Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2022

Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori

Introduzione

L'emergenza Covid ha imposto l'adozione di numerosi interventi a sostegno dell'economia. I lunghi mesi di *lockdown* e una ripresa che sembra ancora lenta hanno spinto il Governo a introdurre nuovi aiuti economici per fronteggiare la crisi in corso, adottando anche nuove misure per il rilancio del mercato immobiliare italiano.

Nel tentativo di districarsi tra conferme di bonus già esistenti e nuovi strumenti di sostegno, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori hanno elaborato una nuova guida focalizzata sui bonus fiscali inerenti la "casa" per orientare i cittadini in una vera e propria "giungla" normativa.

La guida si presenta come una sintesi delle molteplici agevolazioni fiscali relative al settore immobiliare, senza tralasciare di illustrare i criteri per la cumulabilità dei bonus, lo sconto in fattura, la cessione del credito, la differenza fra Bonus a regime, Bonus rafforzati e Super-Bonus (110%) e con riguardo a questi ultimi tra bonus c.d. "trainanti" e bonus "trainati", e così via.

Attraverso schede sintetiche, la guida illustra i singoli bonus, mettendo a confronto la normativa a regime e quella transitoria, indicando le agevolazioni fiscali in vigore e le modalità per usufruirne, senza tralasciare esempi pratici.

Questo Vademecum vuole offrire un primo orientamento che non può però prescindere dal coinvolgimento dei professionisti tecnici del settore per valutare la possibilità, nel caso concreto, di beneficiare delle varie agevolazioni fiscali.

Giugno 2021

Aggiornato alla legge 21 settembre 2022 n. 142

Sommario

ISTRUZIONI PER L'USO 04
BONUS EDILIZIO 08
ECO-BONUS 13
SISMA-BONUS 26
I BENEFICIARI DEI BONUS 31
IL SUPER-BONUS - LE ALIQUOTE E LE SCADENZE 37
IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO 39
LE MODALITÀ OPERATIVE 43
IL BONUS FACCIATE 52
I BONUS "ACQUISTI" 56
LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA 69
GLI "ALTRI" BONUS 75
REGOLARITÀ URBANISTICA 79

Istruzioni per l'uso

Senza presunzione di completezza, la presente introduzione indica, a titolo esemplificativo, le principali agevolazioni e dovrà essere necessariamente integrata e coordinata con le informazioni presenti nelle schede tecniche che compongono l'intera Guida.
Dette schede tecniche sono strutturate in modo sistematico.
Con riguardo alle schede tecniche riferite ai bonus più importanti (Bonus Edilizio, Eco-Bonus e Sisma-Bonus) si precisa che:

la **PRIMA COLONNA** indica le tipologie di interventi ricompresi nel Bonus;

la **SECONDA COLONNA** evidenzia la disciplina a regime (senza limite temporale) e le eventuali varianti temporanee;

la **TERZA COLONNA** illustra la disciplina "rafforzata" (con le maggiori aliquote e i maggiori tetti di spesa agevolabili), di norma di carattere temporaneo;

la **QUARTA COLONNA** riporta la disciplina del Super-Bonus (ossia la disciplina di maggior favore introdotta nel 2020 ma non di portata generale, bensì limitata solo a determinati interventi e favore solo di specifiche categorie di contribuenti).

Si suggerisce, per facilità di consultazione, di esaurire l'argomento trattato dalla prima colonna prima di passare alla lettura delle colonne successive.

BONUS EDILIZIO

Il Bonus Edilizio riguarda i seguenti interventi:

- **manutenzione ordinaria su parti comuni** di edificio residenziale;
- **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati **su parti comuni** di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- **ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato** a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune;
- interventi finalizzati alla eliminazione delle **barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
- interventi volti a prevenire il rischio del compimento di **atti illeciti** da parte di terzi (per esempio, rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, ecc.);
- gli interventi di **bonifica dell'amianto** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- interventi per la **cablatura degli edifici** e per il contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno** di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

In linea generale gli interventi ammessi al Bonus Edilizio, sopra descritti, devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione (con la sola eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali).

Tra gli interventi ricompresi nel Bonus Edilizio (disciplinato dal Testo Unico in materia di imposte dirette) vi sono anche:

- gli interventi di efficientamento energetico (**ECO-BONUS**);

- gli interventi di riduzione del rischio sismico (**Sisma-Bonus**), la cui disciplina, peraltro, è stata variamente modificata e integrata a seguito di più interventi legislativi.

ECO BONUS

Rientrano nell'Eco-Bonus quegli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di **risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.
Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.
Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un **impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia. Per usufruire della detrazione è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.
Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa.

SISMA BONUS

Rientrano nel Sisma-Bonus gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.
Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici.
Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.
Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

BONUS FACCIATE

Il "Bonus Facciate" consiste in una **detrazione nella misura del 60%** delle spese documentate e sostenute per interventi, ivi inclusi quelli di sola **pulitura o tinteggiatura esterna**, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti purché ubicati in centri urbani in zone classificate **"A"** (centro storico) o **"B"** (zone di completamento) dai vigenti strumenti urbanistici; la detrazione, pertanto, non si applica ad edifici che si trovino in diverse zone territoriali omogenee quali ad es. la zona "C" (zona di espansione), la zona "D" (zona produttiva) o la zona "E" (zona agricola).
Sono ammessi al beneficio del "Bonus Facciate" esclusivamente interventi finalizzati al recupero o restauro della "**facciata esterna**", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unita immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

BONUS ACQUISTI

Il Bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati.
Si tratta di una detrazione "a regime" (quindi senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazioni

ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **18 mesi** dalla data di termine dei lavori;
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita).

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione nel caso di realizzazione o di acquisto di box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

Si tratta di una detrazione temporanea che riguarda quegli interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1-2-3" e realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.

SUPER-BONUS

La norma parla di due tipologie di intervento: gli **interventi trainanti**, che accedono direttamente alla detrazione fiscale; gli **interventi trainati**, che possono accedere al Super-Bonus solo se realizzati congiuntamente a uno dei primi.

GLI INTERVENTI TRAINANTI

La norma definisce tre tipologie di interventi trainanti:

- l'**isolamento termico dell'edificio**, compresa la **coibentazione del tetto**;
- gli interventi sulle **parti comuni** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**;
- gli interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale esistenti**.

Anche gli interventi di riduzione del rischio sismico possono beneficiare del Super-Bonus e ciò senza dover essere abbinati ad altri interventi.

GLI INTERVENTI TRAINATI

Nel caso di realizzazione di uno dei suddetti interventi di riqualificazione energetica considerati "trainanti", i contribuenti possono realizzare anche i seguenti ulteriori interventi (cd. "trainati"), portando in detrazione le spese:

- gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche;
- singoli interventi di efficientamento energetico (quali ad es. la sostituzione di finestre ed infissi, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione con efficienza pari almeno alla classe A, interventi riguardanti strutture opache verticali o orizzontali, ecc.);
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici;
- l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Per fruire della detrazione l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

LA CUMULABILITÀ DEL BONUS

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ogni situazione va valutata caso per caso e il cumulo delle agevolazioni è applicabile solo a determinate condizioni. Ovviamente se lo stesso intervento è riconducibile a due diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

I soggetti che hanno sostenuto o che sostengono, negli anni 2020 2021, 2022, 2023 e 2024 spese per alcuni degli interventi che fruiscono dei Bonus fiscali (limitatamente al solo Super Bonus anche le spese sostenute nel 2025) possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di **sconto in fattura** da parte dei fornitori che hanno effettuato gli interventi fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, con facoltà per i fornitori stessi di cedere il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
b) **per la cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

DOCUMENTI DA CONSERVARE

I contribuenti che usufruiscono delle agevolazioni devono conservare alcuni documenti da esibire in caso di accertamenti e verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Più precisamente, vanno conservate le ricevute dei bonifici effettuati e le fatture e/o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi eseguiti sugli enti comuni condominiali, il cittadino potrà utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio in cui lo stesso attesti di avere adempiuto agli obblighi previsti e indichi la somma detraibile da parte di ogni singolo contribuente.

Nella speranza che questa nuova guida possa essere di supporto ai cittadini, auguriamo buona lettura a tutti.

BONUS EDILIZIO

TIPOLOGIA INTERVENTI

art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi)
DPR 22.12.1986 n. 917

- **Manutenzione ordinaria** su parti comuni di edificio residenziale;
- **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- interventi necessari alla **ricostruzione o al ripristino** dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto**

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi)
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n.90 art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, commi 29 e 37, L. 30.12.2021 n. 234

Disciplina a regime senza scadenza temporale (art. 16-bis TUIR)
Detrazione dall'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) pari al **36%** delle spese sostenute, documentate.
Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 48.000,00** (per unità immobiliare).
Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

Disciplina temporanea (sino al 31 dicembre 2024) (art. 16, c. 1, D.L. 63/2013)
In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spe-

DETRAZIONE RAFFORZATA FINO AL 31 DICEMBRE 2022 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

Art. 119-ter D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

La disciplina temporanea di detrazione rafforzata per gli interventi finalizzati al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche
L'art. 119-ter del D.L. 34/2020 (così come introdotto dall'art. 1, c. 42, della legge 234/2021) prevede una detrazione "rafforzata" per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti; la nuova detrazione:
(a) spetta per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022**;
(b) va ripartita in **5 quote** annuali di pari importo;
(c) spetta nella misura del **75%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare com-

SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, c. 28, L. 30.12.2021, n. 234

Il Super-Bonus spetta con riguardo alle spese sostenute per Interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni. Trattasi in particolare degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.
Si tratta di un cd. "**intervento trai-**

TIPOLOGIA INTERVENTI

pertinenziali anche a proprietà comune;

- interventi finalizzati **alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi nonché alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- interventi volti a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi (es. rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, ecc.);
- gli interventi di **bonifica dell'amianto** e di esecuzione di opere volte ad **evitare gli infortuni domestici**. Tra le opere agevolabili rientrano: l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; il montaggio di vetri anti-infortunio; l'installazione del

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

se sostenute.
Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 96.000,00**.
Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.
(dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000,00 con ripartizione in dieci rate annuali di pari importo, tornando a trovare applicazione la disciplina a regime dettata dal TUIR).

L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (art. 121, D.L. 34/2020)

I soggetti che sostengono spese per i seguenti interventi ammessi al Bonus Edilizio:

- manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a

DETRAZIONE RAFFORZATA FINO AL 31 DICEMBRE 2022 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

plessivo non superiore a:

- € 50.000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità;
- € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità.

(d) spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento ed alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Gli interventi debbono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236.

SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

nato": per poter usufruire del Super-Bonus, è, infatti, necessario abbinare l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche ad almeno uno dei cd. "interventi trainanti" di efficientamento energetico ovvero di riduzione del rischio sismico.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

Possono fruire del Super-Bonus per gli interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche** solo i **soggetti** espressamente indicati nell'art. 119, c. 9, del D.L. 19/5/2020 n. 34 e diversa è la disciplina, in ordine alla misura ed alle scadenze della detrazione riconosciuta, a seconda del soggetto fruitore (secondo quanto disposto dall'art. 119, comma 8-bis del

TIPOLOGIA INTERVENTI

corrimano; l'agevolazione compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili; per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante;

- interventi per la **cablatura** degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento **acustico**;
- interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con **generatori di emergenza** a gas di ultima generazione.

In ogni caso gli interventi ammessi al Bonus Edilizio e quali sopra descritti devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione. Una eccezione è rappresentata dalla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

proprietà comune (previsione introdotta dall'art. 1, c. 29, lett. c), legge 30/12/2021 n. 234);

- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, qualora ricorrano le condizioni per fruire del Super-Bonus ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico;
- interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti per i quali ci si avvalga della detrazione rafforzata pari al 75% (in vigore sino al 31 dicembre 2022) introdotta dall'art. 1, c. 42, legge 30/12/2021, n. 234.

Possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile

DETRAZIONE RAFFORZATA FINO AL 31 DICEMBRE 2022 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

È inoltre previsa la possibilità di optare in luogo dell'utilizzo diretto di detta detrazione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta ai sensi dell'art. 121 D.L. 34/2020 (*vedi Tabella a lato "Disciplina a regime e varianti temporanee"*).

Con le modifiche apportate dalla legge 234/2021 gli interventi finalizzati al **superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche** possono pertanto accedere a tre distinte detrazioni di imposta, alternative tra di loro:

a) la **detrazione "a regime"**: aliquota del 50% sino al 31/12/2024 e del 36% a partire dal 01/01/2025; massimale di € 96.000,00 sino al 31/12/2024 e di € 48.000,00 a partire dal 01/01/2025; ripartizione in 10 quote annuali (*vedi Tabella a lato "Disciplina a regime e varianti temporanee"*);

b) la **detrazione "rafforzata"** con valenza sino al **31 dicembre 2022**: aliquota del 75%; massimali differenziati a seconda del tipo di edificio; ripartizione in 5 quote annuali (vedi sopra);

c) il **"Super-Bonus"** applicabile a

SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021 n. 234). In particolare:

- a -

Per gli interventi effettuati:

- dai condomini;
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini);
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale.

La detrazione Super-Bonus spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**;
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

- b -

Per gli interventi effettuati da persone fisiche, al di fuori dell'eser-

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti

DETRAZIONE RAFFORZATA FINO AL 31 DICEMBRE 2022 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

condizione che gli interventi in oggetto siano effettuati congiuntamente a interventi "trainanti" di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico (disciplina temporanea con aliquote maggiorate e con scadenze diversificate a seconda del fruitore).
(Vedi Tabella a lato *"Super-Bonus"*).

SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)

cizio di attività di impresa, arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", la detrazione nella misura del **110%** spetta:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**;
- ovvero anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022 qualora** alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno **il 30%** dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche lavori non agevolati col SuperBonus (disposizione modificata dall'art. 14 D.L. 17.5.2022, n. 50).

- c -

Per gli interventi effettuati:

- dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa (per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci).

La detrazione Super-Bonus spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**;

TIPOLOGIA INTERVENTI	DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE	DETRAZIONE RAFFORZATA FINO AL 31 DICEMBRE 2022 (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)	SUPER-BONUS (per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche)
	ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91). Si precisa che la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito è prevista dall'art. 1, c. 29, lett. a) della legge 30.12.2021 n. 234, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, **2022, 2023 e 2024**, nonché. limitatamente ai soli interventi ammessi al Super-Bonus, anche per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2025. (Per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda *"Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta"*).		▪ ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023. **- d -** Per gli interventi effettuati dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, la detrazione nella misura del **110%** spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**. (Per maggiori approfondimenti sul Super-Bonus vedi le apposite Schede *"Il Super-Bonus - Aliquote e Scadenze"* e *"Il Super-Bonus – Ambito Oggettivo"*).

ECO-BONUS

TIPOLOGIA INTERVENTI

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi)
DPR 22.12.1986 n. 917

Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.
Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, **l'installazione di un impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia. Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi)
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63
conv. L. 3.8.2013 n.90

Art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, commi 29 e 37,
L. 30.12.2021 n. 234

Disciplina a regime senza scadenza temporale (art. 16-bis TUIR)
Detrazione d'imposta pari al 36% delle spese sostenute, documentate.
Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 48.000,00** (per unità immobiliare).
Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

Disciplina temporanea (sino al 31 dicembre 2024) (art. 16, c. 1, D.L. 63/2013)
In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spese sostenute.
Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione:

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

Artt. 14, DL 4.6.2013 n. 63
conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, L. 30/12/2021 n. 234

Sino al **31 dicembre 2024** è prevista una detrazione, da ripartire il **10 rate** annuali, **pari al 65%**, delle spese sostenute con riguardo ai seguenti interventi di efficientamento energetico:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria; detrazione massima prevista: € 100,000,00;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), detrazione massima prevista: € 60,000,00;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali; detrazione massima: € 60,000,00;
- interventi di sostituzione di im-

SUPER ECO-BONUS

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, c. 28, L. 30.12.2021, n. 234

Il Super-Bonus in materia di efficientamento energetico (cd. **Super-EcoBonus**) spetta per taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (**cd. interventi "trainanti"**) nonché per ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

Sono interventi di riqualificazione energetica **"trainanti"**:

- i -

Gli interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o

TIPOLOGIA INTERVENTI

energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. (Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 22/E del 2 aprile 2013).

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa. (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).
Si è avuto modo di precisare che in caso di interventi di recupero edilizio su unità residenziale che al termine dei lavori verrà adibita a studio professionale non si potrà fruire della detrazione ex art. 16-bis del T.U.I.R. (cd. Bonus Edilizio) posto che l'immobile avrà destinazione non abitativa, ma che per le opere di efficientamento energetico si potrà, invece, fruire dell'Eco-Bonus (art. 14 D.L. 63/2013) posto che detta detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

€ 96.000,00.
Detrazione da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.
(dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di **€ 48.000,00** con ripartizione in **dieci rate annuali** di pari importo, tornando a trovare applicazione la disciplina a regime dettata dal TUIR).

L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

I soggetti che sostengono spese per i seguenti interventi ammessi all'Eco-Bonus:

- gli interventi di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 (vedi Tabella a lato *"La detrazione rafforzata sino al 31 dicembre 2024"*);
- gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2, D.L. 34/2020 (vedi Tabella a lato "*Super-EcoBonus*");
- l'installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, c. 1, lett. h) T.U.I.R. (vedi Tabella a lato "*Tipologia interventi*") ivi compresi gli interventi di cui all'art. 119 commi 5 e 6 D.L. 34/2020 ossia impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo (vedi Tabella a lato "Super-EcoBonus");
- installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter D.L. 63/2013 (si pre-

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

pianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, se accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02) ovvero con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, ovvero le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione; detrazione massima € 30.000,00;

- la sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore; detrazione massima € 30.000,00;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti; detrazione massima prevista: € 100.000,00;
- l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abita-

SUPER ECO-BONUS

più accessi autonomi dall'esterno e gli interventi per la **coibentazione** del tetto;
La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 50.000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- a € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

- ii -

Gli interventi sulle **parti comuni** degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e re-

TIPOLOGIA INTERVENTI

abitativi (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021).
La prova dell'esistenza dell'edificio può essere fornita dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oppure dal pagamento dell'imposta comunale (IMU), se dovuta.
Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in categoria F2 (unità collabenti) (Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile).
Non sono agevolabili, quindi, le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.
Neppure sono agevolabili gli interventi effettuati su immobili di nuova costruzione ancorché esistenti in quanto la normativa di settore adottata a livello comunitario impone determinati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione.
In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e di ampliamento, la detrazione spetta soltanto per le spese riferibili alla parte esistente. (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immo-*

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

cisa che tale norma riconosce una detrazione di imposta nella misura del 50% per le spese relative all'acquisto ed alla posa in opera di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici sostenute sino al 31 dicembre 2021 ma che la legge 30/12/2021 n. 234 non ne ha disposto la proroga, limitandosi a prorogare i bonus fiscali previsti dagli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013) e di cui all'art. 119 comma 8 D.L. 34/2020 (vedi Tabella a lato "*Super-EcoBonus*").
Possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

tive, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti *(non è previsto un limite massimo di detrazione per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020, data di entrata in vigore del decreto MISE 6 agosto 2020 che ha introdotto un limite massimo di detrazione di € 15.000,00).*

Sino al **31 dicembre 2024** è prevista una detrazione, da ripartire il **10 rate** annuali, pari al **50%**, delle spese sostenute con riguardo ai seguenti interventi di efficientamento energetico:

- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A; detrazione massima € 30.000,00 (aliquota ridotta dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018);
- interventi di acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi; detrazione massima prevista: € 60,000,00 (aliquota ridotta dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018);
- l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'alle-

SUPER ECO-BONUS

lativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari; la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.
La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 20.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
- € 15.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

- iii -

Gli interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle **unità immobiliari** situate all'interno di **edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impian-

TIPOLOGIA INTERVENTI

bili: panoramica generale e questioni di interesse notarile).

Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i costi per i lavori edili relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le prestazioni professionali necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 mag-

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

gato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311; detrazione massima: € 60,000,00 (aliquota ridotta dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018);

- l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili; detrazione massima: € 30.000,00.

Aliquote rafforzate per interventi su parti comuni condominiali

- Per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2024** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione spetta nella misura del **70%**. La medesima detrazione spetta, nella misura del **75%**, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. Le suddette detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo

SUPER ECO-BONUS

ti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate con caldaie a biomassa; la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

La detrazione per questi interventi è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 30.000,00.

Tra le spese sostenute per gli interventi "trainati" di cui sopra rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici di cui sub (ii) e sub (iii) (modifica così introdotta dall'art. 15 D.L. 01/03/2022 n. 17 conv. legge 27/04/2022 n. 34).

Sono interventi di riqualificazione energetica **"trainati"** (che possono fruire del Super-EcoBonus solo se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti"):

- a -

Tutti gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 e ciò nei limiti spesa previsti per ciascun intervento

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

gio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).
Si precisa che la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito è prevista dall'art. 1, c. 29, lett. a) della legge 30.12.2021 n. 234, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, **2022, 2023 e 2024**, nonché, limitatamente ai soli interventi ammessi al Super-Bonus, anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2025**.
(per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "*Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta*").

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

delle spese non superiore a € 40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

- per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2024** relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle **zone sismiche 1, 2 e 3** finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica, una detrazione nella misura dell'**80%**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'**85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore ad € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La sussistenza delle condizioni per fruire delle suddette maggiori detrazioni è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

SUPER ECO-BONUS

(vedi Tabella a lato "*La detrazione rafforzata sino al 31 dicembre 2024*").

- b -

L'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici (in questo caso intervento "trainante" può essere anche un intervento di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 119, c. 4, D.L. 34/2020). La detrazione spetta per importo non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. In caso di interventi di recupero edilizio il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale.
Il SuperBonus spetta anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica nell'ambito di interventi di "nuova costruzione" ex art. 3, c. 1, lett. e) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) che restano invece, ordinariamente, esclusi dalle agevolazioni fiscali. Tuttavia anche nel caso di "nuova costruzione" il SuperBonus spetta a condizione che l'installazione di impianti solari fotovoltaici sia effettuata congiunta-

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

SUPER ECO-BONUS

mente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" (di efficienza energetica o di riduzione rischio sismico) fermo restando che il Superbonus spetta solo per le spese relative agli impianti solari fotovoltaici e non anche per le spese relative agli interventi trainanti esclusi in questo caso dal SuperBonus in quanto eseguiti nell'ambito di "nuova costruzione" (Agenzia delle Entrate – Circolare 23/E del 23/06/2022).

- c -

L'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui sopra; la detrazione spetta per importo non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 1.000,00 per ogni kW di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

- d -

L'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 2.000,00 per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

SUPER ECO-BONUS

- € 1.500,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine;
- € 1.200,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.
La detrazione per gli interventi di cui sub (b) e sub (c) è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo ai sensi dell'art. 42 D.L. 162/2019 convertito con legge 8/2020 e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, c. 4, del d.lgs 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis del DL 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116.

Per fruire del Super-EcoBonus l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio, ovvero,

TIPOLOGIA INTERVENTI	DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE	DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024	SUPER ECO-BONUS
			se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) *ante e post* intervento rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-EcoBonus si applica agli interventi di efficientamento energetico anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, fermi restando i requisiti di miglioramento dell'efficienza energetica richiesti dalla vigente normativa. Possono fruire del Super-EcoBonus per gli interventi finalizzati all'**efficientamento energetico** solo i **soggetti** espressamente indicati nell'art. 119, c. 9, del D.L. 19/5/2020 n. 34 e diversa è la disciplina, in ordine alla misura ed alle scadenze della detrazione riconosciuta, a seconda del soggetto fruitore (secondo quanto disposto dall'art. 119, comma 8-bis del D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021 n. 234). In particolare:

ECO-BONUS

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

SUPER ECO-BONUS

- a -

Per gli interventi effettuati:

- dai condomini;
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini);
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale.

La detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**;
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

- b -

Per gli interventi effettuati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", la detrazione nella misura del **110%** spetta:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**;

ECO-BONUS

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

SUPER ECO-BONUS

- ovvero anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022** qualora alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche lavori non agevolati col SuperBonus (disposizione modificata dall'art. 14 D.L. 17.5.2022, n. 50).

- c -

Per gli interventi effettuati:

- dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa (per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci).

La detrazione spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**;
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**.

- d -

Per gli interventi effettuati dalle

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

SUPER ECO-BONUS

associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, la detrazione nella misura del 110% spetta per le spese sostenute sino al 30 giugno 2022.
(Per maggiori approfondimenti sul Super-Bonus vedi le apposite Schede *"Il Super-Bonus - Aliquote e Scadenze"* e *"Il Super-Bonus – Ambito Oggettivo"*).

Si è avuto modo di precisare che per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelli risultanti alla fine, con la conseguenza che nel caso in cui:

- un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente "non" indipendenti appartenenti allo stesso proprietario "solo" al termine dei lavori, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al Super-Bonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;
- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024

SUPER ECO-BONUS

immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Super-Bonus;

- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'Eco-Bonus che del Sisma-Bonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Super-Bonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020).

Per gli "interventi trainanti" che fruiscono del Super-EcoBonus (ossia per gli interventi di cui all'art. 119, c. 1, lettere a) b) c) del D.L. 34/2020) è previsto un ulteriore beneficio di carattere fiscale: l'art. 33-bis, c. 1, lett c), D.L. 31 maggio 2021 n. 77, convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, infatti, stabilisce che nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più di detti interventi, il termine per trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, termine concesso all'acquirente che intende fruire delle agevolazioni prima casa

TIPOLOGIA INTERVENTI	DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE	DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2024	SUPER ECO-BONUS
			(imposta di registro al 2% o IVA al 4%), non è di 18 mesi, come previsto dalla norma generale del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico in materia di imposta di registro), bensì di 30 mesi. L'art. 1, c. 43, legge 234/2021 prevede che ai soli della predisposizione degli attestati di prestazione energetica convenzionale di cui al paragrafo 12 dell'allegato A del Decreto Ministero Sviluppo Economico 6 agosto 2020 recante requisiti tecnici per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Eco-Bonus, pubblicato in G.U. n. 246 del 5 ottobre 2020, per i vettori energetici si applicano sempre i fattori di conversione in energia primaria validi al 19 luglio 2020, anche nel caso di successivi aggiornamenti degli stessi. Tale disposizione consentirà la fruizione del Super-Bonus per efficientamento energetico anche alle **abitazioni collegate al teleriscaldamento**, fruizione prima preclusa per ragioni tecniche connesse al valore del fattore di conversione di energia primaria. Con la norma suddetta viene, invece, sancito che il fattore di conversione di energia primaria da prendere in considerazione è sempre quello valido alla data del 19 luglio 2020.

SISMA-BONUS

TIPOLOGIA INTERVENTI

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi)
DPR 22.12.1986 n. 917

Interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.
Si è precisato, al riguardo, che la locuzione "progetti unitari" deve essere correlata alla nozione di singola unità immobiliare; pertanto, ai fini dell'agevolazione gli interventi in questione non devono interessare necessariamente un intero aggregato edilizio; possono essere ammessi alle detrazioni anche gli "interventi di riparazione o locali" che se in quanto ben realizzati

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n.90

Art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, commi 29 e 37, L. 30.12.2021 n. 234

Disciplina a regime senza scadenza temporale (art. 16-bis TUIR)
Detrazione d'imposta pari al **36%** delle spese sostenute, documentate.
Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 48.000,00** (per unità immobiliare).
Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

Disciplina temporanea (sino al 31 dicembre 2024) (art. 16, c. 1, D.L. 63/2013).
In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spese sostenute.
Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione:

DETRAZIONE RAFFORZATA fino al 31 dicembre 2024

Artt. 16, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 37, L. 30/12/2021 n. 234

Riguarda le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** per gli interventi di adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, per i quali si verifichino, peraltro, le seguenti condizioni:
(A) si tratti di interventi attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia interventi le cui relative procedure autorizzatorie sono iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019). Il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n.

SUPER-SISMABONUS

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, c. 28, L. 30.12.2021, n. 234

Gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sono interventi sempre "trainanti" che possono pertanto fruire del Super-Bonus (cd. **Super-SismaBonus**) senza dover essere abbinati ad altri interventi.
Il Super-SismaBonus è riconosciuto anche per la realizzazione di sistemi di **monitoraggio strutturale** continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di riduzione del rischio sismico nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.
A seguito della modifica introdotta dal D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021) convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, la detrazione Super-Sisma-Bonus è stata pure riconosciuta agli Interventi finalizzati all'elimina-

TIPOLOGIA INTERVENTI

consentono la riduzione del rischio sismico degli immobili (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).
Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

€ 96.000,00.
Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.
(Dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000,00 con ripartizione in dieci rate annuali di pari importo, tornando a trovare applicazione la disciplina a regime dettata dal TUIR).
Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

I soggetti che sostengono spese per i seguenti interventi ammessi al Sisma-Bonus:

- gli interventi di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013 (vedi Tabella a lato "*La detrazione rafforzata sino al 31 dicembre 2024*");
- gli interventi di cui all'art. 119, comma 4, D.L. 34/2020 (vedi Tabella accanto "*Super-SismaBonus*".

Possono optare, in luogo dell'utiliz-

DETRAZIONE RAFFORZATA
fino al 31 dicembre 2024

178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).

(B) Si tratti di interventi riferiti a costruzioni adibite a **abitazione ed a attività produttive** su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1** e **2** e **3**) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003. Si rammenta che con riguardo ai benefici previsti per gli acquisti di edifici antisismici (vedi la Scheda *"Bonus Acquisti"*) inizialmente le agevolazioni in

SUPER-SISMABONUS

zione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di riduzione del rischio sismico ammessi al Super-Sisma-Bonus. Tali interventi, peraltro, già potevano fruire del Super-Bonus se abbinati ad un intervento "trainante" di efficientamento energetico.

Possono fruire del Super-SismaBonus per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico solo i **soggetti** espressamente indicati nell'art. 119, c. 9, del D.L. 19/5/2020 n. 34 e diversa è la disciplina, in ordine alla misura ed alle scadenze della detrazione riconosciuta, a seconda del soggetto fruitore (secondo quanto disposto dall'art. 119, comma 8-bis del D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021 n. 234). In particolare:

- a -

Per gli interventi effettuati:

- dai condomini;
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

zo diretto della detrazione:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106

DETRAZIONE RAFFORZATA fino al 31 dicembre 2024

discorso erano limitate ai soli interventi realizzati in comuni ricadenti in zona sismica 1, mentre l'estensione delle agevolazioni in discorso anche agli interventi realizzati in comuni ricadenti in zone sismiche 2 e 3, è stata disposta solo a partire dal 1° maggio 2019.

Sono, inoltre, ricomprese, nell'agevolazione:

- le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;
- le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Diverse sono le modalità di applicazione delle agevolazioni temporanee rafforzate:

(i) per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 la detrazione si applica nella **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo **di € 96.000,00** per unita immobiliare; la detrazione va ripartita in 5 quote annuali di pari importo;

(ii) per le spese sostenute sino al

SUPER-SISMABONUS

in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini);
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale.

La detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**;
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

- b -

Per gli interventi effettuati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", la detrazione nella misura del **110%** spetta:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**;
- ovvero anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022** qualora alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche lavori non agevolati col SuperBonus (disposizione modificata dall'art. 14 D.L. 17.5.2022, n. 50).

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

Si precisa che la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito è prevista dall'art. 1, c. 29, lett. a) della legge 30.12.2021 n. 234, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, **2022, 2023 e 2024**, nonché, limitatamente ai soli interventi ammessi al Super-Bonus, anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2025**.

DETRAZIONE RAFFORZATA fino al 31 dicembre 2024

31 dicembre 2024, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito deriva una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione si applica nella **misura del 70%** della spesa sostenuta; in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione si applica nella **misura dell'80%**; le predette detrazioni si applicano su un ammontare massimo di spesa di **€ 96.000,00** per unità immobiliare per ciascun anno e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

(iii) per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, siano realizzati sulle **parti comuni** di edifici condominiali, la detrazione, si applica nella misura del **75%** (in caso passaggio ad una classe di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'**85%** (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori). Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a **€ 96.000,00** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

SUPER-SISMABONUS

- c -

Per gli interventi effettuati:

- dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa (per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci).

La detrazione spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al 3**0 giugno 2023**;
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**.

- d -

Per gli interventi effettuati dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, la detrazione nella misura del **110%** spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**.

(Per maggiori approfondimenti sul Super-Bonus vedi le apposite Schede *"Il Super-Bonus - Aliquote*

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

(Per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "*Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta*").

DETRAZIONE RAFFORZATA fino al 31 dicembre 2024

e vanno ripartite in **5 quote** annuali di pari importo.
(iv) per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024 per interventi su **parti comuni** di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati **congiuntamente** alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, spetta una detrazione pari all'**80%**, se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **10 quote** annuali di pari importo. Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali.

SUPER-SISMABONUS

e Scadenze" e *"Il Super-Bonus – Ambito Oggettivo"*).

I BENEFICIARI DEI BONUS

SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

Hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario);
- il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (ad. es. usufrutto, abitazione);
- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa;
- imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce;
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente more uxorio (la legge 20 maggio 2016 n. 76 ha riconosciuto rilevanza anche al rapporto di convivenza e la disponibilità dell'immobile risulta insita nella convivenza che si esplica

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

Possono fruire del **Super-Bonus** solo i soggetti espressamente indicati nell'art. 119, c. 9, del D.L. 19/5/2020 n. 34 e diversa è la disciplina, in ordine alla misura ed alle scadenze della detrazione riconosciuta, a seconda del soggetto fruitore (secondo quanto disposto dall'art. 119, comma 8-bis del D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021 n. 234 e dalla Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).). In particolare, del Super-Bonus possono fruire:

- a -

I condomini e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (i **cd. mini-condomini**).
La detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**;
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

Le delibere per l'approvazione degli interventi su parti comuni condominiali ammessi al Super-Bonus sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio È, inoltre, consentita al singolo condomino o a singoli condomini la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a detti interventi e beneficiare quindi delle relative agevolazioni fiscali (art. 119, comma 9-bis,

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

In caso di **trasferimento per atto tra vivi** dell'unità immobiliare, per la quale ci si è avvalsi della detrazione fiscale, nelle quote annue di detrazione, non ancora utilizzate al momento del trasferimento, subentra la parte acquirente, la quale, pertanto potrà usufruire della detrazione non ancora "consumata". Tuttavia, le parti possono accordarsi, con apposita pattuizione da riportare nell'atto di trasferimento, nel senso di evitare tale subentro, con conseguente riserva a favore dell'alienante della detrazione non ancora "consumata". In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. in mancanza di diverso accordo tra le parti, la detrazione residua passa all'acquirente.
Laddove le parti dell'atto non abbiano preso posizione sulla sorte delle quote residue di detrazione, qualora intendano invertire la regola automatica prevista dalla normativa vigente, potranno formalizzare anche successivamente in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata la volontà di far permanere in capo al trasferente il diritto alla detrazione facendo emergere il dato che questa volontà esisteva già al momento del trasferimento (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile; risposta a quesito tributario CNN 165-2014/T*).
Detta disciplina trova applicazione in occasione

SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

a sensi della suddetta legge 76/2016);
- il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.
Le detrazioni spettano anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico (**Eco-Bonus**) e per gli interventi di adozione di misure antisismiche (**Sisma-Bonus**) spetta anche agli istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati, alle cooperative edilizie a proprietà indivisa ed ai **soggetti passivi IRES** (ossia tenuti al pagamento dell'imposta sui redditi delle società).
Da segnalare al riguardo che l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020, ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".
L'Agenzia delle Entrate (nella Guida Fiscale sul Sisma-Bonus pubblicato nel proprio sito web) ha inoltre precisato che l'Eco-Bonus spetta anche agli esercenti arti e professioni, alle associazioni tra professionisti, agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

D.L. 34/2021 – Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 620 del 22 settembre 2021)
I titolari di **reddito d'impresa o professionale** rientrano tra i beneficiari del Super-Bonus nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi "trainanti" effettuati dal condominio sulle parti comuni.

- b -

Le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (ed al di fuori del caso dei "mini-condomini" di cui sub a).
La detrazione spetta nella misura del **110%**:
- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**;
- ovvero anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022** qualora alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche lavori non agevolati col SuperBonus (disposizione modificata dall'art. 14 D.L. 17.5.2022, n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).).

Con riguardo agli interventi di efficientamento energetico il Super-Bonus è riconosciuto su un massimo di due unità, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni degli edifici; tale limite di **due unità** non sussiste invece per gli interventi di riduzione del rischio sismico (A.E. Circ. 24/E dell'8 agosto 2020).
La detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.
La detrazione spetta anche ai contribuenti perso-

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

della stipula di qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso (ad es. una permuta) che a titolo gratuito (ad esempio una donazione) (Agenzia delle Entrate, Circolare 25/E del 19 giugno 2012).
Il trasferimento di **una quota** dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.
In caso di costituzione del diritto di **usufrutto**, sia a titolo oneroso o gratuito, le quote di detrazione non usufruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario.
In caso di **decesso dell'avente diritto**, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali. La condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità (in questo senso Agenzia Entrate, risposta ad interpello n. 612 del 20 settembre 2021).

SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

ne fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni ovvero dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività ovvero dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il Super-Bonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta. È il caso, ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva. I predetti soggetti, tuttavia, possono optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura) ovvero possono optare per la cessione di un credito di imposta di importo corrispondente ad altri soggetti compresi istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, i soggetti beneficiari devono (i) possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usu-

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

frutto, uso, abitazione o superficie); (ii) detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

- c -

Gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
La detrazione spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**;
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**.

- d -

Le **cooperative di abitazione a proprietà indivi-**

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

sa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
La detrazione spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**.
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**.

- e -

Le **ONLUS**, le **organizzazioni di volontariato** (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), le **associazioni** di **promozione sociale** (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000).
La detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**;
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

Il D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. Decreto Semplificazioni 2021), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede degli incrementi dei limiti di spesa su cui calcolare la detrazione del Super-Bonus per le ONLUS, le OdV e le ApS che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
- siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (collegi, convitti, ospedali, case di cura, ecc. ecc.) a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o como-

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL BONUS EDILIZIO, DELL'ECO-BONUS E DEL SISMA-BONUS

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

dato d'uso gratuito (se comodato risultante da contratto registrato prima del 1 giugno 2021).

- f -

Le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.L-gs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **30 giugno 2022**.

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

IL SUPER-BONUS - LE ALIQUOTE E LE SCADENZE

IL SUPER-BONUS CON SCADENZA NEL 2025

Per gli interventi effettuati:

- dai **condomini**;
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (**cd. mini-condomini**);
- dalle **ONLUS**, dalle **organizzazioni di volontariato** (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), dalle **associazioni di promozione sociale** (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000).

Compresi gli interventi effettuati:

- dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio;
- su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione ex art. 3, c. 1, lett. d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).

La detrazione Super-Bonus spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**;
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

(Art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021).

La disciplina di cui sopra si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus) ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.

IL SUPER-BONUS CON SCADENZA NEL 2023

Per gli interventi effettuati:

- dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio;
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** (per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci).

La detrazione Super-Bonus spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023** (art. 119, c. 3-bis, D.L. 34/2020);
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023** (art. 119, c. 8bis, D.L. 34/2020, confermato sul punto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021).

La disciplina di cui sopra si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus) ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.

IL SUPER-BONUS CON SCADENZA NEL 2022

Persone fisiche

Per gli interventi effettuati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", la detrazione nella misura del **110%** spetta:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022** (art. 119. C. 1, D.L. 34/2020);
- ovvero anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022** qualora alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche lavori non agevolati col SuperBonus (art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021 modificato dall'art. 14 dall'art. 14 D.L. 17.5.2022, n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

  La disciplina di cui sopra si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus) ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 rate** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al **31 dicembre 2021** ed in **4 quote** annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal **1 gennaio 2022** (art. 119, c. 1, D.L. 34/2020).

Associazioni e società sportive

Per gli interventi effettuati dalle associazioni e

IL SUPER-BONUS CON SCADENZA NEL 2025

guiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.
La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 rate** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al **31 dicembre 2021** ed in **4 quote** annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal **1 gennaio 2022** (art. 119, c. 1, D.L. 34/2020).

L'art. 119, c. 8-ter, D.L. 34/2020 (introdotto dall'art. 1, c. 28, lett. f), legge 234/2021) prevede che per gli interventi effettuati nei **comuni colpiti da eventi sismici** verificatisi a far data dal 1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali (per l'importo non eccedente il contributo previsto per la ricostruzione ai sensi dell'art. 119, c. 1-ter e c. 4-quater, D.L. 34/2020 ovvero in alternativa al contributo per la ricostruzione nelle misure ed alle condizioni di cui all'art. 119, c. 4-ter, D.L. 34/2020) spetta in tutti i casi disciplinati dall'art. 119 c. 8-bis, D.L. 34/2020, nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

IL SUPER-BONUS CON SCADENZA NEL 2023

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 rate** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al **30 giugno 2022** ed in **4 quote** annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal **1 luglio 2022** (art. 119, c. 1, D.L. 34/2020).

IL SUPER-BONUS CON SCADENZA NEL 2022

società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, la detrazione nella misura del **110%** spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**.
La disciplina di cui sopra si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus) ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.
La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 rate** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al **31 dicembre 2021** ed in **4 quote** annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal **1 gennaio 2022** (art. 119, c. 1, D.L. 34/2020).

IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

Ambito oggettivo

Sotto il profilo oggettivo, il Super-Bonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (**cd. interventi "trainanti"**) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (**cd. interventi "trainati"**) (vedi le Schede che precedono *"Bonus Edilizio"* *"Eco-Bonus"* e *"Sisma-Bonus"*) realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti che trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati collegati ad interventi trainanti sulle parti comuni dell'edificio).

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unita immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Unità funzionalmente indipendente

Un'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva e sia dotata

FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

Edifici esistenti

Ai fini del Super-Bonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della cd. "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 e Circolare n. 23/E del 23/06/2022). La fruizione del Super-Bonus è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari in **corso di costruzione** (accatastate in categoria F/3) in quanto non si è in presenza di unità immobiliari "esistenti" (Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021). A tal riguardo l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 23/E del 23/06/2022 ha peraltro precisato che:

- possono fruire del Super-Bonus anche le unità F/3 se unità già precedentemente accatastate e successivamente riclassificate in categoria F/3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizi mai terminati (fermo restando che al termine dei lavori dette unità dovranno rientrare in una delle categorie ammesse);
- il Super-Bonus, invece, non spetta per interventi eseguiti su unità F/3 in precedenza non accatastate in altra categoria, trattandosi, in tale ultimo caso, di unità in via di costruzione e non di immobili "esistenti".

Le unità ricomprese in un condominio ed accatastate in categoria F/3 non possono neppure concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni per gli interventi trainanti. Tuttavia, non è precluso alle restanti unità condominiali a destinazione

CONDOMINI E PARTI COMUNI

I mini-condomini (ammessi al Super-Bonus)

Possono beneficiare del Super-Bonus le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione), con riferimento agli interventi su edifici composti da **due a quattro** unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, comma 66, lett. n), legge 178/2020). A tali fini le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate: in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 397 del 9 giugno 2021 (che ha avuto modo di confermare che con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Super-Bonus – al pari degli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali – occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze) (nello stesso senso Agenzia delle Entrate, risposte ad interpelli nn. 461 e 464 del 7 luglio 2021).
In ogni caso il contribuente unico proprietario o comproprietario, può beneficiare del super-Bonus limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari residenziali, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio; il predetto limite non si applica, invece, per gli interventi antisismici realizzati sulle singole unità (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).

Condominio con unità non residenziali

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere con-

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

di un «accesso autonomo dall'esterno»; in particolare:

- per accesso autonomo dall'esterno si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva;
- un'unità immobiliare per ritenersi "funzionalmente indipendente" deve essere dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianti di climatizzazione invernale".

Così dispone l'art. 119, c. 1-bis, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 51 del D.L.14/08/2020 n. 104 e successivamente integrato dall'art. 1, comma 66, lett. b), legge 30.12.2020 n. 178. A tal riguardo si è precisato che si può ritenere che una unità immobiliare abbia «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020).

FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

residenziale, finite e regolarmente accatastate, di accedere al Super-Bonus purché la loro superficie complessiva sia superiore al 50% (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 609 del 17 settembre 2021).

Edifici senza attestazione di prestazione energetica

La possibilità di fruire del Super-Bonus spetta anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A (art. 119, comma 1-quater, D.L. 34/2020 introdotto dall'art. 1, comma 66, lett. c), legge 178/2020).

Cambio destinazione d'uso in residenziale

Il Super-Bonus spetta anche nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico relativi ad immobili non residenziali se è previsto il cambio di destinazione d'uso in residenziale al termine dei lavori e purché nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente tale cambio di destinazione d'uso e l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 538 del 9 novembre 2020 e Circolare n. 23/E del 23/06/2022).

Unità in stato di degrado (cd. unità collabenti)

Il Super-Bonus trova applicazione anche con ri-

CONDOMINI E PARTI COMUNI

siderate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio (Agenzia delle Entrate a Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) .

Le pertinenze dei Condomini

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

Come già previsto per l'Eco-Bonus e per il Sisma-Bonus in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edifico oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. Vanno anche calcolate le unità di categoria A/1 presenti nell'edificio e le unità non residenzia-

IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

Condizione per la detrazione

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus si è precisato che tale condizione può considerarsi 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». Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

Esclusioni dal Super-Bonus

Il Super-Bonus **non si applica** alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**; peraltro la detrazione spetta anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolabili siano realizzati su un immobile appartenente alle categorie A/1, A/8 e A/9 che al termine dei lavori sia invece classificato in una categoria ammessa alla detrazione, ad es. come nel caso di interventi realizzati su un immobile A/8 che al termine dei lavori viene frazionato in più unità di categoria A/3 (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).
Le unità immobiliari accatastate in categoria A/9, ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici") tuttavia, rientrano nell'ambito applicativo del Super-Bonus se sono aperte al pubblico Circolare Agenzia n. 23/E del 23/06/2022).

FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

guardo alle unità immobiliari iscritte nella categoria F/2 (unità collabenti) in quanto fabbricati già esistenti e quindi agevolabili (diversamente da quanto accade con la categoria F/3 – immobili in costruzione). Condizione per fruire del Super-Bonus è che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze). Ai fini del Super-Eco-Bonus è pure necessario dimostrare che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento, seppur non funzionante, rispondente alle caratteristiche tecniche previste dalla vigente normativa (risposta a interpello n. 326 del 9 settembre 2020).
Si fa presente che la soluzione adottata per le unità accatastate in F/2 si è ritenuta applicabile anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastale in categoria F/4 destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021 - Circolare n. 23/E del 23/06/2022).

Intervento trainante su pertinenza

Un intervento "trainante" può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del Super-Bonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale purché tale intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dalla vigente normativa (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020).

Limite di spesa ragguagliato al numero di unità

Si è precisato che per l'individuazione del limite

CONDOMINI E PARTI COMUNI

li se la superficie delle unità residenziali presenti nell'edificio è superiore al 50%; non devono essere considerate le pertinenze collocate in edificio diverso da quello oggetto degli interventi. (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020).

Condomini con unità in corso di costruzione

La presenza in un condominio di unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude, la possibilità al condominio di accedere al Super-Bonus se le restanti unità immobiliari sono ultimate e regolarmente accatastate ed hanno natura residenziale, sempre che venga rispettata per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro, l'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio esistente, senza considerare le unità in corso di costruzione;

- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 *"Fabbricati in corso di costruzione"*, non possono concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori;
- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 non possono neppure usufruire delle detrazioni relative ad altri interventi trainati di efficientamento.

(Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021).

IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

Sono esclusi dal Super-Bonus gli immobili **non residenziali** anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 e Circolare Agenzia n. 23/E del 23/06/2022).
In assenza di una specifica preclusione normativa non osta alla fruizione dell'agevolazione la circostanza che l'immobile classificato, anche al termine die lavori agevolabili, in una categoria ammessa alla detrazione possa cambiare, in futuro la destinazione d'uso. (Circolare Agenzia n. 23/E del 23/06/2022).
In caso di edifici misti (comprendenti sia unità residenziali che unità con diversa destinazione) la possibilità di fruire del Super-Bonus è limitata alle sole unità immobiliari ad **uso residenziale**. Per le unità non abitative sarà possibile fruire dei vari bonus (Eco-Bonus, Sisma-Bonus, ecc.) nella misura ordinaria (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 231 del 9 aprile 2021).
Sono esclusi dal Super-Bonus gli edifici residenziali comprendenti **più unità immobiliari**, non funzionalmente indipendenti, appartenenti ad **un unico proprietario** o in comproprietà tra più persone fisiche (per l'Agenzia delle Entrate la norma agevolativa del Super-Bonus fa riferimento ai condomini e non alle parti comuni condominiali, per cui l'edificio oggetto di interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica). Unica eccezione: gli edifici composti da non più **di 4** unità immobiliari distintamente accatastate (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, comma 66, lett. n), legge 178/2020).

FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine. Pertanto nel caso in cui:

- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Super-Bonus;
- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'Eco-Bonus che del Sisma-Bonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Super-Bonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

(Agenzia delle Entrate Circolare n. n. 30 del 22 dicembre 2020) .

CONDOMINI E PARTI COMUNI

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917

Nel caso in cui gli interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni (art. 16-bis comma 4, T.U.I.R.).

Circa le formalità da rispettare per godere della detrazione l'art. 16-bis del T.U.I.R. richiama le disposizioni del Decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998 n. 41 (da ultimo modificato dal D.L. 13.5.2011 n. 70, convertito con L. 12.7.2011 n. 106). Tale decreto stabilisce, fra l'altro, che:

(i) i pagamenti debbono essere effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:
- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione (quando vi sono più soggetti che sostengono

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

I CONDOMINI

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

L'ESECUZIONE DI PIÙ INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno. Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui interventi trainati , sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

ECO-BONUS

Per beneficiare della detrazione per gli interventi di efficientamento energetico (Eco-Bonus) è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

(i) **l'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. Questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi, per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, per le pompe di calore di potenza elettrica assorbita minore di 100 KW e per i sistemi di dispositivi multimediali.

(ii) **l'attestato di prestazione energetica (APE)**. L'attestato di prestazione energetica deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori e deve essere conservato dal contribuente. Non è richiesto per i seguenti interventi:
- sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari;
- installazione di pannelli sola-

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio).

- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (Agenzia delle Entrate Circolare n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ai fini del riconoscimento della detrazione non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo, ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, trattandosi di versamenti da effettuare con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni.

(ii) che nella dichiarazione dei redditi debbono essere indica-

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alle spese) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente more uxorio del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

I piccoli Condomini

Per piccolo condominio si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condomini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, rispettando le seguenti condizioni:

- il pagamento deve essere sem-

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro).

Nel caso di interventi realizzati **su parti comuni di edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

ri per la produzione di acqua calda;

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- acquisto e posa in opera delle schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- acquisto e installazione di dispositivi multimediali.

(iii) la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema previsto dalla vigente normativa. La scheda deve contenere: i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

L'asseverazione, l'attestato di pre-

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

ti i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione

(iii) che prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata, con raccomandata A.R., apposita comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, salvo che l'attuale normativa in tema di sicurezza nei cantieri escluda l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

ATTENZIONE: con decorrenza 1 gennaio 2018 debbono essere trasmesse per via telematica all'ENEA, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, anche le informazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati, e ciò al fine di consentire il monitoraggio e le valutazione del risparmio energetico conseguito alla realizzazione di detti interventi. L'invio all'ENEA va effettuato entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'ENEA, è disponibile in formato elettronico sul sito internet:

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

pre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta);

- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito tramite **bonifico bancario o postale** o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste; in merito a questo adempimento, con La Agenzia delle Entrate (Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016)

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

delle unità immobiliari (200.000 euro) ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro.

Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente **a due diverse fattispecie agevolabili** - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare **una sola agevolazione**.

(Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020)

LA CUMULABILITÀ DEI BONUS

In ordine alla cumulabilità dei diversi bonus previsti dalla legislazione vigente l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) ha precisato che:

(a) per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spet-

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

stazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

Per fruire dell'agevolazione fiscale non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

L'ENEA effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni.

La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'ENEA:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica;
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

La trasmissione deve avvenire in via telematica.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA.

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

htpp//www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/.
Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- **l'imposta sul valore aggiunto**, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dalle vigenti normative.

Ambito oggettivo

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** (con l'ec-

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

ha precisato che il contribuente **non perde il diritto all'agevolazione** se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa;

- non sono esibite **le fatture o le ricevute** che dimostrano le spese effettuate;
- non è esibita la **ricevuta del bonifico** o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le **norme urbanistiche ed edilizie** comunali;
- sono state violate le norme sulla **sicurezza nei luoghi di lavoro** e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

tanti per:

- interventi di riqualificazione energetica degli edifici disciplinati dall'articolo 14 D.L. 63/2013 non effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" che danno diritto al Superbonus (il cd. "*EcoBonus a detrazione rafforzata*" – vedi la specifica Scheda "*Eco-Bonus*");
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus che rientrano, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'articolo 16-bis del TUIR, nonché l'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al Super-Bonus.

(b) Che gli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili ai

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando una e-mail di conferma, che va conservata dal contribuente interessato a fruire della detrazione.

SISMA BONUS

La detrazione per interventi antisismici (Sisma-Bonus) è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico. Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, deve essere allegato al progetto presentato in Comune. Per l'accesso alle detrazioni, occorre che la predetta asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico, con la conseguenza che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso ai benefici fiscali.

SUPER-BONUS

Ai fini della detrazione del Super-Bonus nonché ai fini dell a relativa opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta vanno osservate le se-

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

cezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali). Si può fruire dei bonus anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastale in **categoria F/4** destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della ditta esecutrice dei lavori (che attesta l'osservanza delle suddette norme.

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

sensi del citato articolo 14 D.L. n. 63/2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16-bis D.L. n. 63/2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di **una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

(c) che qualora si attuino interventi riconducibili a **diverse fattispecie agevolabili** - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Super-Bonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Super-Bonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50% delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di **entrambe le agevo-**

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

guenti prescrizioni:

a) **per gli interventi di efficientamento energetico** (sia trainanti che trainati), i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti tecnici previsti dalla vigente normativa. Una copia dell'asseverazione è trasmessa per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

b) **per gli interventi di riduzione del rischio sismico** l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico deve essere asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli Ordini o ai collegi professionali di appartenenza. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

- il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

lazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;

- il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B – Mod. B1 e Mod. B2).

I professionisti incaricati, nelle asseverazioni di cui ai precedenti punti a) e b), attestano, altresì, la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Al fine di usufruire del Super-Bonus per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

delle predette attestazioni e asseverazioni.
L'asseverazione di cui ai precedenti punti a) e b), è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.
Rientrano tra le spese detraibili quelle sostenute per il rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e delle asseverazioni dei tecnici abilitati.

La congruità delle spese: ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese i tecnici dovranno far riferimento:

- ai prezzari individuati con il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico previsto dall'art. 119, c. 13, lett. a), D.L. 34/2021 in tema di interventi di efficientamento energetico (si precisa, al riguardo che in relazione al disposto di detta norma è stato emanato il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 pubblicato in G.U. n. 246 del 5 ottobre 2020 recante i "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd Eco-

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

Bonus");

- ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, il tutto così come previsto dall'art. 119, c. 13-bis, D.L. 34/2020 nel testo da ultimo modificato dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021.

Detta norma prevede, inoltre, che nelle more dell'adozione dei predetti decreti la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Provincie autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero, in difetto ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Il visto di conformità: l'art. 1, c. 28, lett. h), legge 234/2021 ha confermato la modifica già apportata all'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020, con decorrenza 12/11/ 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021). La norma in questione riguarda il visto di conformità. Il visto di conformità attesta la sussistenza dei presupposti

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

DISCIPLINA SPECIFICA PER ECO-BONUS, SISMA-BONUS E SUPER-BONUS

che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione del Super-Bonus. Con la modifica di cui trattasi il visto di conformità è divenuto necessario non solo (come già prima del 12 novembre 2021) ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura ma anche per il caso di utilizzo del Super-Bonus nella dichiarazione dei redditi; tuttavia in caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare il credito in detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il visto di conformità (per tali dichiarazioni, infatti, l'Agenzia delle entrate può già effettuare controlli preventivi sulla dichiarazione presentata).

IL BONUS FACCIATE

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

Il cd. "Bonus-Facciate" è disciplinato dall'art. 1, commi da 219 a 223, legge 27 dicembre 2019 n. 160.
Si tratta di beneficio in vigore **sino al 31 dicembre 2022** (giusta proroga disposta dall'art. 1, c. 39, legge 30 dicembre 2021 n. 234).
Il "Bonus Facciate" consiste in una **detrazione** riconosciuta sulle spese documentate e sostenute per interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti purché ubicati in centri urbani in zone classificate **"A"** (centro storico) o **"B"** (zone di completamento) dai vigenti strumenti urbanistici; la detrazione, pertanto, non si applica ad edifici che si trovino in diverse zone territoriali omogenee quali ad es. la zona "C" (zona di espansione), la zona "D" (zona produttiva) o la zona "E" (zona agricola).
Detta detrazione spetta nella misura:

- **del 90%** per le spese sostenute negli anni **2020 e 2021;**
- **del 60%** per le spese sostenute nell'anno **2022**.

Sono ammessi al beneficio del "*Bonus Facciate*" esclusivamente interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unita immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. L'agevolazione, pertanto, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile nè per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia". Gli interventi suddetti debbono essere realizzati sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

I BENEFICIARI

Il beneficio riguarda **tutti i contribuenti** residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.
Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva. Rimane inoltre salva la possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (come in appresso precisato).
Pertanto sono ammesse al "Bonus Facciate":

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali.

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietàÌ. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, re-

LE MODALITÀ OPERATIVE

La norma non prevede alcun massimale; pertanto, la detrazione (90% o 60% a seconda dell'anno nel quale sono state sostenute le spese) si applica sull'intero importo sostenuto per l'intervento di recupero o restauro della facciata, a prescindere dal suo ammontare. Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.
Ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.
La detrazione in oggetto spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.
Per fruire del beneficio debbono osservarsi le seguenti prescrizioni:

(i) i pagamenti debbono essere effettuati con bonifico bancario o postale dal quale risulti:
  - *la causale del versamento;*
  - *il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione (quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio);*
  - *il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.*

(ii) Nella dichiarazione dei redditi debbono esse-

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

In particolare, la detrazione spetta per:

- interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

L'agevolazione riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza di impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie
- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

La detrazione, inoltre, spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali

I BENEFICIARI

golarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (il coniuge, il componente dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto (come definiti dalla legge 76/2016), sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale puoì esplicarsi la convivenza.

Hanno diritto alla detrazione anche:

- il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;
- chi esegue i lavori in proprio limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che in un edificio condominiale possa fruire del "Bonus Facciate" per l'intera spesa sostenuta anche il singolo condomino che si sia impegnato a sostenere detta spesa in esecuzione di quanto espressamente indicato ed accettato negli atti di compravendita con tutti gli altri condomini. Al riguardo si è ritenuta rispettata la previsione dell'art. 1123 c.c. avendo tutti i condomini, attraverso gli atti di compravendita, acconsentito all'esecuzione dei lavori a spese del

LE MODALITÀ OPERATIVE

re indicati i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione;

(iii) prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata, con raccomandata A.R., apposita comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, salvo che l'attuale normativa in tema di sicurezza nei cantieri escluda l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "Bonus Facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni. In tal caso, anche ai fini del "Bonus Facciate", l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Con riguardo, invece, alla possibile "sovrapposizione" con altri bonus inerenti interventi edilizi gli interventi ammessi al "Bonus Facciate" possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio. In considerazione della possibile sovrapposizione di benefici, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese,

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio l'effettuazione di perizie e sopralluoghi), il rilascio dell'attestato di prestazione energetica;

- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo ed i diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Se gli interventi riguardanti la facciata sono influenti dal punto di vista termico ovvero interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie lorda disperdente (come da es. nel caso di posa del cappotto termico esterno) l'intervento dovrà rispettare i criteri di efficienza energetica, anche in ordine alla trasmittanza termica, attualmente in vigore. Anche per questi interventi è prevista la procedura di verifica e controllo dell'ENEA per opere di riqualificazione energetica.

I BENEFICIARI

singolo condomino (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 628 del 28 settembre 2021).

LE MODALITÀ OPERATIVE

di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

I soggetti che sostengono spese per gli interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

I BENEFICIARI

LE MODALITÀ OPERATIVE

cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.
il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

Si precisa che la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito è prevista dall'art. 1, c. 29, lett. a) della legge 30.12.2021 n. 234, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, **2022**, 2023 e 2024; peraltro nel caso di specie l'opzione sarà possibile solo per le spese sostenute nel 2022, considerato che il Bonus Facciate rimarrà in vigore sino al 31 dicembre 2022 (salve proroghe).
(Per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "*Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta*").

I BONUS "ACQUISTI"

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

Art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi) -
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla data di termine dei lavori;
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita).

La detrazione spetta, "a regime", nella misura del **36%** e si calcola su di un ammontare forfetario pari **al 25% del prezzo** di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. L'importo su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere i **€ 48.000,00**; la detrazione va ripartita in **10** rate annuali di pari importo.
In **via transitoria**, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare (dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

art. 16-bis T.U.I.R.
(Testo Unico Imposte sui redditi) -
DPR 22.12.1986 n. 917

Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione (vedi la Scheda "*Bonus Edilizio*") ma anche nel caso di acquisto di box e posti auto pertinenziali di **nuova costruzione** (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e posti auto di nuova costruzione; in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019).

La detrazione spetta nella misura del **36%** delle "*spese imputabili alla realizzazione*" dei box e posti auto. La detrazione è ammessa anche con riguardo all'I.V.A. pagata con riguardo al box/posto auto acquistato. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione di imposta è fissato, anche in questo caso, in **€ 48.000,00**; la detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di pari importo.
In **via transitoria**, e più precisamente per le spese documentate, sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000,00** (dal 1° gennaio 2025 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000,00); fermo restando che la detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

La detrazione si applica con riguardo alle "*spese*

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Art. 16, c. 1-septies, DL 4.6.2013 n. 63
conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito
con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

Art. 1, c. 28 e 37, legge 30.12.2021 n. 234

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico **1-2-3**", mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, nel caso di acquisto di immobile nell'edificio così ricostruito, ci si potrà avvalere di una detrazione pari **al 75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una **classe di rischio inferiore**, ovvero dell'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **due classi di rischio inferiore**.
L'atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro il 31 dicembre 2024** (giusta la proroga disposta dall'art. 1, comma 37, L. 30 dicembre 2021, n. 234).
Si precisa che sino **al 30 giugno 2022**, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente poteva

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

di € 48.000,00); fermo restando che la detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. L'estensione anche agli acquisti di fabbricati ad uso abitativo ristrutturati, della particolare agevolazione "transitoria" prorogata sino al **31 dicembre 2025**, non è prevista da espressa disposizione normativa; tuttavia l'applicabilità della disciplina transitoria anche a questa particolare fattispecie è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate (Agenzia delle Entrate, Circolare n. 29/E del 18 settembre 2013, Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017) e risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021).

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.
Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo.
E' possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati (Agenzia delle Entrate Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017).
Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto di nuda

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

imputabili alla realizzazione". L'Agenzia delle Entrate (nella Guida fiscale pubblicata sul suo sito web) ha precisato che è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).
La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto già realizzati, è subordinata alle seguenti condizioni:

(a) che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta. Si ritiene che da tale attestazione, stante la specifica funzione che deve adempiere, debbano risultare:
- le generalità (compreso codice fiscale) dell'acquirente;
- l'identificazione del box/posto auto venduto (preferibilmente con gli estremi catastali);
- l'identificazione dell'unità abitativa della quale il box/posto auto venduto costituisce pertinenza;
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione;
- il riferimento che la attestazione viene rilasciata ai fini della detrazione IRPEF ex art. 16-bis TUIR DPR. 917/1986.

(b) che i pagamenti vengano effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:
- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

usufruire della detrazione Super-Bonus (nella misura del 110%) da calcolarsi del prezzo di acquisto. Dal 1° luglio 2022 non è, invece, più possibile avvalersi del Super Sisma Bonus Acquisti (110%) (in questo senso vedasi Agenzia delle Entrate, **risposta ad interpello n. 384 del 20 luglio 2022**); tuttavia, in deroga a quanto sopra precisato, si potrà fruire ancora della maggior detrazione del **110%** anche per gli acquisti di case antisismiche effettuati **dopo il 30 giugno 2022**, ma comunque entro il **31 dicembre 2022** qualora alla suddetta data del 30 giugno 2022:
- sia stato stipulato il contratto preliminare di acquisto regolarmente registrato;
- siano stati versati acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito di imposta;
- sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali;
- siano stati ottenuti il collaudo dei lavori strutturali e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione del rischio sismico;
- l'immobile sia stato accatastato almeno in categoria F/4.

Tutti i suddetti requisiti debbono ricorrere congiuntamente. La mancanza anche di uno solo di detti requisiti non consentirà la proroga della detrazione nella misura del 110%, ferma restando la possibilità di fruire comunque dell'agevolazione nelle diverse misure del 75% o dell'85%.
Tale deroga (peraltro molto limitata essendo stata subordinata al ricorrere di tutte le condizioni sopra elencate) è stata introdotta in sede di conversione in legge del D.L. 30/04/2022, n. 36

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

proprietà e di contestuale costituzione del diritto di **usufrutto**, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.
Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione in oggetto si fa presente che **non vi è l'obbligo** di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario, previsto in via generale per i bonus fiscali, ma che per tale specifica detrazione non è invece necessario (Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002 n. 153).
Per fruire della detrazione IRPEF per importi versati in acconto è necessario che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

La detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus) di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021**. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti l'acquirente calcola la detrazione sulla base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di asse-

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

L'Agenzia delle Entrate in un primo momento aveva precisato che l'avvenuto pagamento con mezzi diversi dal bonifico bancario o postale, pregiudicando la possibilità per le banche e Poste Italiane SPA di rispettare l'obbligo di operare la ritenuta di legge, privava il contribuente della facoltà di avvalersi della detrazione in oggetto. Successivamente con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle Entrate ha mutato opinione ritenendo che nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti attestato dall'atto notarile, il contribuente può comunque fruire della detrazione in oggetto, anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, ma a condizione che ottenga dal venditore una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell' impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

(c) che l'esistenza del rapporto **pertinenziale**, tra il box/posto auto per il quale ci si intende avvalere della detrazione e l'unità abitativa al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, anteriore, peraltro, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

Non è, invece, più necessario, per fruire della detrazione che i pagamenti non siano precedenti ad atto avente data certa (preliminare o rogito definitivo) dal quale risulti l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale. Infatti l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

(art. 18, c. 4-ter), conversione disposta con legge 29/06/2022, n. 79.
Da segnalare che con **Risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020** l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".
La detrazione (sia nel caso sub A che nel caso sub B) va ripartita in **cinque rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di € 96.000,00 per unità immobiliare. In caso di cessione di abitazione e garage la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di **€ 96.000,00**, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, considerati a tali fini come un'unica unità immobiliare, anche se accatastati separatamente (in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021).
Unità al grezzo: l'Agenzia delle Entrate non si è mai pronunciata in maniera chiara sulla fruibilità o meno della detrazione fiscale in caso di cessione al grezzo. L'**Agenzia delle Entrate**, nella risposta ad interpello **n. 557 del 23.11.2020** ha affermato che ciò che rileva è la stipula dell'atto di acquisto entro il termine di scadenza delle agevolazioni (ora 31.12.2024) e che gli immobili «*ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati*». In questo senso anche A.E. – Direzione Regionale del Veneto – risp. interp. N. 907-122/2022. Dalle risposte suddette

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

gnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell' immobile ecc.);

- la detrazione ex artt. 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che debba essere riconosciuta anche agli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile la facoltà prevista dall'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77, **di optare** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

ha precisato, al riguardo, che deve ritenersi che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d' acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che il rogito o il preliminare, nei quali risulti attestato il vincolo pertinenziale, venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Per fruire della detrazione per la realizzazione e/o l'acquisto di posti auto e box auto vi è l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi: i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti relativi all'intervento.

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti com-

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

sembrerebbe, pertanto, che l'unica condizione per poter accedere al Sisma-Bonus acquisti sia la stipula entro il termine di scadenza dell'agevolazione del rogito avente per oggetto immobili anche non completati ma che si trovino in stadio costruttivo tale da consentirne la commercializzazione ai sensi di legge (e quindi anche al grezzo). Tale posizione è stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del **MEF**; per il MEF l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).

Anche per i benefici per acquisto edifici antisismici valgono le medesime condizioni previste per il Sisma-Bonus con detrazione rafforzata (vedi l'apposita Scheda "*Sisma-Bonus*"), ossia le seguenti condizioni:

- deve trattarsi di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019); il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

(Per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "*Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta*").

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

presi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

Il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2022 in caso di acquisto di una autorimessa o di un posto auto pertinenziali di nuova costruzione l'acquirente potrà optare per lo sconto in fattura (in compensazione con parte del prezzo dovuto alla parte venditrice) o per la cessione del credito di imposta (anche a banche o imprese di assicurazione) (art. 1, c. 29, lett. c).

(Per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "*Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta*").

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).

- Deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità zone **1**, **2** e **3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003. Il decreto-legge 30 aprile 2019 n. 34 ha esteso queste detrazioni, inizialmente previste per gli interventi nei soli Comuni in zona di rischio sismico 1 anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

  La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti **si differenzia** profondamente dal Sisma-Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente. Quest'ultimo, infatti, può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (cd. ristrutturazione ricostruttiva). Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato mediante "***demolizione e ricostruzione di interi edifici*** *allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano*" e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) o di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia). In questo senso si è pronunciata **l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021 e con risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021** [in quest'ultima risposta l'Agenzia ammette la detrazione Sisma-Bonus Acquisti per gli acquirenti di unità in un edificio oggetto di un intervento di nuova costruzione previa demolizione di preesistenti edifici ad uso artigianale e residenziale, mentre esclude che la ditta proprietaria dell'edificio stesso, con riguardo ad un'unità commerciale di cui intendeva riservarsi la proprietà, possa beneficiare del Sisma-Bonus Ordinario e dell'Eco-Bonus, in quanto per queste agevolazioni è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) e non in un intervento di nuova costruzione (art.

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

3, c. 1, lett. e), D.P.R. 380/2001)].
Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione** del volume su terreno situato nello stesso Comune ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione "edilizia" non rientrano prettamente nella casistica della "ristrutturazione edilizia" definita dall'art. 3, c. 1, lett. d), del Testo Unico in materia Edilizia (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021).
Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 30 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (il termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato aumentato a 30 mesi dall'art. 33-bis, c. 1, lett. c), DL. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108).
Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione Sisma-Bonus Acquisti non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto.
Con riguardo al Sisma-Bonus acquisti:
(i) l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che:
   - per fruire della detrazione è necessario che si realizzi il presupposto costituito dall'ulti-

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

mazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato per cui la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati;
- non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale.

(ii) l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che:
- il Sisma-Bonus Acquisti spetta anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile demolito e ricostruito (ad es. nel caso di fabbricato industriale demolito e successivamente riscostruito con totale destinazione abitativa);
- la persona fisica, acquirente di un'unità immobiliare da impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha demolito e ricostruito l'intero edificio non può cumulare all'agevolazione del "Sisma-Bonus Acquisti" anche la detrazione d'imposta per l'acquisto delle case oggetto di ristrutturazione di cui all'art. 16-bis, comma 3, TUIR, in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro.

L'Agenzia delle Entrate ha invece ammesso la compatibilità tra l'EcoBonus fruito dall'impresa costruttrice ed il Sisma-Bonus Acquisti a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (**risposte ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e n. 556 del 25 agosto 2021**).

Modalità operative

Per fruire della detrazione l'efficacia degli inter-

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

venti di riduzione del rischio sismico deve essere opportunamente attestata. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

a) l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;

b) il progettista dell'intervento strutturale asseverà, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;

c) il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui sub b) devono essere **allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente; l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 31 dell'11 ottobre 2018 e con risposta ad interpello n. 64 del 19 febbraio 2019 ha ribadito che un'asseverazione tardiva (ossia non presentata contestualmente al titolo edilizio) non consente l'accesso ai benefici fiscali; tuttavia:

- per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata conte-

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

stualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021);

- analogamente, nel caso di intervento su edifici siti in contesto passato da zona sismica 4 in zona sismica 3, in forza di apposita deliberazione della Giunta Regionale di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, adottata successivamente alla data di presentazione del progetto, l'acquirente potrà comunque fruire del Sisma-Bonus Acquisti anche se l'asseverazione suddetta non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (in quanto all'epoca l'immobile si trovava in zona sismica 4), a condizione, peraltro, che venga poi presentata in Comune entro la data del rogito notarile; l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto la deliberazione regionale di aggiornamento delle zone sismiche (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 642 del 24 settembre 2021 e n.749 del 27 ottobre 2021);

d) il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B – Mod. B1 e Mod. B2).
Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non è richiesto che le attestazioni di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP (*da redigersi in conformità ai Modelli B1 e B2*) siano presentate entro la data di stipula del rogito a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione di rischio sismico (*da redigersi in conformità al Modello B*).

Per il Sisma-Bonus Acquisti, stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute (attestazione richiesta invece per Sisma Bonus per interventi su immobili già detenuti dal contribuente): in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria **risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021**: "*L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ...*" (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate,

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).

Sconto in fattura e cessione del credito

Nel caso di detrazione fiscale per acquisto di edifici antisismici, al contribuente è riconosciuta la facoltà **di optare** in luogo dell'utilizzo diretto di detta detrazione:

a) o per **un contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per **la cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

IL BONUS PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO E BOX AUTO

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI EDIFICI ANTISISMICI

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.
il tutto in conformità a quanto prescritto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (nel testo da ultimo modificato dall'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91) (per maggiori approfondimenti sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Scheda "*Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta*").

LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE

In base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, così come da ultimo modificato dall'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234, dall'art. 28 D.L. 27.01.2022, n. 4, conv. legge 28.03.2022 n. 25 e dall'art. 14 D.L. 17.05.2022 n. 50, conv. legge 15 luglio 2022 n. 91, i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, **2022**, **2023** e **2024** spese per gli interventi che fruiscono di Bonus fiscali (vedi Tabella a lato "*Interventi per i quali è ammessa l'opzione*") possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.
   Ad esempio, nel caso in cui il contribuente sostenga una spesa pari a € 30.000 alla quale corrisponde una detrazione pari a € 33.000 (110%), a fronte dello sconto applicato in fattura pari a € 30.000, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a € 33.000. Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto "parziale", il

MODALITÀ OPERATIVE

L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura

L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura deve essere effettuata in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, CAF).
L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 (dettata in materia di "Sisma-Bonus Acquisti" ma le cui conclusioni possono estendersi anche alla cessione del credito corrispondente alle altre detrazioni di imposta) ha precisato che:

- il beneficiario del bonus fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un corrispettivo inferiore al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto);
- l'atto di cessione del credito relativo al bonus fiscale non è soggetto all'obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 5 della tabella allegata al DPR. 131/1986.

I crediti d'imposta "ceduti" sono utilizzati anche in compensazione attraverso il modello F/24 sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.
La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.
L'art. 28, del D.L. 27.01.2022, n. 4, convertito con

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

L'opzione di cui all'art. 121 DL 34/2020 si applica con riguardo:

- A -

Ai seguenti interventi oggetto del "**Bonus Edilizio**" di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del T.U.I.R., di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917:

(a) manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale;
(b) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;
(c) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (qualora ricorrano le condizioni per fruire del Super-Bonus ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico);
(d) interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti ammessi alla detrazione (75%) prevista dall'art. 119-ter, D.L. 34/2020 (con valenza sino al 31 dicembre 2022);
(e) interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune; pertanto non solo nel caso di realizzazione ma anche in caso di acquisto di una autorimessa o di un posto auto pertinenziali di nuova costruzione il contribuente potrà optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta (anche a banche o imprese di assicurazione).

LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE

credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato. Ciò comporta, in sostanza, che se a fronte di una spesa di € 30.000, il fornitore applica uno sconto pari a € 10.000, lo stesso maturerà un credito d'imposta pari a € 11.000. Il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a € 22.000 (110% di € 20.000 rimasti a carico) o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (in questo senso Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020) (peraltro non sono ammesse cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate ex art. 121, comma 1-*quater*, D.L. 34/2020).

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

La cessione può essere disposta in favore: (i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; (ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); (iii) di istituti di credito e intermediari finanziari.

Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub

MODALITÀ OPERATIVE

legge 28.03.2022, n. 25, ha modificato l'art. 121 del D.L. 34/2020 (introducendo un nuovo comma 1-quater) prevedendo che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate. A tal fine al credito è attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. Tali nuove disposizioni si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022.

Il visto di conformità e la congruità delle spese

(i) ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione dei Bonus fiscali.

Originariamente il visto di conformità era prescritto dall'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020 solo ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta relativi al Super-Bonus (esclusi gli altri bonus ammessi allo sconto e/o cessione del credito).

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che l'opzione possa essere esercitata anche dagli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile e che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-bis T.U.I.R., ciò in quanto gli interventi realizzati dalle predette imprese sono i medesimi interventi richiamati nel comma 1, lettere a) e b) dell'art. 16-bis del T.U.I.R.

- B -

Agli interventi di **efficienza energetica** di cui:

- all'articolo 14 del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90: si tratta degli interventi di riqualificazione energetica per i quali ricorrono le condizioni per fruire della disciplina di maggior favore dettata dal DL 63/2013 (l'*Eco-Bonus rafforzato*");
- ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del DL 34/2020: si tratta degli interventi di riqualificazione energetica per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "*Super-EcoBonus*").

(Vedi l'apposita Scheda "*Eco-Bonus*").

- C -

Agli interventi di adozione di **misure antisismiche** di cui:

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE

b) alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. In sostanza la ulteriore cessione da parte di banche o società appartenenti ad un gruppo bancario è consentita solo a favore di correntisti che agiscano nell'esercizio impresa, arte o professione (per i quali non è consentita la facoltà di ulteriore cessione) (si precisa che tale facoltà di cessione dei crediti di imposta da parte delle banche o di società appartenenti ad un gruppo bancario ai propri correntisti che agiscano nell'esercizio impresa, arte o professione, inizialmente limitata dall'art. 57, c. 3, D.L. 17/05/2022, n. 50 conv. con legge 15/07/2022, n. 91 alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022, è stata successivamente ammessa senza limiti temporali a seguito dell'abrogazione della norma suddetta così come disposta dall'art. 40-quater del D.L. 21/06/2022, n. 73 conv. con L. 04/08/2022, n. 122).

Si fa presente che la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, è stata estesa dall'art. 1, c. 29, lett. d) legge 30/12/2021 n. 234, anche alle spese sostenute dal 1 gennaio 2022 al **31 dicembre 2025**, peraltro, limitatamente ai soli interventi ammessi al Super-Bonus (vedi le Schede "*Bonus Edilizio*", "*Eco-Bonus*" e "*Sisma-Bonus*") .

Il condomino può cedere l'intera detrazione calco-

MODALITÀ OPERATIVE

Successivamente l'art. 1, c. 29, lett. b), legge 234/2021, confermando la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021), ha reso necessario il visto di conformità anche per tutti gli altri casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020 (salve le ipotesi di esclusioni di cui in appresso).

(ii) ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese**; a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-bis, D.L. 34/2020 ossia con le stesse modalità previste per il Super-Bonus (vedi la apposita scheda "*Le Modalità Operative*").

Tuttavia per il **Sisma-Bonus Acquisti** stante la sua peculiare natura, si ritiene tuttora non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute; anche dopo le modifiche normative introdotte dalla legge 234/2021 si possono ritenere tuttora sussistenti le ragioni che avevano portato l'Agenzia delle Entrate ad escludere espressamente per questa fattispecie la necessità dell'attestazione sulla congruità delle spese; in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021: "*L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare ri-*

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

- all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire della disciplina di maggior favore dettata dal DL 63/2013 (il "*Sisma-Bonus rafforzato*");
- di cui al comma 4 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "*Super-SismaBonus*"). (Vedi l'apposita Scheda "*Sisma-Bonus*").

- D -

Agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti.
(Vedi l'apposita Scheda "*Bonus Facciate*").

- E -

Agli interventi di **installazione di impianti fotovoltaici** di cui:

- all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del T.U.I.R. di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917 che disciplina gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (interventi soggetti alla disciplina del *Bonus Edilizio "a regime"*);
- e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 DL. 34/2020 (si tratta degli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo negli stessi integrati per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "*Super-EcoBonus*").

(Vedi l'apposita Scheda "*Eco-Bonus*")

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE

lata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o 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.
La Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha precisato che nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.
In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.
L'opzione suddetta può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai tali fini, per gli interventi che fruiscono del Super-Bonus gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

MODALITÀ OPERATIVE

sultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ..." (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).
La stessa soluzione, per analogia, andrà applicata anche nel caso del **Bonus Acquisti edifici ristrutturati** di cui all'art. 16-bis, c. 3, T.U.I.R. di cui al DPR 22/12/1986, n. 917 visto che anche in questo caso la detrazione è commisurata al prezzo di vendita e non alle spese sostenute dall'impresa.

Rientrano tra le spese detraibili ai sensi del comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni a tal fine richieste, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi.

(iii) Sono **esclusi** dall'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità delle spese i seguenti interventi per i quali si intende optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito:

- le opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale;
- gli interventi di importo complessivo non supe-

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

- F -

Agli interventi di **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui:

- all'articolo 16-ter del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90; si precisa che tale norma riconosce una detrazione di imposta nella misura del 50% per le spese relative all'acquisto ed alla posa in opera di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici sostenute sino al 31 dicembre 2021 (né la legge 30/12/2021 n. 234 ne ha disposto la proroga, limitandosi a prorogare i bonus fiscali previsti dagli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013);
- di cui al comma 8 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici per i quali ricorrono, le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "*Super-EcoBonus*").

(Vedi l'apposita Scheda "*Eco-Bonus*")

Per fruire degli incentivi fiscali di cui all'art. 119 ("SuperBonus") e di cui all'art. 121 (Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta) del D.L. 34/2020, l'esecuzione dei lavori, di **importo superiore ad € 516.000,00**, relativi agli interventi previsti nel succitato art. 119 e nel comma 2 del succitato art. 121, dal **1° gennaio 2023** dovrà essere affidata ad imprese certificate con l'attestato SOA di cui al Codice dei contratti pubblici - D.lgs 18/04/2016, n. 50; in via transitoria dal 1 gennaio 2023 al 30 giugno 2023 i lavori possono essere affidati anche ad imprese che documentino l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione SOA (art. 10-bis del D.L. 21.03.2022, n. 21, convertito con legge 20 maggio 2022, n. 51).

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE

MODALITÀ OPERATIVE

riore a € 10.000,00 eseguiti sulle singole unità immobiliari o su parti comuni condominiali.

Resta, invece, fermo, l'obbligo di ottenere il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per:

- gli interventi ammessi al Super-Bonus;
- gli interventi ammessi al cd. Bonus-Facciate, a prescindere dalla loro qualificazione urbanistica o dal loro importo.

Controlli ed accertamento

L'art. 1 della legge 234/2020 nei commi da 30 a 36, recepisce le disposizioni in tema di controlli e di misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti già contenute nel D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021).

Da segnalare in particolare che:

- l'Agenzia delle Entrate, entro 5 giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a 30 giorni, gli effetti della comunicazione delle cessioni, anche successiva alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia che presentano profili di rischio, ai fini del controllo preventivo;
- l'Agenzia delle Entrate con riferimento alle agevolazioni di cui all'art. 121 del D.L. 34/2021 esercita i poteri previsti dagli artt. 31 e segg. del D.P.R. 29.9.1973, n. 600 ("Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi") e dagli artt. 51 e segg. del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 ("Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

Recupero della detrazione

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione di imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero corrispondente alla detrazione non spettante (maggiorata di interessi e sanzioni) nei confronti dei contribuenti che hanno esercitato l'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito, ferma comunque restando, in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari (art. 121, commi 5 e 6, D.L. 34/2020). La limitazione di responsabilità di fornitori e cessionari all'ipotesi di concorso con dolo e colpa grave è peraltro limitata ai crediti per i quali siano stati acquisiti, nel rispetto delle previsioni di legge, i visti di conformità, le asseverazioni e le attestazioni di cui all'art. 119 e di cui all'art. 121 comma 1-ter del D.L. 34/2020 (art. 33-ter D.L. 09/08/2022, n. 115 convertito con L. 21/09/2022, n. 142).

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE

MODALITÀ OPERATIVE

aggiunto");

- per il recupero degli importi dovuti e non versati (oltre alle sanzioni di legge e gli interessi) l'Agenzia delle Entrate procede con atto di recupero da notificarsi, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione (salvi i diversi termini previsti dalla normativa vigente);
- in caso di controversie si applicano le disposizioni del Dlgs. 31.12.1992, n. 546 ("Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al governo contenuta nell'art. 30 legge 30.12.1991 n. 413").

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205
Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

L'art. 1, c. 38, legge 30 dicembre 2021 n. 234 ha prorogato **sino al 31 dicembre 2024** le agevolazioni fiscali del cd. "Bonus-Verde" previste dall'art. 1, commi da 12 a 15, della legge 27 dicembre 2017 n. 205.
Il "Bonus Verde" consiste in una detrazione nella misura del **36%** delle spese documentate e sostenute negli anni **2021**, **2022**, **2023** e **2024** per interventi relativi:

a) alla sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni;
b) alla realizzazione di impianti di irrigazione;
c) alla realizzazione di pozzi;
d) alla realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Tra le spese per cui è ammessa la detrazione sono comprese anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

Beneficiari

Possono beneficiare della Bonus-Verde i contribuenti che possiedono o detengono l'immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi sopra elencati. Non è necessario, quindi che si tratti del proprietario dell'immobile essendo sufficiente che si tratti di soggetto che ne abbia la detenzione sulla base di un titolo idoneo. Pertanto, analogamente a quanto già previsto per le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, si può affermare che possono beneficiare del Bonus-Verde:

- il proprietario dell'immobile (compreso anche il

BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

L'art. 1, comma 37, lett. b), n. 2, legge 234/2021 ha disposto la proroga sino al **31 dicembre 2024** della detrazione fiscale prevista per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (*art. 16, comma 2, DL. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).
Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917) è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, sino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni **2022**, **2023** e **2024** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del **50%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore:

- a **€ 10.000,00** per l'anno 2022
- a **€ 5.000,00** per gli anni 2023 e 2024.

La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello di acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello di acquisto e pro-

IL BONUS ACQUA POTABILE

Art. 1, commi da 1087 a 1089, legge 30.12.2020 n. 178

L'art. 1, c. 713, legge 234/2021 ha prorogato sino al **31 dicembre 2023** il "Bonus acqua potabile" di cui all'art. 1, commi da 1087 a 1089 della legge 30.12.2020, n. 178.
Il bonus persegue una duplice finalità:

- quella di razionalizzare l'uso dell'acqua ad uso potabile;
- e quella di ridurre il consumo di contenitori di plastica per acque destinate ad uso potabile.

Possono beneficiare del bonus in oggetto:

- persone fisiche;
- soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni;
- enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Il bonus può essere usufruito nel periodo che va dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2023, e consiste in credito d'imposta nella misura del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290, per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore:

- per le persone fisiche non esercenti attività economica, ad **€ 1.000,00** per ciascuna unità immobiliare;
- per gli altri soggetti, ad **€ 5.000,00** euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

Il Bonus Acqua Potabile spetta nel limite comples-

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205
Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

comproprietario);
- il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (usufrutto, abitazione);
- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa (in qualità di detentori);
- imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce;
- i soggetti indicati nell'art. 5 del T.U.I.R. (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917), che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture siano a loro intestate anche:
- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente;
- il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli in-

BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

seguiti in detto anno, il limite di spesa di cui sopra è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo della detrazione di imposta le spese in oggetto sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono della detrazione ex art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917).
Costituiscono presupposto per la detrazione di cui si tratta anche gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro diciotto mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (vedi apposita tabella relativa ai "*Bonus Acquisti*").
(Agenzia delle Entrate Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016).

IL BONUS ACQUA POTABILE

Art. 1, commi da 1087 a 1089, legge 30.12.2020 n. 178

sivo di € 5.000.000,00 per ciascuno degli anni 2021 e 2022 e nel limite di € 1.500.000,00 per l'anno 2023.
Con provvedimento n. 153000/2021 del 16 giugno 2021 del direttore dell'Agenzia delle entrate, sono stati stabiliti i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito d'imposta, al fine del rispetto del limite di spesa di cui sopra.
Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione della riduzione del consumo di contenitori di plastica per acque destinate ad uso potabile conseguita a seguito della realizzazione degli interventi per i quali è riconosciuto il Bonus Acqua Potabile, in analogia a quanto previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, le informazioni sugli interventi effettuati sono trasmesse per via telematica all'ENEA. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro dello sviluppo economico.

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205
Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

terventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

Massimale

La detrazione (nella misura del 36%) spetta con riguardo a spese documentate per un ammontare complessivo non superiore a **€ 5.000,00** per unità immobiliare ad uso abitativo.
La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali fino ad un importo massimo complessivo di € 5.000,00 per ciascuna delle unità ad uso abitativo che compongono il condominio. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Modalità operative

La detrazione in oggetto spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. In base al tenore della norma è sufficiente il ricorso a qualsiasi modalità di pagamento che sia in grado di assicurare la tracciabilità dell'operazione (e quindi anche tramite assegni o bonifico ordinario o carta di credito). Non è prescritto invece il ricorso al bonifico cd. "parlante", prescritto per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica (funziona-

BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

IL BONUS ACQUA POTABILE

Art. 1, commi da 1087 a 1089, legge 30.12.2020 n. 178

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205
Art. 1, c. 38, legge 30.12.2021 n. 234

le all'effettuazione da parte delle banche o delle Poste della ritenuta di legge, ritenuta non prevista, invece, espressamente per il Bonus-Verde) (in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 31/E del 31 maggio 2019).
In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 37, legge 30.12.2021 n. 234

IL BONUS ACQUA POTABILE

Art. 1, commi da 1087 a 1089, legge 30.12.2020 n. 178

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

L'art. 33, c. 1, lett. c), del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, nell'ottica della semplificazione dei procedimenti per l'abilitazione al compimento degli interventi ammessi al Super-Bonus che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli edifici, ha modificato la norma dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. 34/2020 stabilendo che gli interventi suddetti, **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con la sola esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e pertanto sono realizzabili mediante la presentazione della **comunicazione inizio lavori asseverata** (la "CILA").

La CILA, secondo la disciplina generale dettata dal Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380), va presentata al Comune competente, anche per via telematica, per il tramite di un tecnico abilitato il quale deve attestare, sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti. I lavori possono essere iniziati a partire dal momento in cui la CILA viene presentata in Comune.

La CILA-Superbonus

La CILA disciplinata dall'art. 119 commi da 13-ter a 13-quinquies, D.L. 34/2021 (nel testo introdotto dal suddetto D.L. 77/2021), è, peraltro una CILA che presenta caratteristiche del tutto peculiari, tali da differenziarla dalla CILA "ordinaria" disciplinata dal Testo Unico in materia Edilizia. Tant'è che è stato predisposto per tale CILA, in sede di Con-

LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

Sempre al fine di semplificare le procedure e di ridurre i tempi per l'avvio degli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, agevolando il più possibile il ricorso a questo beneficio, l'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede, inoltre, che la presentazione della CILA-SuperBonus **non necessiti dell'attestazione dello stato legittimo** di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).
Pertanto, per la presentazione dei progetti relativi agli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, **non è necessario** attestare la cd. "**doppia conformità**", ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione.

Si rammenta che di norma lo stato legittimo è escluso ogni qualvolta l'immobile presenti degli abusi edilizi non debitamente sanati. Ci sono, peraltro, delle difformità edilizie, considerate dalla legge di lieve entità, tali, comunque, da non essere considerate delle violazioni edilizie e tali, pertanto, da non escludere lo stato legittimo del fabbricato. Si tratta delle cd. "tolleranze costruttive/esecutive" di cui all'art. 34-bis del testo Unico in materia edilizia (ad es. il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, ecc.).
La norma del Decreto Semplificazioni con l'esclu-

LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

La deroga all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia

Di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio (che non rientrino nelle cd. "tolleranze costruttive/esecutive"), è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali.
Infatti **l'art. 49 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (T.U. in materia edilizia) stabilisce che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
Peraltro, per gli interventi ammessi al Super-Bonus la disposizione suddetta di cui all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene **ampiamente derogata** dall'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, che ne ha limitato l'operatività esclusivamente ai seguenti casi:

a) mancata presentazione della CILA-SuperBonus;
b) interventi realizzati in difformità dalla CILA-SuperBonus;
c) assenza dell'attestazione dei dati che debbono essere riportati nella CILA-SuperBonus (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la co-

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

ferenza unificata, Governo - Regioni - Enti locali, anche uno specifico modello "unificato" (da utilizzare a livello nazionale"), diverso da quello della CILA "ordinaria", che tiene conto proprio delle sue particolari caratteristiche (modello nel quale detto titolo viene denominato "CILA-SuperBonus").
Queste le principali caratteristiche della CILA-SuperBonus:

(i) nella CILA-SuperBonus debbono essere attestati:
- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (come nel caso di titolo edilizio in sanatoria con riguardo all'edificio per il quale sia stata presentata l'istanza di condono edilizio);
- ovvero che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Con l'imporre l'indicazione nella CILA degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, la norma in oggetto esclude, di fatto, dal beneficio del Super-Bonus tutti gli edifici totalmente abusivi realizzati dopo il 1° settembre 1967, ossia gli edifici costruiti dopo tale data in assenza del titolo abilitativo (anche in sanatoria).

(ii) La presentazione della CILA-SuperBonus non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

(iii) In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico in materia Edilizia e del D.M. 2 marzo 2018 ovvero ai sensi della normativa regionale, nella

LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

dere espressamente la necessità dell'attestazione dello stato legittimo ha reso, pertanto, irrilevanti, ai fini della fruizione del Super-Bonus, non solo le difformità riconducibili alle tolleranze costruttive-esecutive ma anche **ogni altra difformità edilizi**a (diversa dalla costruzione in assenza del titolo abilitativo, anche in sanatoria, per gli edifici post 1 settembre 1967) agevolando, in tal modo, il ricorso al beneficio in oggetto.
Ovviamente la irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull'edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus. La norma in commento (art. 119, c. 13-quater, D.L. 34/2020), infatti, precisa che resta comunque **impregiudicata** ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di interventi. Pertanto, se l'edificio presenta degli abusi edilizi, potranno comunque essere eseguiti gli interventi ammessi al Super-Bonus (e si potrà fruire del beneficio) ma ciò non comporterà sanatoria implicita degli abusi stessi, che rimarranno assoggettati alle relative sanzioni amministrative e penali (laddove previste).

LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

struzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);

d) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020.

Pertanto ricorrendo tutte le condizioni suddette (presentazione della CILA-SuperBonus completa di tutte le attestazioni prescritte, esecuzione dell'intervento in conformità alla CILA-SuperBonus presentata, veridicità delle attestazioni tecniche previste dalla normativa in tema di Super-Bonus) il contribuente potrà fruire della detrazione del Super-Bonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano **difformità edilizie** (diverse dall'abuso totale in caso di edifici post 1 settembre 1967) e ciò in deroga alla norma generale dell'art. 49 del testo Unico in materia edilizia.
Si segnala, inoltre, che l'art. 119, c. 5bis, del D.L. 34/2020, introdotto dall'art. 33-bis del D.L. D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, stabilisce che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.
La deroga alla disciplina in tema di distanze.
L'art. 119, c. 3, ultimo periodo, D.L. 34/2020 così

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. Per tali opere non è pertanto necessaria l'allegazione dell'elaborato progettuale, così come previsto per la CILA ordinaria dall'art. 6-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

(iv) In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate alla fine dei lavori, con una nuova CILA-SuperBonus, che costituisce integrazione della prima CILA presentata (la nuova CILA pertanto integra ma non annulla e sostituisce la prima CILA presentata).

(v) Alla fine dei lavori non è richiesta la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del Testo Unico in materia Edilizia.

Resta, invece, fermo l'obbligo di acquisire, nel caso di immobili soggetti a vincoli culturali, ambientali, paesaggistici o di altra natura, tutti gli atti di assenso a tal fine necessari, da rilasciarsi a cura degli enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.
Restano, inoltre, fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Ovviamente si potrà ricorrere alla CILA SuperBonus solo per quelle opere e per quegli interventi edilizi ammessi alla detrazione del Super-Bonus; ciò può comportare delle criticità in caso di interventi più articolati che unitamente ad opere ammesse al SuperBonus prevedano anche opere ammesse ad altre e diverse detrazioni (ad es. alla detrazione per ristrutturazione edilizia ex art. 16-bis del T.U.I.R.) ovvero opere per le quali non sono previste detrazioni di alcun tipo. In questo caso dovranno essere attivati anche i titoli edilizi ed i procedimenti "ordinari" quantomeno con riguardo alle opere ed agli interventi non riconducibili alla disciplina del SuperBonus.

LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

come introdotto dall'art. 33-bis del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede una deroga alle disposizioni di legge in tema di distanza delle costruzioni dai confini. In particolare, è previsto che gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'art. 873 del c.c. (detto articolo prevede che le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri, salvo quanto disposto nei regolamenti edilizi locali che possono prevedere distanze maggiori).

La deroga in oggetto è prevista solo per i seguenti interventi:

- per gli interventi di cui all'art. 16-bis del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.) (vedi Tabella "Bonus Edilizio" che precede);
- per gli interventi ammessi al Super-Bonus (vedi tabelle "Bonus Edilizio", "Eco-Bonus" e "Sisma-Bonus" che precedono).

Indirizzi utili

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO
Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

ADICONSUM
Largo Alessandro Vessella, 31
00199 Roma
www.adiconsum.it

ADOC
Via Castelfidardo, 43/45
00185 Roma
www.adocnazionale.it

ADUSBEF
Via Carlo Farini, 62
00185 Roma
www.adusbef.it

ALTROCONSUMO
Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI
Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE
Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA
Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI
Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI
Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI
Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI
Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO
Viale Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

U.DI.CON.
Via Santa Croce in Gerusalemme 63
00185 Roma
www.udicon.org

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI
Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2022

Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare

Leggi il Qr code
e scarica la guida

Seguici su