

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2021

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
Legambiente
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



Introduzione

2



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

Aggiornamento al 25 giugno 2021

ISTRUZIONI PER L'USO

04

BONUS EDILIZIO

08

ECO-BONUS

11

SISMA-BONUS

19

I BENEFICIARI DEI BONUS

23

IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

27

LE MODALITÀ OPERATIVE

31

IL BONUS FACCIATE

37

I BONUS "ACQUISTI"

40

LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

47

GLI "ALTRI" BONUS

50

REGOLARITÀ URBANISTICA

54

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 110% (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 ri-

schio 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'ambiente** 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 illuminazio-

ne, 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 90%** 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 unità 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 110%

La norma parla di due tipologie di intervento: gli **interventi trainanti**, che accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110%; gli **interventi trainati**, che possono accedere al Bonus 110% 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 110% 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 al 110%:

- 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 del 110% 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 e 2022, spese per alcuni degli

interventi che fruiscono dei Bonus fiscali possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contribuente, 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 conser-

vare 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

8

TIPOLOGIA INTERVENTI

Art. 16 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** 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 comunicazio-

DISCIPLINA A REGIME (senza limite temporale)

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

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** (per unità immobiliare).
Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

DISCIPLINA TEMPORANEA sino al 31 dicembre 2021

Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63
conv. L. 3.8.2013 n. 90 - art. 1, co. 58,
L. 30/12/2020 n. 178

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

La detrazione "rafforzata" (sino al 31 dicembre 2021)

In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2021**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spese sostenute.

Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 96.000**.

Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

(dal 1° gennaio 2022 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000 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 (2020-2021-2022)

I soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021, 2022 spese per i seguenti interventi ammessi al Bonus Edilizio:

- manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale;

SUPER-BONUS 110%

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

Il Super-Bonus, ossia:

- la detrazione nella maggior misura del 110%;
- con diritto alla ripartizione in **5 quote** annuali di pari importo e in **4 quote** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022.

Spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022** (salvi i maggiori termini previsti per taluni beneficiari e di cui in appresso) in relazione agli 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.



BONUS EDILIZIO

9

TIPOLOGIA INTERVENTI

- ne, 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 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 emergen-

DISCIPLINA A REGIME (senza limite temporale)

DISCIPLINA TEMPORANEA sino al 31 dicembre 2021

- 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 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 al 110% ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico; vedi le apposite tabelle).

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

- a) 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, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la **cessione di un credito**

SUPER-BONUS 110%

La detrazione del 110% spetta:

- ai condomini anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- alle persone fisiche, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate di unica proprietà, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022** a condizione, peraltro, che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- agli IACP e/o enti con le stesse finalità anche per le spese sostenute entro il **30 giugno 2023** ovvero entro il **31 dicembre 2023** a condizione, peraltro, che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. (art. 1, c. 3, D.L. 6.5.2021 n. 59).

Si tratta di un cd. "**intervento trainato**": per poter usufruire della detrazione nella maggior misura del 110%, è necessario abbinare l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche ad almeno uno dei cd. "interventi trainanti" di efficientamento energetico ovvero ad uno degli interventi rientranti nel cd. Super Sisma-Bonus (vedi le Tabelle che seguono) fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento



BONUS EDILIZIO

10

TIPOLOGIA INTERVENTI

za 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 (senza limite temporale)

DISCIPLINA TEMPORANEA sino al 31 dicembre 2021

SUPER-BONUS 110%

d'imposta, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

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.

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.

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, per l'intervento che fruisce del Super-Bonus (110%), il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (per approfondimenti relativi alla disciplina sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Tabella).

mento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria".

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.

La detrazione del 110% spetta esclusivamente ai **soggetti ammessi** al Super-Bonus (vedi la apposita Tabella).



ECO-BONUS

11

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 energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici,

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.

**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** (per unità immobiliare).

Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

**Disciplina temporanea
(sino al 31 dicembre 2021)
(art. 16, D.L. 63/2013)**

In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2021**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spese sostenute. Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 96.000**. Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo (dal 1° gennaio 2022 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000 con

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

Artt. 14 e 16-ter, DL 4.6.2013 n. 63
conv. L. 3.8.2013 n. 90 - art. 1, co. 58,
L. 30/12/2020 n. 178

Sino al **31 dicembre 2021** 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;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), detrazione massima prevista in detta norma: € 60.000;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali; detrazione massima: € 60.000;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza

SUPER-BONUS 110%

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

Il Super-Bonus, ossia:

- la detrazione nella maggior misura del **110%**;
- con diritto alla ripartizione in **5 quote** annuali di pari importo e in **4 quote** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno **2022**.

Spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022** (salvi i maggiori termini previsti per taluni beneficiari e di cui in appresso) in relazione 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"**). La detrazione del 110% spetta:

- ai condomini anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**;
- alle persone fisiche, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente acca-



ECO-BONUS

12

TIPOLOGIA INTERVENTI

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*).

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 inter-

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

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 (2020-2021-2022)

I soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021, 2022 spese per i seguenti interventi ammessi all'Eco-Bonus:

- gli interventi di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 (vedi Tabella accanto "La detrazione rafforzata");
- gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2, D.L. 34/2020 (vedi Tabella accanto "Super-Bonus 110%");
- l'installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, c. 1, lett. h) T.U.I.R. (vedi Tabella accanto "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 accanto "Super-Bonus 110%");
- installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter D.L. 63/2013 (vedi Tabella accanto "La detrazione rafforzata") e di cui all'art. 119 comma 8 D.L. 34/2020 (vedi Tabella accanto "Super-Bonus 110%").

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

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

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;

- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti; detrazione massima prevista: € 100.000;
- 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 abitative, 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*).

Sino al **31 dicembre 2021** è prevista una detrazione, da ripartire il **10 rate** annuali, pari al **50%**, delle

SUPER-BONUS 110%

tastate di unica proprietà, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022** a condizione, peraltro, che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

- agli IACP e/o enti con le stesse finalità anche per le spese sostenute entro il **30 giugno 2023** ovvero entro il **31 dicembre 2023** a condizione, peraltro, che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. (art. 1, c. 3, D.L. 6.5.2021 n. 59)

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 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 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano



ECO-BONUS

13

TIPOLOGIA INTERVENTI

venti 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 Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: 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

a) 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, con facoltà di successiva cessione del 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. 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.

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).

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, per gli interventi che fruiscono del Super-Bonus (110%) il contribuente

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

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 (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 (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'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311; detrazione massima: € 60.000 (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.
- l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica; detrazione massima: € 3.000.

SUPER-BONUS 110%

di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- € 30.000 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 relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione 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 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;



ECO-BONUS

14

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME
E VARIANTI TEMPORANEE

deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (per approfondimenti relativi alla disciplina sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Tabella).

DETRAZIONE RAFFORZATA
sino al 31 dicembre 2021**Aliquote rafforzate per interventi su parti comuni condominiali**

- per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2021** 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 delle spese non superiore a € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
- Per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2021** 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 al-

SUPER-BONUS 110%

- € 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari (iii) 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 impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione, 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. Sono interventi di riqualificazione energetica **"trainati"** (che possono fruire della detrazione del 110% solo se eseguiti congiuntamente ad al-



ECO-BONUS

15

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME
E VARIANTI TEMPORANEEDETRAZIONE RAFFORZATA
sino al 31 dicembre 2021

SUPER-BONUS 110%

ternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi di recupero edilizio 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 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.

meno uno degli interventi "trainanti"):

- tutti gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 e ciò nei limiti spesa previsti per ciascun intervento (vedi Tabella a lato);
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici. La detrazione spetta per importo non superiore ad € 48.000 e comunque nel limite di spesa di € 2.400 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 per ogni kW di potenza nominale;
- 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 e comunque nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kW di capacità di accumulo del sistema di accumulo;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

La detrazione per questi interventi non può essere superiore a:

- € 2.000 per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari in edifici





ECO-BONUS

16

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

SUPER-BONUS 110%

plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

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

Per fruire della detrazione pari al 110% l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve assicurare **il miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio, ovvero, 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.

La detrazione del 110% spetta esclusivamente ai **soggetti ammessi** al Super-Bonus (vedi la apposita Tabella).

I soggetti non ammessi al Super-Bonus potranno fruire, sino al 31 dicembre 2021, delle detrazioni con aliquote rafforzate ovvero, senza limiti temporali, delle detrazioni "a regime" di cui alle colonne accanto.





ECO-BONUS

17

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

SUPER-BONUS 110%

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 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.

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 immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abi-





ECO-BONUS

18

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

SUPER-BONUS 110%

tative 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).



SISMA-BONUS

19

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.

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

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.

**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** (per unità immobiliare). Detrazione da ripartire in **10 rate annuali** di pari importo.

**Disciplina temporanea
(sino al 31 dicembre 2021)
(art. 16, D.L. 63/2013)**

In via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute fino al **31 dicembre 2021**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%** delle spese sostenute. Importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione: **€ 96.000**. Detrazione da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

Dal 1 gennaio 2022 si ritorna alla disciplina "a regime" (aliquota 36% - importo massimo € 48.000 - detrazione in 10 rate).

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

Art. 16, commi 1bis e segg.,
DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013
n. 90

Riguarda le spese sostenute sino al **31 dicembre 2021** 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 verificano, 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).

(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

SUPER-BONUS 110%

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

Si tratta di un intervento cui spetta la detrazione del 110% senza dover essere abbinato ad altri interventi.

Il Super-Bonus, ossia:

- la detrazione nella maggior misura del **110%**;
- con diritto alla ripartizione in **5 quote** annuali di pari importo e in **4 quote** annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno **2022**.

Spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022** (salvi i maggiori termini previsti per taluni beneficiari e di cui in appresso) per tutti gli interventi di adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.

La detrazione del 110% spetta:

- ai condomini anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**;
- alle persone fisiche, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente acca-



SISMA-BONUS

20

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME
E VARIANTI TEMPORANEE

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
(2020-2021-2022)**

I soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021, 2022 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 accanto "La detrazione rafforzata");
- gli interventi di cui all'art. 119, comma 4, D.L. 34/2020 (vedi Tabella accanto "Super-Bonus 110%").

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

- a)** 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, con facoltà di successiva cessione del credi-

DETRAZIONE RAFFORZATA
sino al 31 dicembre 2021

riguardo ai benefici previsti per gli acquisti di case antisismiche (vedi Tabella "Bonus Acquisti") inizialmente le agevolazioni in 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 2021, 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** per unità immobiliare; la detrazione va ripartita in **5 quo-**

SUPER-BONUS 110%

tastate di unica proprietà, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022** a condizione, peraltro, che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

- agli IACP e/o enti con le stesse finalità anche per le spese sostenute entro il **30 giugno 2023** ovvero entro il **31 dicembre 2023** a condizione, peraltro, che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. (art. 1, c. 3, D.L. 6.5.2021 n. 59)

L'importo massimo di spesa ammesso sul quale calcolare la detrazione è di **€ 96.000**.

La detrazione in oggetto pari al 110% è riconosciuta 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) la detrazione del 110%, è stata pure riconosciuta agli Interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche** anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione



SISMA-BONUS

21

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME
E VARIANTI TEMPORANEE

to 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. 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.

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).

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, per gli interventi che fruiscono del Super-bonus (110%), il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (per approfondimenti relativi alla disciplina sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Tabella).

DETRAZIONE RAFFORZATA
sino al 31 dicembre 2021

te annuali di pari importo.

(ii) per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2021, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito derivi 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** 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 2021, 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**

SUPER-BONUS 110%

che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di riduzione del rischio sismico ammessi al Super-Bonus. Tali interventi, peraltro, già potevano fruire del Super-Bonus se abbinati ad un intervento "trainante" di efficientamento energetico. A seguito della modifica di cui al Decreto Semplificazioni 2021 la possibilità di fruire della detrazione del 110% è stata pertanto ampliata, potendosi avvalere anche in caso di abbinamento ad un intervento di riduzione del rischio sismico.

La detrazione del 110% spetta esclusivamente ai **sogetti ammessi** al Super-Bonus (vedi la apposita Tabella).

I soggetti non ammessi al Super-Bonus potranno fruire, sino al 31 dicembre 2021, delle detrazioni con aliquote rafforzate ovvero, senza limiti temporali, delle detrazioni "a regime" di cui alle colonne accanto.



SISMA-BONUS

TIPOLOGIA INTERVENTI

DISCIPLINA A REGIME E VARIANTI TEMPORANEE

DETRAZIONE RAFFORZATA sino al 31 dicembre 2021

SUPER-BONUS 110%

moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **5 quote** annuali di pari importo.

(iv) per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2021 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 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.



I BENEFICIARI DEI BONUS

23

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 i 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

Del **Super-Bonus** possono fruire soltanto:

- 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 (e per le persone fisiche su un massimo di due unità fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni degli edifici); per tali soggetti, in deroga al termine ordinario, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022** senza condizione alcuna se si tratta di condomini, solo a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, se si tratta di persone fisiche con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (art. 1, c. 3, D.L. 6.5.2021 n. 59);
- b)** le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (e, con riguardo agli interventi di efficientamento energetico 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 persone fisiche che svolgono attività di impresa

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 Tributarie 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



I BENEFICIARI DEI BONUS

24

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

- ai 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

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.

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

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. 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.



I BENEFICIARI DEI BONUS

25

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

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

diritto reale di godimento (usufrutto, 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 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; in deroga al termine ordinario, per tali soggetti la detrazione spetta anche per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**; per le spese sostenute dal 1 luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro rate annuali di pari importo; qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta





I BENEFICIARI DEI BONUS

26

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

I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DEL SUPER-BONUS

IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE

anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023** (art. 1, c. 3, D.L. 6.5.2021 n. 59);

- d)** le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- e)** le 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).

Il D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. Decreto Semplificazioni 2021) prevede degli incrementi dei limiti di spesa su cui calcolare la detrazione del 110% 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.) a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato 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.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I titolari di **reddito d'impresa o professionale** rientrano tra i beneficiari della detrazione del 110% nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.



IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

27

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 tabelle che precedono) 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).

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).

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità 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.

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 inquadabili nella categoria della cd. "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).

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).

CONDOMINI E PARTI COMUNI

I piccoli 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).

Condominio con unità non residenziali

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



IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

28

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

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 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

FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

Unità in stato di degrado (cd. unità collabenti)

Il Super-Bonus trova applicazione anche con riguardo 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 dell'Eco-Bonus maggiorato (al 110%) 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 accatastate in categoria F/4 destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

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 di spesa vanno considerate le unità immobiliari cen-

CONDOMINI E PARTI COMUNI

simo 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'edificio 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 residenziali 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



IL SUPER-BONUS - AMBITO OGGETTIVO

29

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

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)

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**.

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).

FATTISPECIE PARTICOLARI INCLUSE NEL SUPER-BONUS

site 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

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

30

GLI IMMOBILI INTERESSATI DAL SUPER-BONUS E LE ESCLUSIONI

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).

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 110% 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

CONDOMINI E PARTI COMUNI



LE MODALITÀ OPERATIVE

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

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 i requisiti per avere la detrazione, possono

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 e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a € 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, effettui interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa pari

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 solari per la produzione di acqua calda;



LE MODALITÀ OPERATIVE

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

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 partita 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 indicati i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

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.

Condomini minimi

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condòmini 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 sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

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

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 condòmino 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 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (€ 200.000) ciascun condòmino potrà calcolare

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

- 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 prestazione energetica e la scheda in-



LE MODALITÀ OPERATIVE

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

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 la 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: <http://www.acs>.

LA DISCIPLINA PER I CONDOMINI: LA PERDITA DEI BENEFICI

(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) ha precisato che il contribuente **non perde il diritto all'agevolazione** se, per errore, ha utilizza-

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a € 40.000.

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 spettanti per:
- interventi di riqualificazione energetica degli edifici di-

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

formativa 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.

L'ENEA attesta di aver ricevuto



LE MODALITÀ OPERATIVE

LA DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

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

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

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

sciplinati dall'articolo 14 D.L. 63/2013 non effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" che danno diritto al Super-Bonus (il cd. "Eco-Bonus a detrazione rafforzata" - vedi Tabella "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 sensi del citato articolo 14 D.L. n. 63/2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 D.L. n. 63/2013. In considerazione della possibile

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

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 110% (cd. Super-Bonus) nonché ai fini dell'opzione per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura (vedi tabella in appresso) vanno osservate le seguenti prescrizioni:



LE MODALITÀ OPERATIVE

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

LA CUMULABILITÀ DEI BENEFICI

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 agevolazioni** 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.

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

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 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;

b) **per gli interventi di riduzione del rischio sismico** (tutti trainanti), 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.

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.

Tuttavia per il Sisma-Bonus Acquisti (vedasi capitolo Bonus Acquisti, a pag. 40), stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute: in questo senso





LE MODALITÀ OPERATIVE

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

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 ...”*

Al fine di usufruire della detrazione del 110% per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa.

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 nella misura del 110% quelle sostenute per il rilascio dell’Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e delle asseverazioni dei tecnici abilitati.



IL BONUS FACCIATE

37

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

Le agevolazioni fiscali del cd. “Bonus Facciate” sono previste dall’art. 1, commi da 219 a 223, legge 27 dicembre 2019 n. 160.

Si tratta di beneficio in vigore **sino al 31 dicembre 2021** (giusta proroga disposta dall’art. 1, c. 59, legge 30 dicembre 2020 n. 178).

Il “Bonus Facciate” consiste in una **detrazione nella misura del 90%** 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 unità 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 né 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.

In particolare, la detrazione spetta per:

- interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- interventi sulle strutture opache della facciata

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 notorietà. 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 del **90%** 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 essere indicati i dati catastali identificativi dell’immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli



IL BONUS FACCIATE

38

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

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

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 può 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.

LE MODALITÀ OPERATIVE

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



IL BONUS FACCIATE

39

GLI INTERVENTI AMMESSI AL BENEFICIO

- 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 capotto 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

LE MODALITÀ OPERATIVE

I soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021, 2022 spese per gli interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- a)** 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, con facoltà di successiva cessione del 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. 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.
- 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).



I BONUS “ACQUISTI”

40

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

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 **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).

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**; 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 2021**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000** per ciascuna unità immobiliare (dal 1° gennaio 2022 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di € 48.000); fermo restando che la detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. L'esten-

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

Trattasi di una detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione (vedi Tabella precedente) 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**; 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 2021**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000** (dal 1° gennaio 2022 si torna alla misura del 36% su un importo massimo di **€ 48.000**); fermo restando che la detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

La detrazione si applica con riguardo alle “*spese imputabili alla realizzazione*”. L'Agenzia delle Entrate (nella Guida fiscale pubblicata sul suo sito

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

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.

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 ricostruito:

A) se ricorrono tutte le condizioni oggettive (ad es. cessione abitazioni, diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) e soggettive (ad es. acquirente persona fisica) per poter beneficiare del Super-Bonus, l'acquirente potrà usufruire, per le spese sostenute sino al 30 giugno 2022 di una detrazione pari al **110%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita. L'applicabilità della detrazione nella misura del **110%** anche all'acquisto di case antisismiche è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 e con la risposta ad interpello n. 325 del 9 settembre 2020. In questi casi non si potrebbe neppure optare per la minore detrazione del 75% o dell'85% prevista originariamente dalla disciplina sull'acquisto di case antisismiche. Infatti con la **risposta ad interpello n. 318 del 10 maggio 2021** l'Agenzia delle Entrate ha affermato che se ricorrono tutte le condizioni previste per poter beneficiare del Super-Bonus gli acquirenti persone fisiche non potranno che usufruire della detrazione del



I BONUS “ACQUISTI”

41

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

sione anche agli acquisti di fabbricati ad uso abitativo ristrutturati, della particolare agevolazione “transitoria” prorogata sino al **31 dicembre 2021**, 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 dall'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 proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione

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

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 codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

110% **non potendo invece più usufruire** della detrazione del 75% o 85% prevista originariamente dall'art. 16 comma 1septies D.L. 63/2013 in quanto quest'ultima agevolazione a far data dal 1 luglio 2020 resta assorbita dalla maggiore detrazione introdotta dal Super-Bonus.

- B)** Se invece non ricorrono tutte le condizioni oggettive (ad es. cessione di abitazioni di categorie catastali A1, A8 e A9 ovvero di unità produttive o direzionali) e soggettive (ad esempio acquirente società) per poter beneficiare del Super-Bonus, l'acquirente potrà usufruire, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2021 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. Sotto il profilo oggettivo un'unità a destinazione non abitativa può accedere al Sisma-Bonus ma non al Super-Bonus (in base all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate); sotto il profilo soggettivo l'Agenzia delle Entrate con la **risposte ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 e n. 70 del 2 febbraio 2021** ha precisato che il “Sisma-Bonus acquisti” spetta anche a soggetti diversi dalle persone fisiche (ad esempio società di persone o di capitali che acquistano l'immobile in quanto la normativa in materia di miglioramento sismico è finalizzata



I BONUS “ACQUISTI”

42

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

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. L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che la facoltà riconosciuta al contribuente dall'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77, **di optare**, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

- o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari;
- ovvero per la cessione di un credito di imposta di pari importo con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

Va 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

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

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 ha precisato, al riguardo, che deve ritenersi che il

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità degli edifici. Ovviamente questi soggetti non potranno fruire del Super-Bonus 110%: per questi soggetti resta fruibile la detrazione nelle misure del 75% o dell'85% a seconda della efficacia dell'intervento di riduzione del rischio antisismico. 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** per unità immobiliare. In caso di cessione di **abitazione e garage** la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di **€ 96.000**, 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**).

Con riguardo al Super-Bonus (110%) l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 30/E del 22 dicembre 2020 ha precisato:

- che per fruire di detta detrazione è necessario che l'atto di acquisto sia stipulato entro il termine di scadenza dell'agevolazione (**attualmente il 30 giugno 2022**);
- che l'acquirente di case antisismiche potrà, altresì, fruire del Super-Bonus **per gli acconti pa-**



I BONUS “ACQUISTI”

43

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

alienazione o assegnazione dell'immobile (per approfondimenti relativi alla disciplina sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito vedi l'apposita Tabella).

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

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.

IL BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

gati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di scadenza dell'agevolazione (attualmente il 30 giugno 2022).

Anche per i benefici per acquisto case antisismiche valgono le medesime condizioni previste per il Sisma-Bonus con detrazione rafforzata (vedi Tabella 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);
- 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. Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di co-





I BONUS “ACQUISTI”

44

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 CASE ANTISISMICHE

struzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro **18 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti **si differenzia** profondamente dal Sisma-Bonus “ordinario”. Quest'ultimo, infatti, può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili 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 ridurre 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 Si-





I BONUS “ACQUISTI”

45

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 CASE ANTISISMICHE

sma-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. 3, c. 1, lett. e), D.P.R. 380/2001)].

Con riguardo al **Sisma-Bonus acquisti** in generale:

- (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'ultimazione 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 ricostruito 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.





I BONUS “ACQUISTI”

46

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 CASE ANTISISMICHE

Nel caso di detrazione fiscale per acquisto di case antisismiche, al contribuente è riconosciuta la facoltà **di optare**, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022 in luogo dell'utilizzo diretto di detta detrazione:

- o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto alla ditta venditrice, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari;
- ovvero per la cessione di un credito di imposta di pari importo con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

Il tutto ai sensi ed alle condizioni di cui all'art. 121 del D.L. 19.5.2020 n. 34, conv. con legge 17.7.2020 n. 77.



LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

47

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE
(anni 2020 – 2021 – 2022)

In base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, i soggetti che sostengono, negli **anni 2020 2021 e 2022** spese per gli interventi che fruiscono di Bonus fiscali (vedi Tabella "Interventi per i quali è ammessa l'opzione") possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contribuente, 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, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari; 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 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

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 fruita. 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.

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

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

- A -

agli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917; deve trattarsi in particolare:

- 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 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 al 110% ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico).

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



LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

48

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE
(anni 2020 – 2021 – 2022)

senso Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020);

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.

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.

Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata 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.

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% del medesimo intervento.

A tal riguardo 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 sul-

MODALITÀ OPERATIVE**Il visto di conformità in caso di Super-Bonus (110%)**

Nel caso della detrazione del 110% (il cd. Super-Bonus), ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il contribuente deve richiedere il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla suddetta detrazione d'imposta.

Il visto di conformità 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 di conformità verifica anche la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni tecniche rilasciate dai professionisti incaricati e richieste dalla vigente normativa per la fruizione del Super-Bonus relativamente ad interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico.

Controlli ed accertamento

Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che hanno sostenuto le spese ed hanno esercitato l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti in generale per il controllo delle dichiarazioni fiscali presentate dai contribuenti.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito di imposta ricevuto.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

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 110%.

(vedi TABELLA "Eco-Bonus").

- C -

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

- 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 riqualificazione energetica per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus 110%.

(vedi TABELLA "Sisma-Bonus").

- D -

Agli interventi di **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**



LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

49

L'OPZIONE CONCESSA IN LUOGO DELLA DETRAZIONE FISCALE**(anni 2020 – 2021 – 2022)**

le 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.

MODALITÀ OPERATIVE

soggetti che hanno sostenuto le spese ed hanno esercitato l'opzione, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari. L'importo dovuto è maggiorato degli interessi e delle sanzioni di legge.

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSA L'OPZIONE

(vedi TABELLA “**Bonus Facciate**”)

- E -

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

- all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR 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 “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 110%). (vedi **TABELLA Eco-Bonus**)

- 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 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”);
- 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 110%.

(vedi **TABELLA Eco-Bonus**).



GLI “ALTRI” BONUS

50

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205

Art. 1, c. 76, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

Si tratta di un beneficio di carattere temporaneo con durata sino al **31 dicembre 2021**.

Il “Bonus Verde” consiste in una detrazione nella misura del **36%** delle spese documentate e sostenute sino al 31 dicembre 2021 per interventi relativi:

- alla sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni;
- alla realizzazione di impianti di irrigazione;
- alla realizzazione di pozzi;
- 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 del 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 comproprietario);
- il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (usufrutto, abitazione);

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. 58, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

Si tratta di un beneficio di carattere temporaneo con durata sino al **31 dicembre 2021**.

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per ristrutturazione, limitatamente agli interventi di recupero del patrimonio iniziati a decorrere dal 1 gennaio 2020, è altresì riconosciuta una detrazione per le ulteriori spese documentate sostenute **nell'anno 2021** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Detta detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote annuali** di pari importo e spetta nella misura del **50%** delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2021 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a € 16.000, considerato, per gli interventi effettuati nell'anno **2020** ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel **2021**, al netto delle spese sostenute nell'anno **2020** per le quali si è fruito della detrazione.

Le spese riferite a detta detrazione sono computate indipendentemente dalle spese della ristrutturazione alla quali la detrazione medesima è collegata.

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 18 mesi

IL BONUS IDRICO

Art. 1, commi da 62 a 65, legge 30.12.2020 n. 178

Si tratta di un beneficio di carattere temporaneo con durata sino al **31 dicembre 2021**.

Si tratta di un bonus di importo fisso pari ad **€ 1.000** riconosciuto alle persone fisiche residenti in Italia e da utilizzare, entro il 31 dicembre 2021, per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari. In particolare, il Bonus Idrico è riconosciuto con riferimento alle spese sostenute per:

- la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti;
- la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

Il Bonus Idrico è riconosciuto nei limiti del fondo a tale fino istituito (ammontante per l'anno 2021 a 20 milioni di Euro) e fino ad esaurimento delle risorse, non costituisce reddito imponibile del be-



GLI “ALTRI” BONUS

51

IL BONUS VERDE

BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

IL BONUS IDRICO

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205

Art. 1, c. 76, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Art. 1, c. 58, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

Art. 1, commi da 62 a 65, legge 30.12.2020 n. 178

- 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 interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

Massimale

La detrazione (nella misura del 36%) spetta con

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).

neficiario e non rileva ai fini del computo del valore dell'indicatore della situazione economica equivalente.

Le modalità e i termini per l'ottenimento e l'erogazione del Bonus Idrico anche ai fini del rispetto del limite di spesa sono definiti con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.





GLI “ALTRI” BONUS

52

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205
Art. 1, c. 76, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

riguardo a spese documentate per un ammontare complessivo non superiore a **€ 5.000** 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 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 (funzionale 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).

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. 58, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

IL BONUS IDRICO

Art. 1, commi da 62 a 65, legge 30.12.2020 n. 178





GLI “ALTRI” BONUS

53

IL BONUS VERDE

Art. 1, commi da 12 a 15, legge 27.12.2017 n. 205
Art. 1, c. 76, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

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. 58, legge 30.12.2020 n. 178 (proroga)

IL BONUS IDRICO

Art. 1, commi da 62 a 65, legge 30.12.2020 n. 178



REGOLARITÀ URBANISTICA

54

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") 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, 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** (cd. "CILA").

La CILA 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.

Restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi al Super-Bonus la nuova norma stabilisce che nella CILA 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

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 Decreto Semplificazioni 2021 prevede, inoltre, che la presentazione della CILA prescritta per la realizzazione di detti interventi **non necessita 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'escludere espressamente la necessità dell'attestazione dello stato legittimo ha reso, pertanto, irrilevanti,

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, né 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 (110%) la disposizione suddetta di cui all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene **ampiamente derogata** dall'art. 33 del Decreto semplificazioni 2021 che ne ha limitato l'operatività esclusivamente ai seguenti casi:

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



REGOLARITÀ URBANISTICA

55

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

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 110% 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).

LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

ai fini della fruizione del Super-Bonus (110%), non solo le difformità riconducibili alle tolleranze costruttive-esecutive ma anche **ogni altra difformità edilizia** (diversa dalla costruzione in assenza del titolo abilitativo, anche in sanatoria, per gli edifici post 1.9.1967) 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, 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).

LA DEROGA ALL'ART. 49 TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA

previste dall'art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020. Pertanto ricorrendo tutte le condizioni suddette (presentazione della CILA completa di tutte le attestazioni prescritte, esecuzione dell'intervento in conformità alla CILA presentata, veridicità delle attestazioni tecniche previste dalla normativa in tema di Super-Bonus) il contribuente potrà fruire della detrazione del 110% anche per interventi eseguiti su edifici che presentano **difformità edilizie** (diverse dall'abuso totale in caso di edifici post 1.9.1967) e ciò in deroga alla norma generale dell'art. 49 del testo Unico in materia edilizia.

**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 83/B
00185 Roma
www.udicon.org

**UNIONE NAZIONALE
CONSUMATORI**

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it



IMMOBILI E BONUS FISCALI 2021

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



Leggi il Qr code
e scarica la guida

Seguici su

