abitativa più pertinenze)

**Tipo immobile**  
  
**Foglio**  
  
**Estensione**

**Sezione urbana/Comune catastale**  
  
**Num. particella**  
  
**Subalterno**

**Data domanda di accatastamento**  
  
**Numero domanda di accatastamento**  
  
**Provincia ufficio dell'agenzia**  
  
**Codice identificativo UI**

**Situazioni particolari (Ufficio, Negozio, Studio professionale, Impresa, Società, Proprieta' indefinita, etc.)**

Situazioni particolari  Presenza di almeno una cessione del credito o un contributo mediante sconto per l'unità immobiliare

Importo spesa unità immobiliare

**Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa**

**Codice fiscale**  **Tipo soggetto**

**Importo attribuito**  La casella 'Cessione credito' si abilita solo se il tipo di intervento è del 65% e non del 50%  **Importo corrisposto nell'anno**

Credito ceduto  Cessione ai fornitori  Pagamento non corrisposto interamente al 31/12  
 Contributo mediante sconto  Contributo mediante sconto

Codice identificativo UI	Foglio	Particella	Estensione	Sub	Codice fiscale	Importo	Numero cessionari/fornitori
	516	20		1	PLLFNC65R27H501I	1000	

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali e cessioni del credito o contributi mediante sconto per l'anno 2019 - 80262110580-2019-65-0

File Impostazioni Aiuto

**Unità immobiliari/Soggetti** Pulisci

Dati generali Spese effettuate con bonifico: 1000 - Spese effettuate con modalità differenti: 0

Dati anagrafici importi espressi in euro

Interventi

Riepilogo

**Dati Unità Immobiliare**

Progressivo intervento: 1

Disponibilità dati catastali

Tipo immobile  
Fabbricato

Foglio  
516

Estensione

Situazioni particolari (Ufficio, Negozio, Studio professionale, Impresa, Società)  
 Situazioni particolari

Importo spesa unità immobiliare

Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa

Codice fiscale  
PLLFC65R27H501I

Tipo soggetto  
Proprietario

Importo  
1000

Credito ceduto  Cessione ai fornitori  Pagamento non corrisposto interamente al 31/12  Contributo mediante sconto

--- Gestione cessionari del credito o fornitori

Codice Fiscale del soggetto avente diritto alle detrazioni PLLFC65R27H501I Pulisci

Codice fiscale del cessionario  Importo del credito ceduto  Data della cessione

Denominazione del cessionario

Accettazione cessione del credito

Codice Fiscale	Denominazione	Importo	Accetta...	Data Della Cessione

Codice identificativo UI	Foglio	Particella	Estensione	Sub	Codice fiscale	Importo	Numero cessionari/fornitori
	516	200		1	PLLFC65R27H501I	1000	0

## 7. Comunicazione per Cessione o sconto in fattura

← → ↻ [agenziaentrate.gov.it/portale/sw-compilaz-comunicazione-interventi-edilizi-superbonus](https://agenziaentrate.gov.it/portale/sw-compilaz-comunicazione-interventi-edilizi-superbonus) [Download] [Star] [Check] [Refresh] [Home] [Search] [Grid] [App Store] [Play Store] [More]

Importati da IE CED HOUSE Fatture in Cloud - F... Google POLYEDRO ROBERTA Yahoo Search - Rice... Google MAIL Ced House Portale YouTube Maps Gmail Importati »

Cittadini ▼ Imprese ▼ Professionisti ▼ Intermediari ▼ Enti e PA ▼ L'Agenzia ▼ 🔒 Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Agevolazioni](#) / [Detrazione ristrutturazioni edilizie](#) / Software di compilazione Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus

### RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

- INFORMAZIONI
  - Che cos'è
  - Per quali lavori
  - A chi spetta
  - Come e quando
  - Interventi antisismici
  - Modello e istruzioni
  - Normativa e prassi
- SERVIZI
  - Piattaforma web accettazione/cessione crediti

## Software di compilazione - Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus

### Scarica il software

Versione software: 1.0.1 del 24/11/2020

Indipendentemente dal sistema operativo, per eseguire il software selezionare il link: [Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus](#)

Per avviare l'applicazione successivamente alla prima volta, è sufficiente selezionare il precedente link oppure, esclusivamente sui sistemi operativi Windows, eseguire l'applicazione da Start/Tutti i programmi/Unico on line.

Indipendentemente dal metodo di avvio scelto, l'applicazione si connette al server Web per verificare l'esistenza di una versione più recente del software e, in caso positivo, procede all'eventuale aggiornamento. In tal modo l'utente ha la garanzia di utilizzare sempre l'ultima versione dell'applicazione senza dover eseguire complesse procedure di aggiornamento.

- Informazioni ▼
- Operazioni preliminari ▼
- Requisiti tecnici ▼
- Aggiornamenti ▼

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/sw-compilaz-comunicazione-interventi-edilizi-superbonus#collapse-4>

CIR20\_fx.jnlp Mostra tutto ✕

File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico

Comunicazione

- Anagrafica
- Quadro A
- Quadro B
- Quadro C
- Quadro D

**DatiAnagrafici**

### COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

Cancella Dati nella Pagina

#### DATI DEL BENEFICIARIO

Codice Fiscale

Telefono  E-mail

#### DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice Fiscale  Codice Carica

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)

#### CONDOMINIO

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio  Condominio Minimo

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

E-mail  Firma

SEGNALAZIONI PRESENTI IN ALTRI PANNELLI 

File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

Quadro B

Quadro C

Quadro D

**DatiAnagrafici**

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato PLLFNC65R27H5011

E-mail STUDIOACIM@STUDIOPELLICANO.IT Firma

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno Firma dell'incaricato

SOSTITUZIONE/ANNULLAMENTO PRECEDENTE COMUNICAZIONE

Protocollo telematico di trasmissione della comunicazione da sostituire o annullare Richiesta Annullamento

**DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS**

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F. Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista PLLFNC65R27H5011

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice ricevuta ENEA Polizza assicurativa

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione 33958QWD Codice fiscale del professionista PLLFNC65R27H5011 Polizza assicurativa

SEGNALAZIONI PRESENTI IN ALTRI PANNELLI

File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

Quadro B

Quadro C

Quadro D

QA

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento: 14 - Intervento antisismi...  
Intervento Superbonus:   
Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus:   
N. unità presenti nel condominio: 2  
Importo complessivo della spesa sostenuta: 110000  
Anno di sostenimento della spesa: 2021  
Periodo 2020:   
Stato di avanzamento dei lavori:   
Protocollo telematico di trasmissione della 1a comunicazione:   
1° anno di sostenimento della spesa:   
Cancella Dati nella Pagina

SEGNALAZIONI PRESENTI IN ALTRI PANNELLI

Asseverazione Rischio Sismico - Codice identificativo dell'asseverazione - E' stato indicato un codice errato  
Valore dichiarato: 33958QWD



File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

Quadro B

Quadro C

Quadro D

QA

QUADRO A - INTERVENTO

Cancella Dati nella Pagina

Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
14 - Intervento antisismi...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	110000	2021	

Stato di avanzamento dei lavori

Protocollo telematico di trasmissione della 1a comunicazione

1° anno di sostenimento della spesa

Genera File Telematico

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

Quadro B

Quadro C

Quadro D

QA

QUADRO A - INTERVENTO

Cancella Dati nella Pagina

Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
14 - Intervento antisismi...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	110000	2021	

- 1 - Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%
- 2 - Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti
- 3 - Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente
- 4 - Intervento su involucro di edificio esistente [tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi]
- 5 - Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
- 6 - Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione  $\geq$  classe A
- 7 - Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione  $\geq$  classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua
- 8 - Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari
- 9 - Acquisto e posa in opera di schermature solari

File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

**Quadro B**

Quadro C

Quadro D

QB +

Cancella Dati nella Pagina

**QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO**

**RIGO - 1** Identificativo Immobile 1

Codice Comune H501 Tipologia immobile (T/U) U - Cata... Sezione Urbana/ Comune catastale H501

Foglio 516 Particella 12 Subalterno 1

**RIGO - 2** Identificativo Immobile 2

Codice Comune H501 Tipologia immobile (T/U) U - Cata... Sezione Urbana/ Comune catastale H501

Foglio 516 Particella 12 Subalterno 2

**RIGO - 3** Identificativo Immobile

Codice Comune Tipologia immobile (T/U) Sezione Urbana/ Comune catastale

Foglio Particella Subalterno

**RIGO - 4** Identificativo Immobile

Codice Comune Tipologia immobile (T/U) Sezione Urbana/ Comune catastale

Foglio Particella Subalterno

**RIGO - 5** Identificativo Immobile

Codice Comune Tipologia immobile (T/U) Sezione Urbana/ Comune catastale

SEGNALAZIONI PRESENTI IN ALTRI PANNELLI

File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

Quadro B

Quadro C

Quadro D

QC +

Cancella Dati nella Pagina

**QUADRO C - OPZIONE**

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A - CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO

B - CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Identificativo soggetto beneficiario

Spesa sostenuta

importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruite

N. rate residue

110000

Identificativo immobile

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Identificativo soggetto beneficiario	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto	Identificativo immobile
1	1	PLLFNC65R27H5011	A - Contributo sot...	100000	100000	1
2	2	PLLFNC65R27H5011	A - Contributo sot...	10000	10000	2
3						
4						
5						
6						
7						

SEGNALAZIONI PRESENTI IN ALTRI PANNELLI

File Impostazioni Aiuto

Genera File Telematico QD +

Comunicazione

Anagrafica

Quadro A

Quadro B

Quadro C

Quadro D

Cancella Dati nella Pagina

**QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO**  
(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario	Identificativo soggetto beneficiario
1	<input type="text" value="15231511005"/>	<input type="text" value="07/01/2021"/>	<input type="text" value="100000"/>	1 - Fornitore dei beni ...	<input type="text" value="1"/>
2	<input type="text" value="15231511005"/>	<input type="text" value="08/01/2021"/>	<input type="text" value="10000"/>	1 - Fornitore dei beni ...	<input type="text" value="2"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
9	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
10	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

SEGNALAZIONI PRESENTI IN ALTRI PANNELLI

---

**PDF della Comunicazione**

[80262120589\\_ROBBIA\\_CIR20.pdf](#)



## **8. Analisi delle domande frequenti:**

### **a. Che succede al credito fiscale in caso di cessione dell'unità immobiliare (varie ipotesi)?**

- La regola generale è che la detrazione segue l'immobile
- E' possibile che la detrazione resti in capo al precedente proprietario se la clausola è inserita nell'atto notarile

### **b. Deve essere fatta una nuova certificazione in caso di vendita?**

- Se la vendita avviene antecedentemente alla certificazione che l'Amministratore deve inviare, questi dovrà capire se la detrazione spetta al vecchio proprietario o al nuovo
- Se la vendita avviene dopo che l'Amministratore ha fatto la comunicazione all'AdE, questi non deve fare alcuna nuova comunicazione e/o certificazione, il credito passa al nuovo proprietario salvo patto contrario inserito nell'atto

### **c. Nel cassetto fiscale del condominio posso trovare le certificazioni trasmesse?**

- No purtroppo nel cassetto fiscale del condominio non vi è traccia delle comunicazioni inviate all'AdE

**d. Se il precedente amministratore ha consegnato una certificazione per detrazione il condòmino può chiedermene una copia o pretendere che gliene faccia una nuova (nel caso in cui l'abbia smarrita)?**

- L'Amministratore, se non è cambiato rispetto all'Amministratore che fece la comunicazione può fornire un duplicato cartaceo della Comunicazione
- Se la richiesta viene fatta al nuovo amministratore e questi non è in possesso della comunicazione fatta dal suo predecessore, non deve fare alcuna nuova comunicazione e/o certificazione, in quanto non può sapere cosa aveva comunicato all'AdE il precedente amministratore. Rischia di far detrarre una somma maggiore creando un danno all'AdE di cui può essere chiamato a rispondere

**e. Quando termina la possibilità di cedere il credito e chiedere lo sconto in fattura?**

- Per tutti Bonus tranne che per il 110% la possibilità di cedere il credito e chiedere lo sconto in fattura terminano il 31/12/2021 come da art. 121 della legge 77 del 18/07/2020.
- Per il bonus fiscale del 110% invece tali possibilità terminano il 30/06/2022, se a quella data i lavori sono stati completati per oltre il 60% la proroga è al 31/12/2022, come da legge bilancio 178 del 30/12/2020 che con il comma 67 ha modificato l'art. 121 della legge 77 del 18/07/2020 aggiungendo il seguente comma 7 bis che vale solo per il bonus 110%:

***7-bis. Le disposizioni del presente articolo (121) si applicano anche ai soggetti che sostengono nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'art. 119 (Bonus 110%)***

**f. Cosa accade se solo una parte del condominio vuole eseguire le opere al 110%, ‘Condominio parziale’?**

- La circolare 30 del 22/12/2020 paragrafo 4.5.5 stabilisce che in caso di condomini con più edifici, è possibile intervenire su ogni edificio e per l’APE bisogna riferirsi a quella del singolo edificio. I trainati possono essere fatti solo nell’edificio oggetto degli interventi.
- Nel caso più edifici siano alimentati dalla stessa caldaia, il doppio passaggio di classe va valutato per l’intero condominio o supercondominio.

Nel caso il miglioramento della doppia classe si raggiunga solo per alcuni edifici che hanno eseguito ulteriori interventi trainanti e/o trainati, possono accedere al superbonus solo i condomini degli edifici oggetto di ulteriori interventi.

I condomini degli altri edifici che non hanno avuto il miglioramento di due classi energetiche possono accedere solo all’ecobonus art. 14 L. 63/2013. Circ. 30/2020 par. 5.2.4)

**g. Le pertinenze, non riscaldate, contano ai fini dell’individuazione del limite di spesa in caso di sostituzione caldaia per ottenere il bonus 110%?**

- Si le pertinenze concorrono a formare il limite di spesa massima, come se fossero appartamenti, anche nel caso in cui non siano riscaldate dall’impianto centralizzato, (circ. 30/2020 par. 4.4.4).

### **h. Come si calcola la prevalenza abitativa dell'immobile?**

- Si deve aver riguardo alla superficie complessiva in mq delle unità abitative, comprendendo anche A/1 ecc., che deve essere superiore al 50% rispetto alle unità non destinate ad abitazione. Se il fabbricato è a prevalente destinazione abitativa i limiti di spesa si applicano a tutto l'edificio, se invece non è a prevalente destinazione abitativa i limiti si applicano solo agli immobili residenziali, escludendo gli altri dal calcolo, (circ. 30/2020 par. 4.4.2)

### **i. Come si calcola il limite degli altri bonus (circ. 30/2020 4.4.3)**

- Bisogna ricordare che alcuni interventi godono di un limite di spesa e altri di un limite di detrazione, in tal caso per determinare il limite di spesa, per ogni intervento, occorre dividere la detrazione massima per l'aliquota della detrazione. Per il 110% dividere per 1,1; per il 50% dividere per 0,5, ecc.

Finestre, schermature pannelli, trainati dal 110% il limite di 60.000 equivale a spesa max di 54.545,45.

Finestre, schermature pannelli, al 50% il limite di 60.000 equivale ad una spesa max di 120.000.

Risc. a biomasse trainati dal 110% il limite di 30.000 equivale a spesa max di 27.272.

Risc. a biomasse al 50% il limite di 30.000 equivale a spesa max di 60.000.

### **j. Immobili vincolati, cosa si può fare?**

- Se l'immobile è vincolato ai sensi del DLG del 22/01/2004 n. 42 e gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati, è possibile beneficiare del 110% e raggiungere il miglioramento di 2 classi facendo solo interventi TRAINATI, o cappotto termico interno. Solo se si è nella penultima classe il miglioramento può essere solo di 1 classe, (circ. 30/2020 par. 3.1.5)

#### **k. Quando gli immobili sono considerati indipendenti?**

- Devono avere un accesso indipendente chiuso da cancello o portone non comune con altri, con accesso da strada, da cortile o da giardino, (questi ultimi due possono anche essere di proprietà indivisa), devono avere gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento di proprietà esclusiva, questo è un elenco tassativo (circ. 20/2020 par. 3.1.2), possono quindi essere comuni: le fogne, i sistemi di depurazione ecc.

#### **l. Se in un condominio un signore è proprietario di più di due appartamenti può accedere al bonus 110% visto che questo prevede un limite di massimo due unità per ogni persona?**

- Si gli interventi che riguardano le parti comuni possono beneficiare del bonus 110% anche se l'intero edificio è di un unico proprietario, il quale però fare gli interventi trainati solo su due appartamenti, (circ. 30/2020 par. 2.1.4).

### **m. Regolarità urbanistica come va valutata?**

- Le asseverazioni dei tecnici relativamente alla regolarità urbanistica devono riguardare solo le parti comuni dell'edificio, (circ. 30/2020 par. 1).

### **n. Se in passato ho già sostituito la caldaia beneficiando dell'Ecobonus, posso sostituirla nuovamente per beneficiare del bonus 110%?**

- Si purchè non ci sia un uso distorto della dell'agevolazione, (circ. 30/2020 par. 4.5.3).

### **o. Condomino moroso e cessione del credito a che data va valutato?**

- "L'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condomino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condomino stesso." (circ. 30/2020 par. 5.1.2). ..... Nel caso di "condomino moroso", pertanto, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato riferito allo stesso in quanto il condomino, non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione.

**p. Quali conseguenze ci sono se le Asseverazioni vengono rilasciate da un tecnico non abilitato?**

- Non si può accedere all'agevolazione, (circ. 30/2020 par. 5.2.9)

**q. Non corretta compilazione del bonifico per ristrutturazione che conseguenze ha?**

- E' stato confermato, richiamando la risoluzione n. 55/E del 2012 che la non completa compilazione del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico, in modo corretto, (circ. 30/2020 par. 5.3.3).

**r. Chi invia la Comunicazione all'AdE per gli interventi bonus 110%?**

- La risoluzione n. 99/E del 29 novembre 2019, stabilisce che ci debba essere identità soggettiva tra chi appone il visto di conformità e chi trasmette la dichiarazione. Quindi quando è obbligatorio il visto da parte del professionista (bonus 110%), dovrà essere questo ad inviare all'AdE la comunicazione per la cessione, sconto in fattura, e non potrà essere l'amministratore. Questi può inviare la comunicazione solo in caso di bonus 90% ecc. che non prevedono il visto di conformità.

**s. E' necessario il visto di conformità anche per i trainati?**

- Si in sede di rilascio del visto per i trainanti va acquisita la documentazione anche per i trainati.

**t. La detrazione spetta al promissario acquirente dell'immobile?**

- Si purchè il contratto preliminare sia registrato, in caso di acquisto di case antisismiche il rogito va fatto entro il 31/12/2021, termine che si ritiene prorogato al 30/06/2022 e/o 31/12/2022 unitamente alla proroga dell'agevolazione del 110%, (circ. 30/2020 del 4.5.9).

**u. Per la cessione del credito entro quando vanno fatti i pagamenti alla ditta?**

- In applicazione delle regole generali dettate per la detrazione in questione, ai fini della cessione è necessario, inoltre, che il condominio effettui entro il 31 dicembre (2016) il pagamento delle spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito mediante l'apposito bonifico bancario o postale nell'anno (2016), (prov. 43434 del 22/03/2016).

**v. Come avviene la cessione del credito?**

- "Ai sensi del punto 4 del provvedimento, per effettuare la cessione del credito i condòmini devono far risultare tale volontà o dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica

---

oppure da specifica comunicazione inviata successivamente al condominio. Il condominio deve comunicare tale volontà ai fornitori che, a loro volta, devono comunicare in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di parziale pagamento del corrispettivo.” (prov. 43434 del 22/03/2016)

## Domande Esame

1. Il signor Verdi è proprietario del 100% di un appartamento che cede a titolo oneroso al signor Marroni... le detrazioni fiscali derivanti dai lavori di manutenzione straordinaria effettuate quattro anni prima:
  - a. rimangono in capo al venditore
  - b. passano all'acquirente per il 100% del valore residuo detraibile**
  - c. passano in capo all'acquirente per 50% del valore residuo detraibile
  
2. Il signor Rossi è proprietario del 100% di un appartamento e cede a titolo oneroso il 50% dello stesso appartamento al signor Bianchi... le detrazioni fiscali derivanti dai lavori di manutenzione straordinaria effettuate tre anni prima:
  - a. passano all'acquirente per il 50% del valore residuo detraibile
  - b. rimangono in capo al venditore**
  - c. passano all'acquirente per il 100% del valore residuo detraibile
  
3. In ambito condominiale quali sono le possibili percentuali di detrazione fiscale ammesse dalla normativa vigente:
  - a. 50%, 65%, 70%, 80%, 90%, 110%
  - b. 50%, 65%, 70%, 75%, 85%, 90%, 110%**
  - c. 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%, 90%, 110%