

AGEVOLAZIONI

Stretta sull'opzione dello sconto sul corrispettivo

di Laura Mazzola

A decorrere dal 1° gennaio 2020 l'**opzione dello sconto sul corrispettivo** dovuto è **applicabile unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello**, di cui al **D.M. 26.06.2015**, pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 162/2015, per le parti comuni condominiali.

Questa una delle novità introdotte dalla **Legge di bilancio per il 2020**, la quale, con il [comma 70](#), ha sostituito il **comma 3.1, dell'articolo 14 D.L. 63/2013**, restringendo il campo relativo all'applicazione del **meccanismo dello sconto in fattura**.

In particolare, lo sconto non è più possibile per tutti gli interventi di efficienza energetica ma **solo ed esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello**.

Un intervento è definito “**ristrutturazione importante di primo livello**” se “*interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio delimitanti un volume a temperatura controllata dell'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e comporta il rifacimento dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio*”.

Inoltre, **gli interventi** così effettuati **devono**:

- **riguardare le parti comuni condominiali;**
- **essere di importo pari o superiore a 200.000 euro.**

Verificati i nuovi requisiti introdotti dalla **Legge di bilancio 2020**, il contribuente ha la possibilità, come previsto dall'[articolo 10 D.L. 34/2019](#), in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni spettanti per gli interventi effettuati, di optare per uno **sconto sul corrispettivo dovuto**.

Tale sconto è poi **rimborsato al fornitore** sotto forma di **credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione**, in **cinque quote annuali di pari importo, senza applicazione dei limiti di compensabilità** di cui all'[articolo 34 L. 388/2000](#) e all'[articolo 1, comma 53, L. 244/2007](#).

Il fornitore ha, a sua volta, la facoltà **di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi**, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

In ogni caso rimane **esclusa la possibilità di cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.**

Si ricorda che i soggetti devono **comunicare all'Agenzia delle entrate**, a pena di inefficacia, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, l'esercizio dell'opzione.**

Tale comunicazione deve essere effettuata, da parte dell'**amministratore condominiale** (visto che si tratta di interventi sulle parti comuni condominiali), utilizzando il **modello presente sul sito internet dell'Agenzia delle entrate**.

Tale modello deve essere **debitamente compilato e presentato presso uno degli uffici dell'Agenzia delle entrate** allegando la fotocopia del documento d'identità del richiedente e, se presente, il documento di identità del rappresentante/tutore firmatario.

Il modello contiene:

- i **dati del richiedente**, quali il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto beneficiario della detrazione;
- i **dati relativi al rappresentante**, quali il codice fiscale e i dati anagrafici del rappresentante del soggetto richiedente;
- la **tipologia di opzione** (sconto);
- la **tipologia di intervento**;
- i **dati catastali identificativi dell'immobile** oggetto dell'intervento;
- i **dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto**;
- la **data di esercizio dell'opzione**;
- l'**ammontare del contributo sotto forma di sconto**;
- il **totale del contributo sotto forma di sconto**.

In alternativa è possibile comunicare l'opzione tramite i **servizi telematici** messi a disposizione dell'Agenzia delle entrate.