

**Consiglio Nazionale Ingegneri**  
**Come progettare in Superbonus**

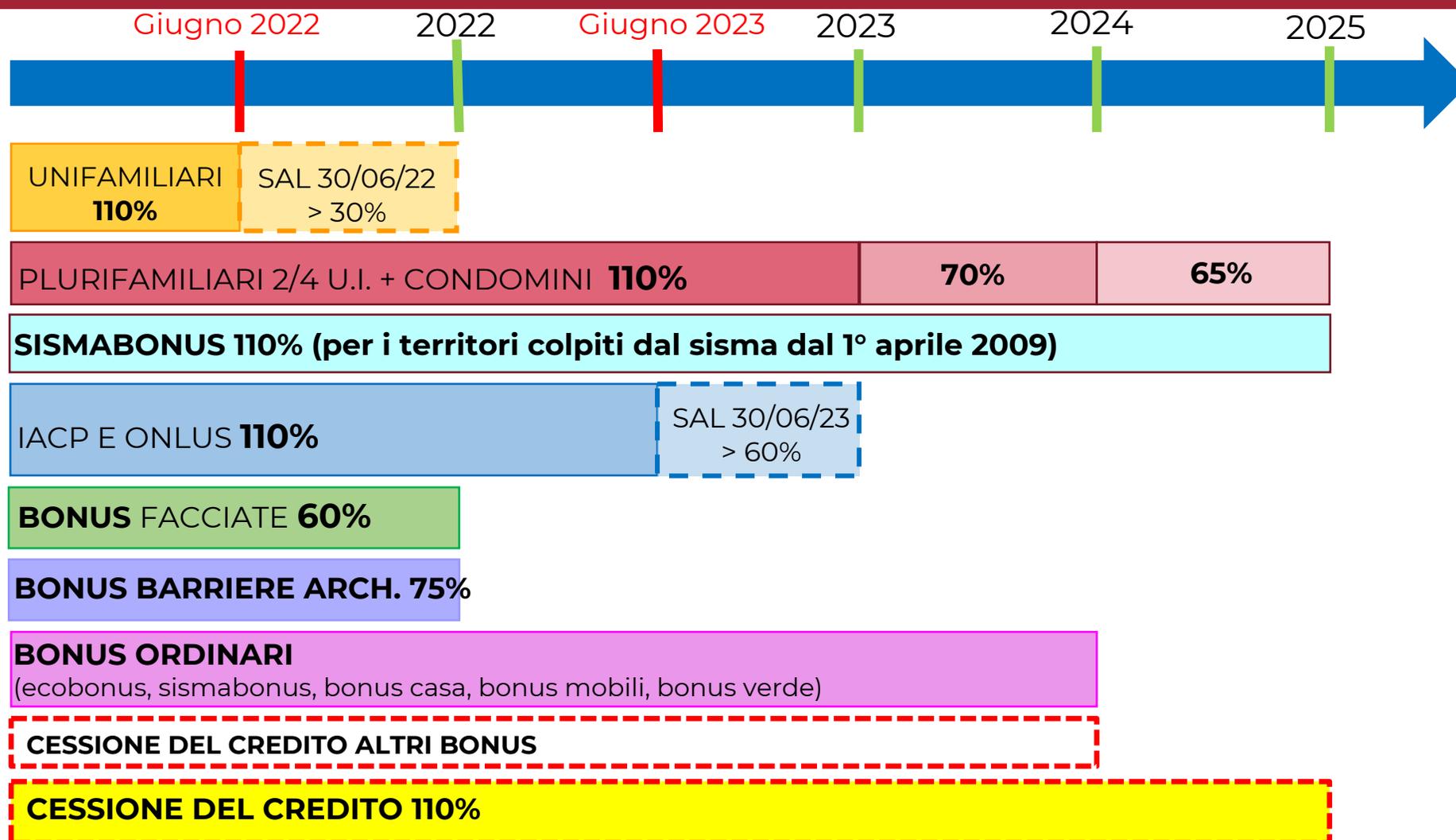
31 gennaio 2022

Relatore: Davide Guida



# QUANTO TEMPO ABBIAMO

## ex legge di bilancio 2022



# QUANTE VOLTE SI PUO' CEDERE IL CREDITO

## ex decreto sostegni ter

**BOZZA DEL DECRETO SOSTEGNI-TER** -Nel Consiglio dei Ministri 57/2022, tenuto il 21 gennaio u.s., è stata approvata la bozza del Decreto Legge recante “*Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore elettrico*” (c.d. **Decreto Sostegni-ter**). Il provvedimento normativo verrà pubblicato nei prossimi giorni in Gazzetta Ufficiale.

In particolare, l'art. 26 della bozza del Decreto Sostegni-ter prevede che:

- sia aggiunta l'indicazione “*senza facoltà di successiva cessione*” alle norme disciplinanti la cessione del credito e lo sconto in fattura ai sensi dell'[art. 121 del D.L. 34/2020](#), comma 1, lettera a) e lettera b);
- i crediti che alla data del 7 febbraio 2022 siano stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui all'[art. 121 del D.L. 34/2020](#), comma 1, (lettere a) e b)) **possano costituire oggetto esclusivamente di una ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, nei termini ivi previsti.**
- è prevista inoltre la **nullità dei contratti** conclusi in violazione delle disposizioni di cui all'[art. 121 del D.L. 34/2020](#), comma 1, lettera a) e lettera b) (così come modificate dal Decreto Sostegni-ter) e dei contratti di cessione conclusi in violazione delle disposizioni di cui al comma 2 del Decreto Sostegni-ter.

# QUANTE VOLTE SI PUO' CEDERE IL CREDITO

## ex decreto sostegni ter

### CONSEGUENZE PRATICHE DELLA BOZZA

[Art. 121 del D.L. 34/2020](#), comma 1, **lettera a)** (c.d. sconto in fattura). In tale situazione, come noto, si prevede la possibilità di fruire un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, **anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi** e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, *“senza facoltà di successiva cessione”*. Dunque, con le novità apportate dalla bozza di Decreto il fornitore ha la possibilità di cedere il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza che il cessionario possa a sua volta farne successiva cessione.

[Art. 121 del D.L. 34/2020](#), comma 1, **lettera b)** (cessione del credito). Nella fattispecie della cessione del credito, invece, è lo stesso soggetto che sostiene le spese per gli interventi elencati all'[art. 121 del D.L. 34/2020](#), comma 2, a divenire titolare di un **credito d'imposta**, che può essere poi ceduto **ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La catena si ferma anche in tale situazione alla “prima cessione”**, dato che il cessionario - ai sensi della bozza del Decreto Sostegni-ter - non ha facoltà di successiva cessione.

# CHE LIMITI DI SPESA DOBBIAMO ADOTTARE

## ex provvedimento MiTE

**Entro il 9 febbraio** (la data individuata proprio dalla manovra 2022) sarà firmato dal ministro, Roberto Cingolani , provvedimento del MiTE. Ministero per la Transizione Ecologica

Nell'elenco compariranno, invece, **circa 35 voci**, che saranno il riferimento per gli interventi che accedono al 110%, ma anche per i bonus "minori" (come il 50%, l'ecobonus e il bonus facciate), quando il contribuente scelga di monetizzarli attraverso la cessione del credito e lo sconto in fattura.

**Riprese le voci dell'allegato I al decreto Mite del 6 agosto 2020**, nel quale sono indicati i requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli immobili.

Proprio il rapporto tra gli altri prezzari e i massimali del decreto Mite resta una delle questioni da sciogliere nei prossimi giorni: la formulazione della manovra, infatti, lascia il dubbio che i nuovi massimali del ministero della Transizione ecologica vadano utilizzati sempre, indipendentemente dal prezzario usato per l'asseverazione dei prezzi.

Nel decreto, allora, ci sarà un meccanismo di salvaguardia per i cantieri aperti: il suo funzionamento in dettaglio resta uno degli ultimi punti da definire nei prossimi giorni.

Infine, c'è la questione dei tempi. La legge di Bilancio 2022 indica, come detto, la scadenza del 9 febbraio per la firma del decreto, senza alcun concerto di altri ministeri.

# IL SUPERBONUS impone conoscenza di contenuti tecnici – amministrativi - fiscali

**Edificio  
Involucro  
edilizio**



**Bene  
immobile**



**Persona o soggetto  
giuridico che ne  
dispone**

**Aspetti tecnici**

**Asseverazione tecnica**

**Verifica conformità  
fiscale**

**Aspetti fiscali**

**Aspetti amministrativi**

# SUPERBONUS = CANONE INVERSO

Un meccanismo quasi perverso tale che **ab origine** devi, in una soluzione di progetto, **prevedere la spesa e il quantum in cessione/sconto in fattura**, ma ti accorgerai da subito che quanto previsto subirà modifiche certe legate a possibili varianti in corso d'opera. Il tuo obiettivo è far sì che tali modifiche atterrino alla **previsione iniziale o a qualcosa ad essa compatibile**.

## L'ANALISI E LA VERIFICA DI UN SUPERBONUS PARTE DALLA FINE DEI LAVORI E ARRIVA AL LORO PRINCIPIO

PERFETTA CONOSCENZA  
DELLO STATO DI FATTO

DATI AMMINISTRATIVI

DATI FISCALI

DATI TECNICI

CORRETTA COSTRUZIONE  
STATO DI PROGETTO

CORRETTA  
COMPUTAZIONE OPERE

RISPETTO DI PARAMETRI  
TECNICO ECONOMICI

DOPPIO SALTO DI CLASSE  
ENERGETICA

MAGGIORE SICUREZZA  
STATICA

CORRETTA CESSIONE  
DURANTE L'APPALTO

CILAS

SAL ORDINARI

SAL ASSEVERATI

ASSEVERAZIONE E  
VERIFICA FISCALE

# DIFFICILE CHE DA SOLI SI POSSA GOVERNARE IL PROCESSO

E' necessario che l'intera filiera sia coordinata e converga sullo stesso obiettivo.

Impossibile gestirla senza adeguata struttura dal momento che in sequenza entrano in gioco i seguenti attori:



# Stato di fatto

## Ambito Tecnico

### Edificio oggetto dell'intervento

- **Regolarità edilizio urbanistica (DL semplificazioni)**
- **Requisiti tecnici (ECO SISMA BF)**
- **APE Convenzionale ex Ante**
- **Verifica prevalenza uso immobile**
- **Numero unità immobiliari**
- **Vincoli gravanti sull'immobile**

CONDOMINIO

## Fiscale Amministrativo

### Condominio = codice fiscale condominiale o condominio minimo

- **Attribuzione codice fiscale**
- **Regolamento condominiale**
- **Nomina amministratore**
- **Anagrafe condominiale**
- **Visure e planimetrie catastali**
- **Tabelle millesimali (con corretti criteri di riparto)**
- **Verifica titoli disponibilita' unità immobiliari**
- **Uso delle unità immobiliari**

# Stato di progetto

## Ambito Tecnico

### Computo metrico classificato

TABELLA DI CLASSIFICAZIONE DELLE MACROCATEGORIE	
<b>R</b>	Opere di sola ristrutturazione edilizia
<b>F</b>	Opere di bonus facciate
<b>V</b>	Riqualificazione energetica su pareti verticali
<b>T</b>	Riqualificazione energetica copertura/sottotetto
<b>P</b>	Riqualificazione energetica su pavimenti
<b>I</b>	Sostituzione infissi
<b>SS</b>	Schermature solari
<b>CT</b>	Sostituzione centrale termica
<b>S</b>	Riqualificazione sismica
<b>FV</b>	Installazione impianto fotovoltaico
<b>ACC</b>	Installazione di accumulo per impianto fotovoltaico
<b>COL</b>	Installazione colonnine di ricarica elettriche
<b>BA</b>	Building automation
<b>ST</b>	Solare Termico

CASO CONDOMINIO

## Ambito Tecnico

### Cosa verificare

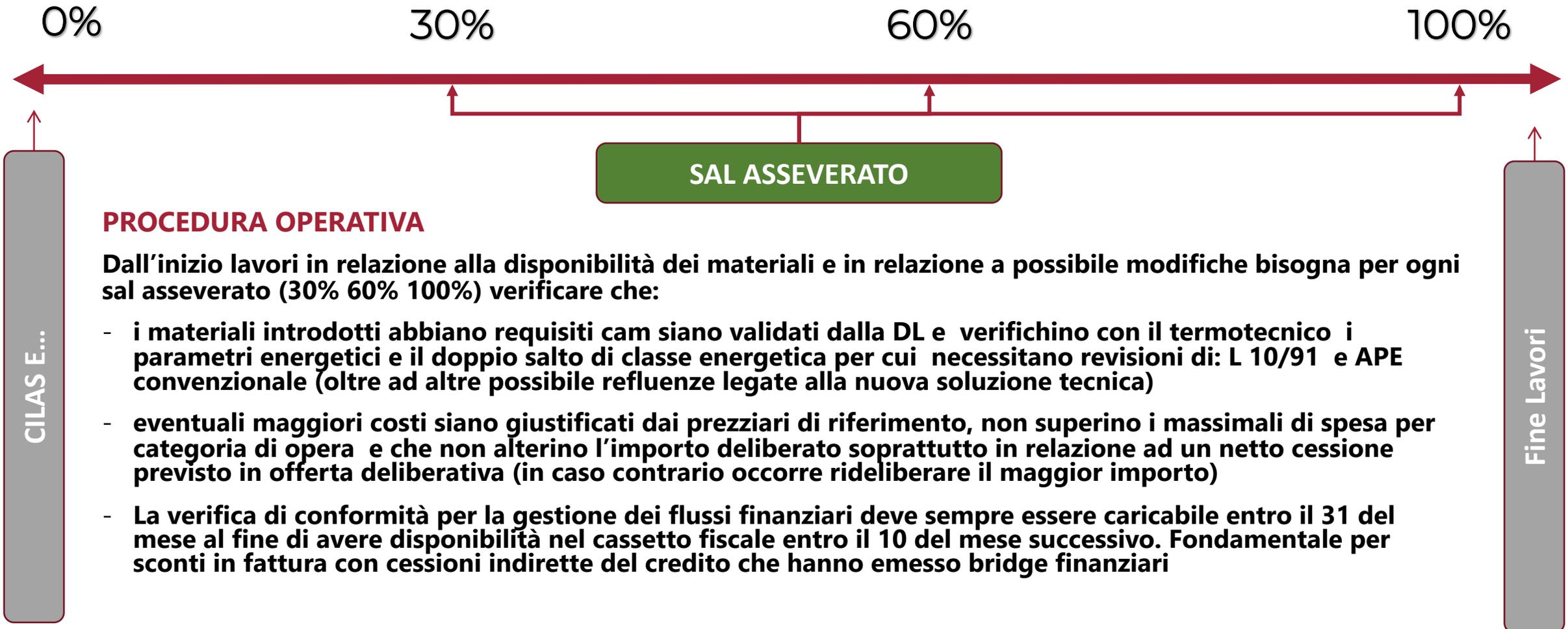
- **Prezziario di riferimento**
- **Eventuali NP (corrette analisi)**
- **Corretto calcolo delle parcelle (RPT)**
- **Corretto rispetto dei massimali di spesa**
- **Corretto criterio di riparto della spesa**
- **Corretto calcolo oneri sicurezza e occupazione suolo**

## Fiscale Amministrativo

### Cosa verificare

- **Verbale assemblea**
- **Data invio verbale**
- **Moduli di cessione del credito (trainanti trainati)**
- **Contratto di appalto**

# Appalto



# Asseverazione tecnica

## ASPETTI DA ATTENZIONARE

E' preferibile ma non è una regola che l'asseveratore sia terzo rispetto al progettista e al direttore dei lavori come elemento di ulteriore verifica in un contesto normativo che si presta a logiche interpretative che potrebbero essere applicate anche in fase di controllo.

Fa riferimento al «decreto requisiti» e s.m.i..

Nonostante entri in gioco con il primo SAL asseverato è opportuno che l'asseveratore verifichi la documentazione dello stato di progetto prima dell'inizio dei lavori per cui ci sia una «preasseverazione»

### L'asseveratore deve:

- **Verificare per ogni beneficio fiscale cedibile che ci siano i requisiti tecnici per potere accedere al beneficio e in particolare:**
  - Che il computo metrico redatto da prezzario sia classificato per beneficio fiscale valutando propedeutiche o meno lavorazioni inserite nei capitoli di spesa
  - Che eventuali analisi prezzi siano congrue
  - Che l'IVA applicata sia corretta quando trattasi di offerte a condominio e a soggetti IRPEF
  - Che la parcella prevista sia stata correttamente redatta
  - Che i massimali di spesa per beneficio fiscale siano correttamente calcolati e rispettati in ragione del corretto numero di unità immobiliari concorrenti alla sua definizione
  - Che la spesa prevista per condominio sia correttamente ripartita a partire da una corretta tabella millesimale e anagrafica condominiale
  - Che i requisiti tecnici (trasmittanza, APE etc..) di accesso al bonus siano oggettivamente coerenti con la norma in materia di superbonus
  - Che l'uso del bene immobile sia compatibile con la totale cessione
- **Compilare e caricare sul portale Enea i contenuti dell'asseverazione secondo due modelli a seconda se trattasi di sal intermedio 30% 60% o finale 100%.**
- **Allegare gli estremi della polizza professionale «asseverazioni» con adeguato massimale in relazione all'importo appalto (integrato)**

**Non è possibile procedere con le cessioni del credito se l'asseverazione non è correttamente caricata sul portale**

# Visto di conformità fiscale

## ASPETTI DA ATTENZIONARE

Il visto di conformità fiscale si appone dopo una verifica effettuata su aspetti tecnici che sono espressi dalla asseverazione tecnica a cui si aggiungono aspetti di natura amministrativa e fiscale per la completa gestione del cassetto fiscale in sicurezza.

Un adeguato verificatore fiscale divide la sua attività in :

- Precheck fiscale (fondamentale prima del contratto di appalto)
- Gestione cassetto fiscale attraverso i moduli di cessione del credito
- Rilascio del visto di conformità
- Comunicazione Agenzia Entrate

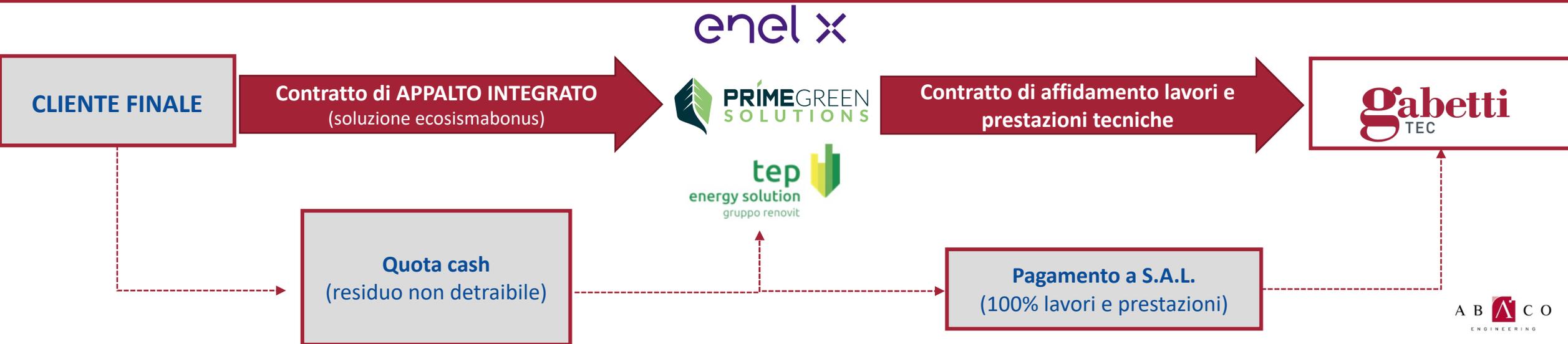
Il compenso è detraibile se rientra nei massimali di spesa per categoria di intervento ma va in cessione al pari dell'impresa o di un GC .

Il visto si rilascia per ogni soggetto (IRPEF o IRES) per ogni intervento che accede al beneficio sia trainante che trainato. Inoltre l'operazione prevista a consuntivo (100%) si ripete al sal 30% e al sal 60%.

**Entra in gioco la veridicità dei documenti trasmessi da chi ha disponibilità del bene**

**E' fondamentale che i titoli di proprietà, anagrafe condominiali, criteri di riparto siano corretti .**

# Il modello Gabetti Lab



**Gabetti•lab**  
CON NOI SI VIVE MEGLIO

Elementi distintivi:

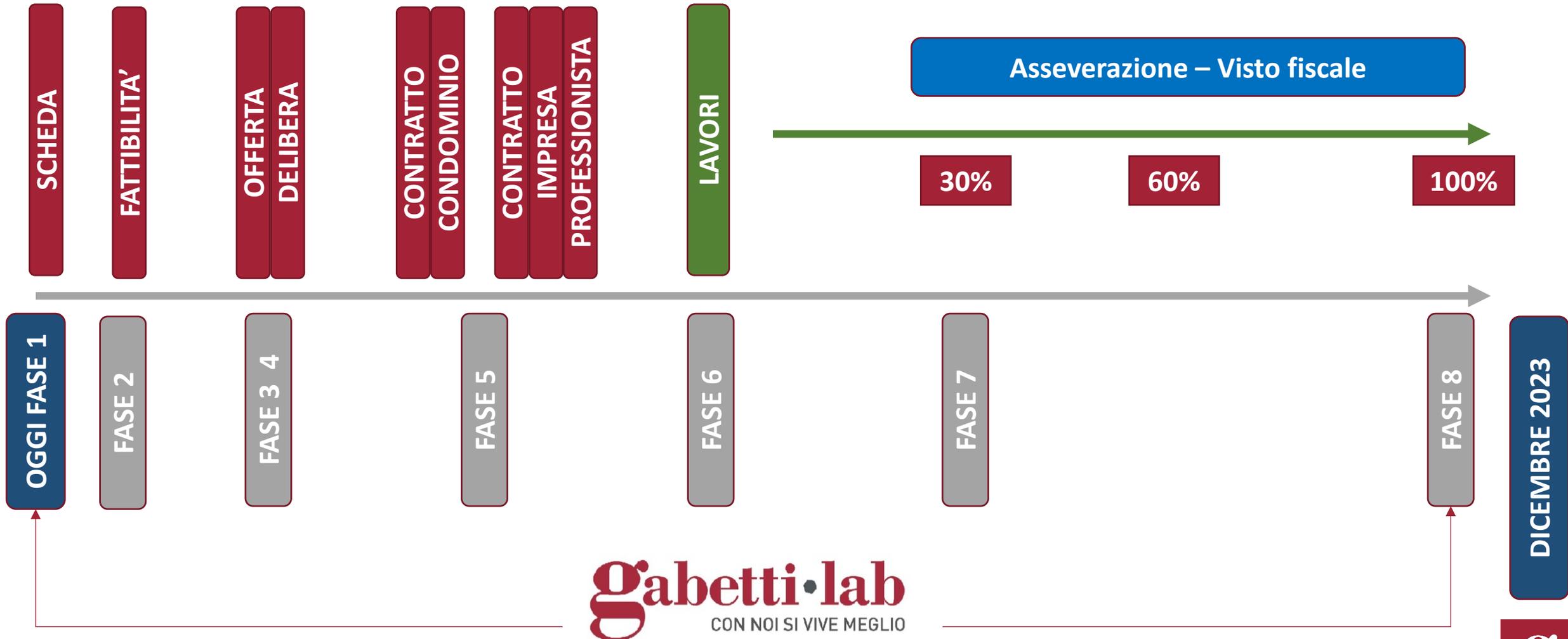
Proposta di riqualificazione, contratto di appalto integrato tra il cliente e il General Contractor che applica sconto in fattura

Asseverazione tecnica attraverso Abaco Engineering e Rina Prime

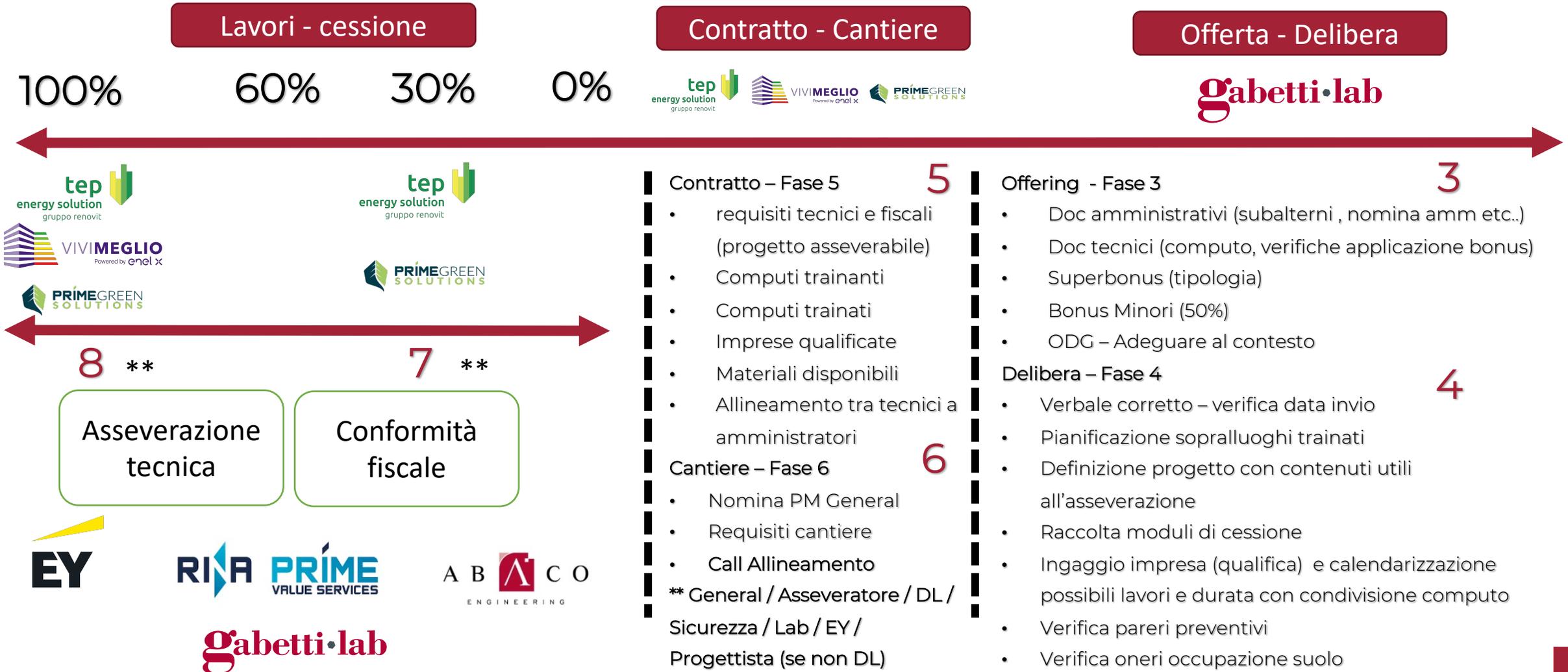
Visto di conformità fiscale rilasciato da Ernst & Young

Imprese e professionisti associati Gabetti Lab corrisposti nell'appalto dai General Contractor

# Le fasi gabetti lab del Superbonus



# Canone inverso



# Grazie

A seguire il Case Study esposto nel corso.....