

## INFORMATIVA DI STUDIO N. 51/2020 DEL 13/11/2020

*Le disposizioni correlate all'emergenza sanitaria rischiano di far scivolare in secondo piano le altre disposizioni.*

### Sommario

<b>ECOBONUS 110% - CESSIONE DEL CREDITO</b> .....	1
<b>DECRETO AFFRANCAZIONI – CESSIONE PREZZO MASSIMO PEEP</b> .....	4
<b>IDENITA' SPID PER INPS E PER L'INAIL</b> .....	5
<b>VADEMECUM GUARDIA DI FINANZA VIOLAZIONI COVID</b> .....	5
<b>ANTIRICICLAGGIO: SCHEMI RAPPRESENTATIVI UIF</b> .....	5

### ECOBONUS 110% - CESSIONE DEL CREDITO

Le agevolazioni del bonus 110% spettano con il verificarsi di precise condizioni ed in linea di massima:

- per determinate tipologie di fabbricati o su parti comuni di edifici residenziali (esclusi gli A1/A8/A9);
- che consentano il miglioramento di due classi energetiche;
- per le spese sostenute dal 1.7.2020 al 31.12.2021.

Per fruire dell'agevolazione è necessario che le condizioni di spettanza della stessa vengano a priori verificate da un tecnico del settore (ingegnere, geometra etc.) **e non dal commercialista**, in quanto il Tecnico dovrà, tra l'altro, redigere:

- un Attestato di Prestazione Energetica prima e dopo l'intervento (per attestare, appunto, il miglioramento di due classi energetiche);
- l'asseverazione dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute in relazione all'intervento, che lo stesso tecnico dovrà trasmettere all'ENEA.

Il ruolo del commercialista sarà soltanto quello di trasmettere la pratica, rilasciando il visto di conformità (cioè una dichiarazione nella quale si attesta che la documentazione è completa e regolare) all'Agenzia delle Entrate, in quanto il commercialista non ha alcuna competenza specifica circa la verifica dei requisiti tecnici.

Si precisa che è stato emanato il [Decreto del Ministero Sviluppo Economico](#) del 6 agosto 2020 pubblicato sulla GU 246 del 5 ottobre 2020 nel quale vengono indicati limiti di spese massime ammissibili al beneficio dell'eco-bonus e limiti di spesa relativi alle singole prestazioni oggetto dell'intervento.

Pertanto si fornisce il presente esempio di adempimenti e verifiche che un interessato a fruire del beneficio del 110% dovrebbe attuare:

- 1) verificare con il Tecnico se l'intervento previsto rientra tra quelli che consentono di usufruire del 110%, incluso il miglioramento di due classi energetiche;
- 2) acquisire le visure catastali ed un Attestato di Prestazione Energetica rilasciato da un Tecnico;
- 3) redigere con l'aiuto del Tecnico un preventivo dei costi da affrontare e verificare che detti costi rispettino quelli indicati nel D.M. 6/8/2020 (individuando previamente la fascia climatica – Fossano è ad esempio nella fascia climatica ricompresa nelle D, E, F) - qualora siano superiori saranno ammessi al beneficio del 110% solo quelli rientranti tra i limiti indicati nel predetto D.M. ed esclusi quelli eccedenti;
- 4) effettuare le prescritte comunicazioni per le pratiche edilizie;
- 5) richiedere preventivi a ditte che eseguono i lavori e verificare che anche in questo caso i prezzi di preventivi non superino i limiti indicati nel D.M. di cui al precedente punto 3);
- 6) stipulare i contratti di appalto con le ditte;
- 7) far eseguire i lavori ed acquisire le fatture;
- 8) effettuare gli "appositi" bonifici bancari;
- 9) a fine lavori effettuare le pratiche edilizie relative e far redigere dal Tecnico un Attestato di Prestazione Energetica;
- 10) il Tecnico dovrà redigere un'asseverazione sull'intervento e sulla congruità delle spese sostenute, che dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 6/8/2020 e trasmetterla all'ENEA;

11) solo al termine di tutti gli adempimenti sopra indicati l'intera pratica e tutta la documentazione verrà sottoposta al **visto di conformità del commercialista, che risulta essere obbligatorio nel caso di utilizzo diretto della detrazione solamente per i soggetti che presenteranno il modello 730 (si veda in tal senso Il Sole 24 Ore del 05.10.2020) e nel caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.**

Verificata la documentazione e rilasciato il visto di conformità, il commercialista provvederà alla trasmissione della pratica all' Agenzia delle Entrate, che inserirà il credito di imposta nel cassetto fiscale, credito che poi potrà essere ceduto.

### **65% RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA – 50% SU SERRAMENTI**

In tutti i casi i costi dovranno rispettare i limiti previsti dal D.M. 06/08/2020, quindi è necessario l'intervento del Tecnico, suggerendo il seguente percorso:

- valutazione del Tecnico circa l'intervento, i costi relativi e la rispondenza dell'intervento per fruire dei benefici (trasmittanza, etc.);
- presentazione di eventuale pratica edilizia;
- acquisizione di preventivi per la realizzazione dell'intervento;
- valutazione del Tecnico circa il rispetto dei costi entro i limiti di cui al D.M. 06/8/2020 (costi superiori non saranno soggetti ad alcun beneficio);
- affidamento dell'incarico di esecuzione dei lavori;
- fatture e pagamenti con bonifico "apposito";
- relazione del Tecnico circa la realizzazione dei lavori in conformità al progetto, anche dal punto di vista economico;
- presentazione della pratica ENEA.

In questo caso, a differenza del Super bonus 110%, se si intende procedere alla cessione del credito, NON occorre il rilascio del visto di conformità da parte del commercialista (essendo necessario solamente nell'ambito del 110%).

#### **Esempio:**

Il sig. X intende sostituire gli infissi:

- il costo degli infissi viene preventivato in euro 15.000,00 (iva esclusa);
- gli infissi (serramenti e persiana) hanno una superficie complessiva di mq. 18.

In linea di massima il contribuente potrà usufruire della detrazione sino ad un importo di spesa massima pari ad euro 13.500,00 iva esclusa ma comprensiva di manodopera (ossia 18 mq. x 750 euro limite di spesa massima secondo il D.M. 06/08/2020).

In caso di opzione per la cessione del credito (in alternativa alla detrazione diretta del 50%), il sig. X potrà cedere solamente il 50% dell'importo massimo pari ad euro 13.500,00 + iva (potrà quindi optare per la cessione di euro 6.750,00 + iva) e per la differenza (euro 1.500,00) non potrà quindi usufruire di alcun beneficio fiscale.

## DECRETO AFFRANCAZIONI – CESSIONE PREZZO MASSIMO PEEP

Comunicato stampa 11/11/2020 del MEF

È stato [pubblicato in Gazzetta Ufficiale](#) il Decreto Ministeriale che stabilisce le modalità per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata.

L'attuale normativa prevede che il vincolo del prezzo massimo di cessione contenuto in una convenzione P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica Popolare) possa essere rimosso a richiesta del soggetto interessato, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, mediante un'apposita convenzione onerosa stipulata con il Comune e soggetta a trascrizione.

Il cosiddetto Decreto 'Affrancazioni' intende chiarire diverse incertezze applicative generate dalle disposizioni vigenti sulla materia, che coinvolge circa 3.660 Comuni italiani, risolvendo annose controversie legali, al fine di favorire la circolazione di questi beni e tutelare gli interessi dei privati interessati, fra i quali anche i terzi acquirenti.

Il regolamento punta ad una maggiore uniformità su tutto il territorio nazionale delle modalità di calcolo per la determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo relativi agli immobili in questione.

Allo stesso tempo, il decreto prevede la possibilità per il Comune di concedere ai privati una dilazione di pagamento del corrispettivo tramite rateizzazione, previa presentazione di una garanzia fideiussoria. In caso di concessione della dilazione, la stipula e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Inoltre, il decreto dispone che i Comuni garantiscano la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione del regolamento e che, per accelerare e semplificare le procedure, i Comuni stessi adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

Viene infine prevista la cessazione del vincolo alla scadenza della concessione tra le parti e l'eventualità per gli uffici comunali competenti di tener conto anche del valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per definire i criteri di stima del valore delle aree.

---

## IDENITA' SPID PER INPS E PER L'INAIL

Nell'informativa n. 27 del 23 luglio 2020 davamo notizia che dal 1° ottobre 2020 l'INPS non avrebbe più rilasciato codici PIN e che da tale data l'accesso ai servizi sarebbe avvenuto solo con il codice SPID.

Ora l'INAIL con [circolare n. 36 del 19 ottobre 2020](#) indica che entro il 28 febbraio 2021 dovrà concludersi la transizione dell'attuale sistema a quello SPID.

Maggiori informazioni sullo SPID sono contenute nell'informativa 27 del 23 luglio 2020.

---

## VADEMECUM GUARDIA DI FINANZA VIOLAZIONI COVID

La Guardia di Finanza ha redatto un vademecum sulle violazioni agli obblighi della normativa COVID 19 - [Link a sito esterno](#)

---

## ANTIRICICLAGGIO: SCHEMI RAPPRESENTATIVI UIF

Soggetti interessati: intermediari finanziari – commercialisti

Articolo dello studio su altro sito [Link](#)

\*\*\*\*\*

*Con i migliori saluti,*

*studio franco*

Come precisato sul sito dello studio i professionisti indicati nella presente informativa collaborano se del caso tra loro e non sono costituiti né in associazione professionale né in alcun tipo di società

[Informativa sul trattamento dei dati personali relativa all'invio di newsletter](#)  
il contenuto della presente informativa è liberamente riproducibile, citandone la fonte