

# *Bonus edilizi 2023*

## *Guida aggiornata sulle regole per fruire delle detrazioni*

A CURA DI LETIZIA GIOVINAZZO E STEFANO VERNA

La guida si propone di offrire una panoramica aggiornata sui bonus edilizi dopo le innumerevoli variazioni intercorse. La legge di bilancio 2023, il decreto Aiuti-quater, il decreto Blocca crediti sono solo gli ultimi interventi che hanno modificato nell'arco di pochi mesi la disciplina in materia di superbonus e cessione dei crediti fiscali introdotta dal dl 34/2020.

Tra le più rilevanti modifiche entrate in vigore nel 2023 si segnalano:

1. la diminuzione al 90% della detrazione superbonus, salvo limitate eccezioni;
2. lo stop alla cessione del credito e sconto in fattura, con poche deroghe;
3. la remissione in bonis fino al 30/11/2023 per le comunicazioni all'Agenzia delle entrate;
4. la possibilità di utilizzare le detrazioni fino a 10 anni;
5. la mancata proroga del bonus facciate;
6. l'estensione fino al 2025 del bonus del 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutto ciò in attesa del riordino dell'intero sistema delle agevolazioni edilizie annunciata dal Documento di economia e finanza (Def) dell'11 aprile scorso, in quanto "il governo intende rivedere

l'intera materia degli incentivi edilizi in modo tale da combinare la spinta all'efficientamento energetico e antisismico degli immobili con la sostenibilità dei relativi oneri di finanza pubblica e l'equità distributiva".

### **A) I beneficiari**

Sono beneficiari dei diversi bonus i proprietari, nudi proprietari, titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, superficie), inquilini, comodatari, e loro familiari conviventi che sostengono le spese, anche se non in proporzione al diritto/quota loro spettante. Le spese per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici e che riguardano tutte le unità di cui si compone il singolo condominio, sono ordinariamente ripartite in base alle quote millesimali di proprietà. Per parti comuni si intendono il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Sono generalmente ammessi ai bonus le perso-

ne fisiche non titolari di partita Iva e, in relazione a talune tipologie di interventi, anche imprese ed enti, come meglio si preciserà nel seguito della trattazione.

### **B) Gli interventi e le detrazioni**

#### **1) Bonus ristrutturazioni**

Fino al 31/12/2024 spetta una detrazione Irpef del 50% in 10 anni su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare (comprensiva delle pertinenze anche se accatastate separatamente), in relazione ai seguenti interventi (di varia natura e non esattamente riconducibili al concetto di “ristrutturazione edilizia”):

a) recupero edilizio, ovvero manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (ivi compresa, a determinate condizioni, la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e aumento volumetrico), su singole unità residenziali di qualsiasi categoria catastale e sulle loro pertinenze nonché sulle parti comuni condominiali (per le quali rileva anche la manutenzione ordinaria) degli edifici residenziali. Se la ristrutturazione comporta ampliamento dell’edificio, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente (l’ampliamento configura una “nuova costruzione”). Per gli interventi sulle parti comuni, l’ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione (96 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio), deve essere calcolato tenendo conto anche delle pertinenze alle unità immobiliari;

b) ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi;

c) acquisto (limitatamente ai costi di realizzazione) da imprese o realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali;

d) opere finalizzate all’adozione di misure antisismiche;

e) eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (es. realizzazione di un elevatore esterno all’abitazione) e realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap gravi; possibile detrazione al 75% (vedi n. 7) o superbonus 110% (vedi n.4);

f) prevenzione di atti illeciti (es. porte blindate, antifurto);

g) cablatura degli edifici;

h) contenimento dell’inquinamento acustico;

i) conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all’installazione di impianti basati sull’impiego delle fonti rinnovabili di energia, salvo la possibilità di avvalersi dell’ecobonus;

j) bonifica dell’amianto;

k) opere per la prevenzione di infortuni domestici;

l) interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione;

m) acquisto di unità in fabbricati interamente

ristrutturati da imprese (detrazione calcolata sul 25% del prezzo) e dalle stesse vendute entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Per quanto concerne le spese che rilevano ai fini della detrazione si rimanda al successivo capitolo D.

#### **Adempimenti**

Per usufruire della detrazione, è necessario:

- inviare all’Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori e quando prevista, una comunicazione con raccomandata a/r;

- pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale parlante, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento;

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell’immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell’atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

#### **2) Ecobonus o bonus per riqualificazione energetica**

Fino al 31/12/2024 spetta una detrazione dall’Irpef o dall’Ires del 65% o 50% in 10 anni per le spese sostenute su interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione (anche con diversa sagoma o, se previsto dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, con incrementi di volumetria). In caso di ampliamento, senza demolizione, la detrazione spetta sulle spese riferibili alla parte di immobile già esistente.

Un intervento che può essere inquadrato in diverse tipologie agevolate (per es., sostituendo l’impianto di climatizzazione o gli infissi si consegue anche una riqualificazione energetica globale) può beneficiare di un’unica detrazione con convenienza a scegliere quella con il limite massimo più alto.

Gli interventi sono suddivisibili nelle seguenti tipologie:

a) riqualificazione energetica globale di edifici per conseguire un risparmio energetico (es. per la climatizzazione invernale) conforme a specifici parametri; se effettuati su condomini, la detrazione va suddivisa tra i condòmini in proporzione alla partecipazione alla spesa; detrazione massima 100.000 euro pari al 65% su una spesa di 153.846,15 euro; la riqualificazione energetica globale comprende tutti gli interventi di efficienza successivi in grado di incidere sulla prestazione energetica dell’edificio;

b) interventi sull’involucro (cappotto) per consentire che le strutture opache verticali (pareti, generalmente esterne) e orizzontali (coperture, pavimenti) e le finestre, comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l’esterno e verso vani non riscaldati, rispettino specifici re-

quisiti di trasmittanza termica; detrazione massima 60.000 euro pari al 65% su una spesa di 92.307,69 euro. In relazione alle spese per le finestre comprensive di infissi la detrazione è ridotta al 50% con incremento della spesa agevolabile fino a 120.000 euro;

c) installazione di pannelli solari per produrre acqua calda per usi domestici o industriali e per il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università; detrazione massima 60.000 euro, pari al 65% su una spesa di 92.307,69 euro;

d) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua di classe A, con sistemi di termoregolazione evoluti, con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia. Rilevano anche gli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria e i generatori d'aria calda a condensazione; la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione. Detrazione massima 30.000 euro pari al 65% su una spesa di 46.153,84 euro; la detrazione è del 50% per l'installazione di caldaie a condensazione di classe A senza valvole;

e) contatori individuali nei condomini per misurare l'effettivo consumo di calore, raffreddamento e acqua calda delle singole unità immobiliari o

sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari, installati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale ai sensi della lett. d); detrazione massima 60.000 euro, pari al 65% su una spesa di 92.307,69 euro;

f) schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti; detrazione massima 30.000 euro pari al 50% su una spesa di 60.000 euro;

g) generatori di calore alimentati da biomasse combustibili detrazione massima 30.000 euro pari al 50% su una spesa di 60.000 euro;

h) dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative; detrazione del 65% senza limiti di spesa;

i) micro-cogeneratori acquistati in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%; detrazione massima 100.000 euro pari al 65% su una spesa di 153.846,15 euro.

Alcuni dei suindicati interventi possono essere eseguiti su singole unità immobiliari ma attribuiscono detrazioni più elevate se effettuati su parti comuni degli edifici condominiali e se consentono di raggiungere determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione spetta nella misura del 70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'inci-

denza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio o del 75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica). Queste maggiori detrazioni vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2, e 3 e finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, che determinano il passaggio a una o due classi inferiori, la detrazione è rispettivamente pari all'80% o 85% su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio prima dell'intervento di ristrutturazione.

### Adempimenti

Tutti gli interventi di efficienza energetica devono essere accompagnati da una asseverazione rilasciata da tecnici abilitati (in alcuni casi, sostituibile un'analoga dichiarazione resa dal direttore dei lavori, dal fornitore o dall'installatore), che attesti, con riguardo a ciascuna tipologia di intervento: i) la sussistenza dei requisiti tecnici richiesti; ii) il rispetto dei massimali di costo specifici. Tanto i requisiti tecnici, quanto i massimali di costo specifici, relativi a ciascuna tipologia di intervento, sono rinvenibili nell'ambito del dm 6 agosto 2020 e del dm 14 febbraio 2022.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'Enea le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica, e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

Gli interventi di risparmio energetico possono peraltro beneficiare dell'aliquota di detrazione potenziata del 110% alle condizioni e ai limiti ivi previsti, alcuni quali interventi "trainanti", gli altri come interventi "trainati".

### 3) Sismabonus e sismabonus acquisti

Fino al 31/12/2024 spettano:

a) Detrazione dall'Irpef o dall'Ires del 50% in 5 anni (10 in caso di comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 marzo 2023), fino a un ammontare annuo complessivo non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio prima dell'intervento, per opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo alle opere per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente, effettuati su qualsiasi edificio (adibiti ad abitazione, anche non principale o ad attività produttive), ricadente nelle zone sismiche pericolose (1, 2 o 3). Per gli interventi che determinano il passaggio a una o due classi inferiori

ri, la detrazione è rispettivamente pari all'70% o 80 (75% o 85% se su parti comuni condominiali). Inoltre, se l'intervento avviene in forma congiunta con quelli previsti per il risparmio energetico è possibile optare per una detrazione alternativa (vedi p. 2 ecobonus).

b) Detrazione del 75% se con la ricostruzione si ha il passaggio a una classe inferiore di rischio sismico e dell'85% se la riduzione del rischio è di due classi, in relazione alle spese sostenute dagli acquirenti delle cosiddette case antisismiche (entro un ammontare massimo pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare) vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

*Attenzione.* Le spese sostenute per il sismabonus e il sismabonus acquisti possono beneficiare del superbonus alle condizioni ivi previste (vedi n.4) che, pur se limitato agli edifici residenziali, non richiede il miglioramento della classe di rischio sismico.

Ai fini della spettanza della detrazione è necessario presentare asseverazione sismica di cui all'allegato B del dm 58/2017 contestualmente al titolo edilizio, salvo la possibilità di usufruire della remissione in bonis entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si usa la prima rata di detrazione e comunque, prima di comunicare l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura.

#### 4) Superbonus 110%

Trattasi di interventi, generalmente legati alla riqualificazione energetica o antisismica degli edifici, che danno diritto a una detrazione dall'Irpef o dall'Ires del 110% (o della diversa misura di seguito indicata) in 5 quote (4 per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 e per gli Iacp) annuali di pari importo.

A seguito di opzione irrevocabile esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2023, le spese sostenute nel 2022 potranno essere detratte in 10 anni, a decorrere dal 2024; analogamente al fornitore e al cessionario è consentito di optare, presentando apposita comunicazione telematica, per l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta acquisito (relativo a spese sostenute nel 2022) in 10 quote annuali costanti, invece che in 4. È possibile utilizzare in 10 rate annuali anche i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di prima cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati.

#### Soggetti interessati

A) condòmini per gli interventi realizzati sulle parti comuni da parte del condominio (tale anche senza formale costituzione; gli edifici con numero di condòmini non superiore a otto, che non abbiano nominato un amministratore, per fruire

della detrazione non sono tenuti a richiedere il codice fiscale del condominio, ma possono utilizzare il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti) e persone fisiche non condòmini (al di fuori dall'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni) per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici, relativamente alle quali non sussiste una proprietà di tipo condominiale, composti da due a quattro unità immobiliari (senza tener conto delle pertinenze) distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà. È possibile fruire del superbonus anche per il condominio minimo. Un condominio si definisce "minimo" se composto da due soli proprietari, requisito "minimo", affinché sorga un condominio, ovvero la comunione sulle parti e beni che restano comuni in quanto poste al servizio delle unità immobiliari private. La disciplina del condominio minimo viene applicata anche al "piccolo condominio", ovvero a quell'edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, soglia oltre la quale diviene obbligatorio nominare un amministratore. Al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. Ai fini della fruizione del beneficio, può pertanto essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato gli adempimenti necessari. Resta inteso che il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

B) persone fisiche per interventi su edifici unifamiliari o funzionalmente indipendenti (infra, lett. a);

le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per gli interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;

C) istituti autonomi case popolari (Iacp) e cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

D) onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;

E) società e associazioni sportive dilettantistiche (per i lavori finalizzati ai soli immobili o parte di immobili adibiti a spogliatoi).

#### Ambito temporale

La detrazione si applica nella misura del 110% alle spese sostenute fino:

a) al 31/12/2023 su interventi effettuati dai condòmini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti fino a 4 unità, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio (cosiddetti "interventi trainati", vedi infra), purché:

- per i soggetti diversi dai condòmini, alla data del 25/11/2022 risulti effettuata la comunicazione e di inizio lavori asseverata (cosiddetta "Cilas");

- per i condòmini, la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori sia adottata prima del 19/11/2022 con Cilas comunicata entro

il 31/12/2022, oppure dal 19/11/2022 al 24/11/2022 e deposito Cilas entro il 25/11/2022; la data della delibera assembleare deve essere certificata dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea;

b) al 31/12/2023 per interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31/12/2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;

c) al 30/09/2023, per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett. B), a condizione che alla data del 30/9/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;

d) al 31/12/2023, per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett. C), nonché dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, a condizione che alla data del 30/6/2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

e) al 31/12/2025 per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett. D) sugli immobili rientranti nella categoria catastale B/1, B/2 o D/4 (con regole particolari di calcolo dei tetti massimi di spese detraibili), purché, dalla data di avvio di lavori o, se precedente, dalla data di sostenimento delle spese, l'ente soddisfi i seguenti ulteriori requisiti soggettivi:

- svolga attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali;

- abbia un organo di amministrazione i cui componenti non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;

- abbia la disponibilità degli immobili a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (registrato prima dell'1/6/2021);

f) al 31 dicembre 2025, per gli interventi effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza e sugli immobili danneggiati dal sisma che dal 15 settembre 2022 ha colpito i territori della regione Marche.

Fuori da casi precedenti, la detrazione è ridotta al 90% per le spese sostenute nel 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2022 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett. B), si applica l'aliquota 90% (e non già anticipatamente quella del 70%), per i lavori iniziati dopo l'1/1/2023, in relazione alle spese sostenute entro il 31/12/2023, a condizione che: i) il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi; ii) l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; iii) il contribuente abbia un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal beneficiario, dal coniuge e dai familiari a carico, per un coefficiente calcolato sulla base del numero di soggetti che compongono il nucleo familiare: il beneficiario vale 1; il coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente aggiunge 1; un familia-

re a carico aggiunge 0,5; due familiari a carico aggiungono 1; tre o più familiari a carico aggiungono 2.

### **Immobili**

Sono interessate le unità residenziali (esclusi A1, A/8 e A/9, queste ultime se non aperte al pubblico), i B1 (collegi, conventi, ecc.), B2 e D4 (case di cura e ospedali), nonché gli immobili commerciali, ma solo per i lavori condominiali, non per quelli effettuati direttamente sugli stessi. Per gli immobili a uso promiscuo (utilizzati da professionisti e imprenditori individuali sia come abitazione che come sede dell'attività) il superbonus spetta al 50%.

### **Interventi**

La norma prevede la distinzione fra interventi trainanti e trainati.

### **Interventi trainanti**

#### **a) Isolamento Termico di condomini, immobili unifamiliari o indipendenti**

Isolamento termico (coibentazione) delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (es. tetto) delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano specifici requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m<sup>2</sup>K, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (ovvero le superfici che delimitano le parti riscaldate dell'edificio con l'esterno e con i vani interni non riscaldati), che riguarda i) l'edificio condominiale (o assimilato), ii) unifamiliare o iii) l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente (dotata di almeno tre tra impianti per acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento, di proprietà esclusiva) e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (ossia con 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 giardino anche di proprietà non esclusiva). Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, indipendentemente dalla presenza di un sottotetto non riscaldato che si frappone tra il tetto e i vani riscaldati dell'edificio. Spesa massima 40.000 euro per unità immobiliare, 30.000 oltre le 8 unità; 50.000 per gli edifici unifamiliari (es. nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, considerando anche le pertinenze, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 e 30.000 euro per 7).

#### **b) Sostituzione dell'impianto di riscaldamento in condominio**

Interventi sulle parti comuni condominiali 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, a pompa di calore o con impianti di microgenerazione o a collettori solari (spesa

massima 20.000 euro per unità immobiliare, 15.000 oltre le 8). La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi. Gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio attribuiscono il bonus anche ai condomini imprenditori o professionisti purché la superficie complessiva delle unità immobiliari a destinazione residenziale ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%;

**c) Sostituzione dell'impianto di riscaldamento di immobili unifamiliari o indipendenti**

Interventi sugli edifici unifamiliari (unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze 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, a pompa di calore ovvero con impianti a microgenerazione o a collettori solari (spesa massima 30.000 euro per un numero massimo di due unità immobiliari).

**Interventi trainati**

La realizzazione di un intervento trainante consente di estendere la detrazione del 110% anche ai seguenti altri interventi (interventi "trainati") che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui alle lett. a), b) e c).

a) opere di efficientamento energetico – ecobonus (supra, n.2) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica (esclusa la riqualificazione energetica globale in quanto comprende tutti gli interventi di efficienza in grado di incidere sulla prestazione energetica dell'edificio). Gli interventi trainati sono quindi gli unici di cui possono beneficiare i singoli appartamenti (es: un intervento trainante condominiale consente al singolo condomino di usufruire del superbonus su un lavoro di efficienza energetica sostenuto per il proprio alloggio). Le spese sostenute per interventi trainanti prima del 1° luglio 2020 non danno diritto ad accedere al superbonus in relazione alle spese per interventi trainati sostenuti dopo tale data;

b) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Limite di spesa da 1.200 a 2.000 euro per massimo una colonnina di ricarica per unità immobiliare;

c) interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi o la 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 situazione di gravità;

d) installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (massimo 48.000 euro e comunque nel limite di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto) e installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh, a patto che si effettui uno dei tre interventi "trainanti". Il limite di spesa di 48.000 euro va distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. L'impianto fotovoltaico può essere installato anche su un'abitazione di nuova costruzione, purché congiuntamente agli interventi trainanti, (anche se esclusi dal superbonus in quanto non relativi a un edificio esistente), e a condizione che sia effettuata prima dell'accatastamento dell'abitazione stessa.

Danno diritto alla detrazione del 110% anche gli interventi antisismici sugli edifici, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, indipendentemente dalla classe di rischio sismico conseguita, ivi comprese:

i) le spese sostenute dagli acquirenti delle cosiddette case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 30 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita;

ii) le spese per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

Il limite di spesa è 96.000 per unità immobiliare (rileva il numero di u.i. ante intervento); il trasferimento della proprietà dell'immobile deve essere avvenuto entro il 30 giugno 2022. L'impresa che esegue i lavori può beneficiare dell'ecobonus e gli acquirenti delle unità immobiliari risultanti post lavori possono fruire del "sismabonus acquisti" in quanto le detrazioni non sono tra loro incompatibili. Una volta effettuato l'intervento antisismico agevolato al 110%, è possibile beneficiare del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici, i sistemi di accumulo e l'eliminazione barriere architettoniche (interventi trainati).

Gli interventi, nel loro complesso, devono assicurare il miglioramento (attestato dall'Ape) di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Accedono alle detrazioni anche gli edifici fatiscenti (sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi) privi di attestato di prestazione energetica, purché al termine dei lavori (che devono comprendere anche il cappotto

termico di cui alla lett. a), considerando la demolizione e la ricostruzione o la sola ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

Il superbonus si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico, anche in assenza di quelli “trainanti”, qualora l’edificio sia di interesse culturale e paesaggistico sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal dlgs 42/2004 o gli interventi trainanti siano vietati dai regolamenti edilizi.

Sono ammessi al superbonus gli “interventi di demolizione e ricostruzione” (cosiddetta ristrutturazione costruttiva) che, da 17 luglio 2020, riguardano “gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”.

L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli (dlgs 22 gennaio 2004, n. 42), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell’edificio preesistente (non sono pertanto previsti aumenti di volumetria).

La limitazione del beneficio a due unità immobiliari non si applica sugli interventi di cui alle lettere d) e agli interventi antisismici.

### Adempimenti

Le deliberazioni dell’assemblea del condominio aventi per oggetto l’approvazione dei suindicati interventi e la cessione del credito sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell’edificio. Le deliberazioni dell’assemblea del condominio, aventi per oggetto l’imputazione a uno o più condomini dell’intera spesa riferita all’intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole (una deroga rispetto alle regole generali che prevedono che il singolo condòmino usufruisca della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici).

Gli interventi finalizzati all’ottenimento del superbonus, a esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cila semplificata senza che sia richiesta l’attestazione dello stato legittimo, ovvero l’assenza di difformità tra lo stato reale dell’abitazione e quello legittimo (in genere, i documenti presenti presso l’ufficio tecnico comunale). Attenzione, ciò non significa che anche per gli edifici con difformità urbanistiche sarà possibile accedere al superbo-

nus.

La possibilità di utilizzare il modulo Cilas vale solo per gli interventi legati al Superbonus 110% e non per tutte le restanti forme di detrazioni fiscali.

Sono richieste:

i) l’attestazione per la prestazione energetica (Ape), prima e dopo l’intervento (fermo restando quanto previsto per i fabbricati fatiscenti;

ii) specifiche asseverazioni da parte di tecnici (ingegneri, architetti, geometri) in relazione alla sussistenza dei requisiti minimi e della congruità delle spese sostenute ovvero del rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento, verificando e garantendo che siano inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nel prezzario Dei o prezzari regionali o territoriali o, per gli interventi il cui titolo sia presentato successivamente al 15 aprile 2022, dal nuovo prezzario del Mite (dm 14 febbraio 2023), comprensivi di “Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” e accompagnati da copia della polizza di assicurazione (valida, a determinate condizioni, anche la polizza professionale già sottoscritta). Le asseverazioni devono essere rese in relazione allo “stato finale”, oltre che per eventuali “Sal”;

iii) il visto di conformità (da parte di commercialisti, consulenti del lavoro, ecc.), attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione nonché la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati.

### 5) Bonus mobili

Detrazione Irpef del 50% in 10 anni per unità immobiliare oggetto di interventi di recupero edilizio (vedi n.1), per le spese documentate per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) finalizzati all’arredo dell’immobile oggetto di ristrutturazione (quindi esclusi televisori, computer e piccoli elettrodomestici). La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 8.000 euro per il 2023 e 5.000 euro per il 2024.

### 6) Bonus verde

Fino al 31/12/2024 detrazione Irpef del 36% sulle spese (fino a un massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo) sostenute per la sistemazione a verde delle aree scoperte private di edifici, singole unità immobiliari, pertinenze e recinzioni (acquisti di piante, impianti di irrigazione a supporto del verde, pozzi, strutture di copertura e giardini pensili, progettazione e manutenzione dei suddetti interventi) ivi comprese quelle per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali.

Il Mef “ammette” al bonus le spese per i sistemi di illuminazione e i complementi d’arredo delle medesime aree verdi. È pertanto agevolabile l’intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non il solo acquisto di piante o altro materiale.

### 7) Bonus eliminazione barriere architett-

### toniche

Fino al 31/12/2025 detrazione Irpef del 75% in 5 quote annuali (10 per le opzioni trasmesse fino al 31 marzo 2023) di pari importo per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. Il massimale di spese agevolate ammonta a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari "indipendenti e autonome" situate in edifici plurifamiliari; qualora gli interventi si riferiscano a parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, il massimale ammonta a 40.000 euro per unità immobiliare, se l'edificio è composto da 2 a 8 unità immobiliari e 30.000 euro, se l'edificio è composto da più di 8 unità immobiliari.

Nel bonus rientrano per esempio interventi per ascensori, piattaforme elevatrici, montascale o montacarichi e, in caso sia necessario sostituire vecchi impianti, anche le spese di smaltimento e bonifica dei materiali dell'impianto sostituito.

La detrazione non è riservata solo alle persone con disabilità, ma ne possono usufruire tutti, dato che il fine ultimo è quello di rendere ogni edificio pienamente accessibile.

### **C) Detrazione, cessione o sconto in fattura**

In alternativa allo scomputo dall'imposta lorda sul reddito in dichiarazione le detrazioni (eccetto che per il bonus mobili e bonus verde) possono essere:

a) cedute a terzi, inclusi banche e altri intermediari finanziari, anche a un prezzo più basso rispetto al valore nominale della detrazione medesima e in relazione a tutte le rate residue non fruitive della detrazione;

b) trasformate, anche parzialmente, in uno sconto in fattura (in tal caso il credito acquisito dall'impresa è pari al 110% dello sconto) consentendo quindi di realizzare gli interventi anche senza alcun pagamento. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini Iva ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato ai sensi dell'articolo 121, dl 34/2020.

Dopo la prima cessione verso qualunque soggetto, da parte del beneficiario o del fornitore che abbia effettuato lo sconto in fattura, è possibile porre in essere due ulteriori cessioni esclusivamente a favore di "soggetti vigilati" (banche e intermediari finanziari, società appartenenti al gruppo bancario e imprese di assicurazione). Tali ultimi soggetti, qualora abbiano esaurito il numero delle possibili cessioni sopra indicate, possono effettuare una un'ulteriore quarta e ultima cessione a favore di istituti di credito e altri intermediari finanziari o di correntisti propri o della banca capogruppo, a condizione che si tratti di clienti professionali (sostanzialmente società con fatturato superiore a 40 milioni di euro e soggetti che operano nei mercati finanziari).

Inoltre, per arginare il rischio di frammentazione dei crediti, a partire dalle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate dal 1° maggio 2022, le singole rate annuali del credito, traccia-

to con l'attribuzione di un codice identificativo univoco, non potranno più essere oggetto di trasferimenti parziali.

L'opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito deve essere accompagnata, per qualsiasi tipologia di intervento, salvo per le spese per interventi di importo complessivamente non superiore a 10.000 euro e per i lavori in edilizia libera (es. installazione di infissi e caldaie e manutenzioni in condominio) con opzioni comunicate dall'1/1/2022, con una attestazione di congruità delle spese (facendo riferimento ai prezziari del decreto del Mite 14 febbraio 2022) e un visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la spettanza del beneficio. Le spese sostenute per il rilascio dell'attestazione e del visto si sommano a quelle detraibili e non è obbligatorio ricomprimerle nel computo metrico e nell'asseverazione di congruità.

Il decreto che ha fissato i nuovi massimali unitari per le asseverazioni di congruità dei prezzi è composto da 34 voci. Il superamento dei costi dei lavori edilizi rispetto alle cifre massime determinate nel decreto comporta l'applicazione delle agevolazioni fiscali solo entro quei limiti e per gli interventi non ricompresi nel decreto si utilizzano i prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome o i listini delle camere di commercio competenti sul territorio ove è localizzato l'edificio o i prezziari Dei. I costi sono da intendersi comprensivi dei costi di fornitura, installazione, messa in opera dei prodotti e beni, inclusa, ove applicabile, la loro dismissione, mentre sono esclusi Iva, prestazioni professionali, installazione e manodopera per la messa in opera dei beni.

Pesanti gli oneri e le responsabilità a carico dei professionisti tecnici asseveratori i quali:

- sono obbligati, anche in relazione agli interventi diversi dal superbonus, a una copertura assicurativa specifica con un massimale pari agli importi dell'intervento oggetto di asseverazione;

- qualora esponcano dolosamente dati falsi o omettano informazioni rilevanti nell'asseverazione dei requisiti tecnici per gli interventi di efficientamento, nell'asseverazione di congruità delle spese e nell'asseverazione dell'efficacia della messa in sicurezza antisismica, sono puniti colpiti con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro.

Ai fini di usufruire del superbonus 110% e della cessione/sconto in fattura degli altri bonus edilizi, a partire dal 1° gennaio 2023, è obbligatorio affidare l'esecuzione dei lavori di importo superiori a 516.000 euro a imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto, siano in possesso della qualificazione Soa o, limitatamente al periodo 1° gennaio-30 giugno 2023, di un contratto con uno degli organismi di attestazione, finalizzato al rilascio dell'attestazione Soa, che dovrà essere conseguita entro il 1° luglio 2023. La soglia di 516.000 va calcolata in relazione a ciascun contratto di appalto o subappalto (es. un'impresa appaltatrice di opere per 600.000 euro dovrà essere qualificata, ma il

proprio subappaltatore di interventi per 50.000 euro non necessita della Soa).

Tali nuovi obblighi non si applicano ai lavori in corso di esecuzione alla data del 21 maggio 2022 e ai contratti di appalto o di subappalto aventi data certa anteriore alla suddetta data.

Sono escluse dall'obbligo di Soa le agevolazioni concernenti le spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari.

Per i lavori edili, di importo superiore a 70.000 euro, avviati successivamente al 26 maggio 2022, l'accesso ai benefici fiscali sarà ammesso alle sole imprese che, applicando il contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia, garantiscono ai lavoratori adeguate tutele in termini di formazione e sicurezza sul lavoro. L'intermediario abilitato che apporrà il visto di conformità dovrà verificare che il Ccnl applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture emesse.

L'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura è comunicato in via telematica all'Agenzia delle entrate utilizzando l'apposito modello entro il 16 marzo (31 marzo in relazione alla spesa sostenute nel 2022) dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di cessione delle quote residue di detrazione non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. Per esempio, nel caso in cui un contribuente non riesca a perfezionare entro il 31 marzo 2023 la cessione a terzi della detrazione 2022, potrà recuperare in dichiarazione dei redditi 1/5 o 1/10 della detrazione e cedere i 4/5 o i 9/10 residui esercitando l'opzione entro il 16 marzo 2024. Coloro che non sono riusciti a trasmettere entro il 31 marzo 2023 la comunicazione di opzione, riferita a spese sostenute nel 2022 (o per le rate residue di spese 2020 e 2021), per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante, potranno farlo entro il 30 novembre 2023 (cosiddetta remissione in bonis) pagando la sanzione di 250 euro, ma, nel caso in cui non si sia finalizzato un accordo di cessione con un terzo cessionario entro il 31 marzo, la cessione dovrà essere effettuata solo a favore di un "soggetto qualificato".

L'invio è effettuato dal beneficiario o, per gli interventi relativi a parti comuni di condomini, dall'amministratore del condominio o, nel caso di condomini cosiddetti "minimi" senza amministratore, dal singolo condomino a tal fine incaricato e, in tutti i casi, anche tramite un intermediario fiscale abilitato, e in relazione al superbonus 110%, sempre dopo che siano trascorsi almeno 5 giorni dal rilascio, da parte dell'Enea, della ricevuta di avvenuta trasmissione delle asseverazioni richieste. Il modello può essere inviato anche dal soggetto che appone il visto di conformità; tale modalità è obbligatoria nel caso di cessione delle rate residue non fruite.

È possibile annullare o sostituire la comunicazione entro il quinto giorno successivo all'invio.

Al momento della ricezione delle comunicazioni, l'Agenzia opera una serie di controlli sul contenuto delle stesse, utilizzando i dati già in suo possesso e quelli trasmessi da Enea per il superbonus sugli interventi di riqualificazione energetica. Per esempio, vengono verificati la correttezza formale e la completezza dei dati, la presenza del visto di conformità e dell'asseverazione, il rispetto dei limiti di spesa e di detrazione in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Saranno effettuati anche controlli successivi, avvalendosi delle segnalazioni delle altre amministrazioni sulla veridicità delle asseverazioni e dei dati in possesso dell'Agenzia, anche per evitare duplicazioni di benefici, con l'utilizzo delle detrazioni da parte dei contribuenti che hanno già optato per la cessione.

Il cessionario o l'impresa che ha effettuato i lavori acquisisce un credito che può utilizzare in compensazione con modello F24, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di corretta ricezione della comunicazione di opzione, previa accettazione nell'area autenticata del sito internet dell'Agenzia, e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (e previa conferma dell'esercizio dell'opzione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate), o, a sua volta, può cedere a terzi. Con risoluzione 14.3.2022, n. 12, sono stati istituiti i codici tributo per l'utilizzo in compensazione, con il modello F24, dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti in fattura.

I crediti derivanti da cessioni o sconti in fattura, e non ancora utilizzati, relativi al superbonus, al sismabonus e al bonus barriere architettoniche, possono essere compensati in dieci anni anziché nei tempi originari (cioè quattro o cinque anni), anche da parte di chi abbia già utilizzato una o più rate, se comunicate entro il 31 marzo 2023 e se fornitore o l'acquirente del credito trasmettano una specifica comunicazione all'Agenzia (provvedimento 18 aprile 2023 n. 132123).

Banche, intermediari finanziari e assicurazioni potranno convertire i crediti da superbonus in Btp nel limite del 10% della quota annuale eccedente i tax credit compensati, nel caso in cui abbiano esaurito la propria capienza fiscale nello stesso anno.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno di riferimento non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. In relazione al superbonus 110%, la scelta per la cessione o lo sconto può essere esercitata in relazione a ciascuno stato avanzamento lavori (Sal), fino a un massimo di due, di importo non inferiore al 30% dell'intervento complessivo, mentre per i bonus ordinari la cessione e lo sconto possono avvenire a prescindere dallo stato avanzamento lavori, e quindi in corrispondenza dei pagamenti anche se non corrispondenti all'effettiva esecuzione delle opere).

Per l'operatività del sistema, risulta decisivo il ruolo delle banche o delle Poste che intervengono: i) scontando il bonus fiscale del soggetto che ha riqualificato l'immobile; ii) effettuando l'ope-

razione di sconto in favore dell'impresa che ha realizzato i lavori e si è fatta cedere dal committente il bonus fiscale a fronte di una riduzione del prezzo in fattura. Entrambe le modalità consentono di monetizzare il credito fiscale per l'intero ammontare, al netto di quanto dovuto alla banca per l'operazione di anticipazione; iii) concedendo finanziamenti ponte che poi possono essere estinti in tutto o in parte con la cessione del credito d'imposta alla banca.

Ai fini di facilitare i rapporti tra banche e imprese, ciascun condomino può accollarsi i pagamenti e quindi cedere tutto il credito.

La responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dai cessionari del credito nella cessione dei crediti generati dagli interventi edilizi scatta solo in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave (con onere della prova a carico dell'ente impositore) ed è esclusa per i cessionari che abbiamo la seguente documentazione (ferma restando la possibilità di fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza):

1) titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente;

2) notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda sanitaria locale, oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;

3) visura catastale ante operam e visura storica dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;

4) fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;

5) contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente;

6) asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti Uffici;

7) nel caso d'interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini;

8) nel caso d'interventi di efficienza energetica, la documentazione prevista, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultano dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;

9) per gli interventi di riduzione del rischio sismico, la documentazione prevista dal dm

58/2017;

10) visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere;

11) attestazione in merito all'avvenuta osservanza degli obblighi di segnalazione e astensione previsti dalla disciplina antiriciclaggio da parte del cedente che ha rivestito il ruolo di cessionario nella precedente cessione.

L'esclusione da responsabilità solidale opera anche con riguardo a coloro che acquistano i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca, facendosi rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione sopra elencata.

Il credito d'imposta per interventi antisismici può essere ceduto a una società assicurativa a fronte della stipula di una polizza a copertura di eventi calamitosi riducendosi al 90%.

Dal 16 febbraio 2023 non è più possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito a meno che entro il 16 febbraio 2023 non siano stati posti in essere i seguenti adempimenti:

a) in relazione a interventi che danno diritto al superbonus:

- per le abitazioni unifamiliari la presentazione della Cilas;

- per i condomini l'adozione della delibera condominiale e la presentazione della Cilas;

- per gli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, la presentazione dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La presentazione di un progetto in variante alla Cila o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.

b) in relazione ad altre tipologie di interventi:

- presentazione di richiesta di titolo abilitativo;

- in caso di interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (si veda quelli indicati nell'elenco non esaustivo del "Glossario unico per l'edilizia libera") inizio dei lavori o stipulazione di un accordo vincolante tra le parti, provato dal pagamento di un acconto con bonifico o da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (e che attesti anche che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili), sottoscritta dal committente e dal fornitore;

- in caso di bonus acquisti (bonus ristrutturazione acquisti, realizzazione di posti auto pertinenziali e sismabonus acquisti), che l'impresa venditrice abbia presentato richiesta di titolo abilitativo (es. Cila) in Comune.

c) l'amministrazione comunale abbia approvato interventi ricompresi in piani di recupero del

patrimonio edilizio e riqualificazione urbana (comunque denominati) nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Sarà possibile continuare a optare per cessione e sconto per:

- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che danno diritto alla detrazione Irpef/Ires del 75%;

- gli interventi ineffettuati dagli Iacp, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, dalle Onlus, dalle Odv e dalle Aps, nel rispetto dei requisiti e dei termini previsti per il superbonus;

- gli interventi effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza e sugli immobili danneggiati dal sisma che dal 15 settembre 2022 ha colpito i territori della regione Marche.

### **D) Le spese rilevanti e le modalità di pagamento**

Il momento rilevante del sostenimento della spesa è differente a seconda che si tratti di privati o lavoratori autonomi, per i quali rileva la data di pagamento, o imprese, per le quali rileva il criterio di competenza economica (data di consegna o spedizione per gli acquisti di beni mobili o data dell'ultimazione della prestazione per i servizi).

Il pagamento delle spese detraibili, se non effettuato da imprese, deve avvenire mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino:

- il numero e la data della fattura (solo per gli interventi di riqualificazione energetica);
- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Sull'importo del bonifico al netto dell'Iva, la banca o l'ufficio postale che ricevono l'accredito della somma a favore del beneficiario effettuano una ritenuta d'acconto dell'8%.

Le spese che rilevano ai fini del calcolo delle detrazioni edilizie sono tutte quelle che afferiscono direttamente all'esecuzione degli interventi agevolati, ivi comprese quelle sostenute anche prima dell'inizio dei lavori, per esempio per: la progettazione; l'acquisto dei materiali; l'effettuazione di perizie e sopralluoghi; l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e la dichiarazione di inizio lavori; gli oneri di urbanizzazione; lo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori; la tassa per l'occupazione di suolo pubblico per poter disporre dello spazio, insistente sull'area pubblica, necessario all'esecuzione dei lavori; gli altri eventuali costi strettamente correlati alla realizzazione degli interventi, nonché all'effettuazione degli adempimenti espressamente richiesti dalle leggi o dai relativi regolamenti attuativi per poter beneficiare della detrazione.

Quando gli interventi vengono effettuati su parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, i tetti massimi di spese detraibili o detrazione fruibile vanno moltiplicati per il nume-

ro di unità immobiliari (ante intervento) che compongono l'edificio, al fine di determinare il tetto massimo di spesa detraibile o detrazione fruibile riferito all'edificio nel suo complesso. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, quale unità immobiliare si intende l'unità abitativa con le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Infine, si precisa che l'aliquota Iva generalmente applicabile sugli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico è pari al 10%. Si applica l'aliquota ordinaria del 22% alle prestazioni rese dai professionisti (es. architetti), alla quota del valore dei beni significativi (es. gli infissi o i sanitari) che eccede il valore della prestazione dell'impresa di ristrutturazione e del materiale impiegato nell'intervento, nonché ai materiali acquistati direttamente dal beneficiario e all'acquisto di mobili.

La complessità degli adempimenti anche burocratici connessi alla realizzazione degli interventi edilizi, hanno condotto all'utilizzo sempre più frequente del general contractor al quale il committente (condominio o persona fisica) attribuisce il ruolo di unico referente, responsabile di gestire i vari contratti con i diversi professionisti e fornitori. In particolare, nell'ambito dell'autonomia contrattuale delle parti, il committente può incaricare il general contractor conferendogli un "mandato senza rappresentanza", in base al quale il general contractor incarica il professionista/l'impresa per conto del committente e lo paga. Tutte le prestazioni rese dai professionisti possono essere fatturate al general contractor e da quest'ultimo rifatturate al committente (con possibilità di applicare lo sconto in fattura), purché senza "ricarico" con la medesima aliquota. Le spese di coordinamento e organizzazione affidate al general contractor, non possono essere oggetto di detrazione ai fini del 110% (e dei bonus minori), in quanto, similmente al compenso extra dell'amministratore di condominio, non considerate direttamente necessarie per l'esecuzione degli interventi. Altrettanto valido, ai fini della detrazione o dello sconto in fattura, è stato ritenuto il modello del "mandato con rappresentanza", in base al quale il condominio o la persona fisica stipula il contratto con il professionista che emette fattura nei suoi confronti. Il general contractor paga la prestazione in nome e per conto del condominio e ribalta i costi a quest'ultimo senza Iva.

### **E) Altre agevolazioni**

#### **1) Detrazione Irpef dell'Iva pagata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica**

Detrazione Irpef in 10 anni in misura pari al 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di unità immobiliari residenziali a elevata efficienza energetica.

In particolare, la misura riguarda:

- gli acquisti rogati nel 2023;
- l'Iva sui pagamenti effettuati nel medesimo anno;
- le cessioni di unità immobiliari a destinazio-

ne residenziale (di qualsiasi categoria catastale e comprese le pertinenze), di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle "imprese che le hanno costruite", ovvero dalle imprese che hanno realizzato il fabbricato (ivi compreso l'ampliamento del manufatto edilizio all'esterno della sagoma preesistente), o in proprio, oppure attraverso il ricorso a imprese appaltatrici dei lavori. L'agevolazione, nonostante il tenore letterale della norma, dovrebbe riguardare anche le cessioni poste in essere dalle imprese che hanno effettuato sul fabbricato gli interventi di recupero indicati dall'art. 3, co.1, lett. c) (restauro e risanamento conservativo) e d) (ristrutturazione edilizia), del dpr 6 giugno 2001 n. 380.

L'agevolazione è cumulabile con la detrazione Irpef del 50%, su una spesa massima di 96.000 euro, per l'acquisto di un'unità immobiliare residenziale compresa in un edificio interamente ristrutturato dall'impresa cedente e per la realizzazione o acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali; entrambe le detrazioni non sono però applicabili anche all'Iva per la quale il contribuente si sia avvalso della suindicata detrazio-

ne Irpef dell'Iva. Per esempio, non potrà essere oggetto di detrazione il 50% dell'Iva sui costi di realizzazione del box pertinenziale.

## **2) Agevolazioni agli under 36 per l'acquisto dell'abitazione**

È prorogata agli atti stipulati fino al 31/12/2023, l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione da parte di soggetti che non abbiano ancora compiuto 36 anni e con Isee (relativa al 2021) non superiore a 40.000 euro, consistente:

- nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili a Iva, in un credito d'imposta pari all'Iva corrisposta; il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni o dell'Irpef;

- nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati;

- nell'accesso al fondo di garanzia per la prima casa.