Camera dei deputati

XVIII LEGISLATURA

Documentazione e ricerche

Le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi

n. 194

30 maggio 2022

Camera dei deputati

SERVIZIO STUDI
DIPARTIMENTO FINANZE
TEL. 06 6760-9496 - ✉ - st_finanze@camera.it - @CD_finanze

Documentazione e ricerche 194

La documentazione dei Servizi e degli Uffici del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. Si declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

FI0162.docx

Gli interventi fiscali nel settore dell'edilizia

Il legislatore negli anni ha introdotto numerose agevolazioni fiscali volte a realizzare obiettivi di riqualificazione energetica e di recupero edilizio del patrimonio immobiliare. Tali misure consistono in una serie di detrazioni d'imposta delle spese sostenute per raggiungere l'obiettivo dell'intervento e la loro applicabilità è stata oggetto di numerose proroghe nel corso degli anni, nonché di modifiche che hanno inciso sulle aliquote delle detrazioni, sui limiti massimi di spesa, sulle categorie di interventi agevolabili nonché sui soggetti beneficiari.

Si ricorda a tale proposito che agevolazioni fiscali per interventi di **recupero del patrimonio edilizio** sono state introdotte già a partire dal 1997 (articolo 1, commi 5 e 6, della legge 27 dicembre 1997, n. 449) mentre a partire dal 2007 sono state previste detrazioni fiscali per interventi di **efficienza energetica** (legge n. 296 del 2006, articolo 1, commi da 344 a 349)

Da ultimo l'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 ha introdotto un'ulteriore detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici (**Superbonus**) e l'articolo 1, comma 42, lett. *a*), della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) ha previsto per il 2022 una detrazione nella misura del 75 per cento delle spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche.

Per una ricostruzione dettagliata della specifica disciplina del Superbonus si rinvia alla lettura del dossier Il superbonus edilizia al 110 per cento mentre per una ricostruzione normativa degli interventi edilizi agevolabili a legislazione vigente si consiglia la consultazione del *focus* Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica.

Di seguito si fornisce un quadro complessivo delle agevolazioni fiscali richiamate (anche in forma tabellare) evidenziando, per ogni tipologia di intervento, i limiti di spesa agevolabili, l'aliquota di detrazione, il termine previsto per la realizzazione dei lavori, i riferimenti normativi nonché gli adempimenti necessari ai fini dell'applicazione delle detrazioni. Infine un paragrafo sarà dedicato al regime dei pagamenti e agli strumenti, di recente introduzione, della cessione del credito fiscale e dello sconto in fattura.

ECOBONUS				
Interventi	**Limite di spesa o di detrazione**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	60.000 euro di detrazione	50%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2, lett. b), del D.L. n. 63 del 2013
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A	60.000 euro di detrazione	50%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2.1, del D.L. n. 63 del 2013
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro di detrazione	50%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2-*bis*, del D.L. n. 63 del 2013
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	60.000 euro di detrazione	65%	31 dicembre 2024	Art. 345 della legge n. 296 del 2006
Riqualificazione energetica globale	100.000 euro di detrazione	65%	31 dicembre 2024	Art. 344 della legge n. 296 del 2006
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro di detrazione	65%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2, lett. *b-bis*), del D.L. n. 63 del 2013
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > **25% superficie disperdente**)	40.000 euro di spesa	70%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2-*quater* del D.L. n. 63 del 2013

ECOBONUS				
Interventi	**Limite di spesa o di detrazione**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > **25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro**)	40.000 euro di spesa	75%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2-*quater* del D.L. n. 63 del 2013
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 (1 classe di rischio inferiori)**	136.000 euro di spesa	80%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2-*quater*.1 del D.L. n. 63 del 2013
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 (2 classi di rischio inferiori)**	136.000 euro di spesa	85%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2-*quater*.1 del D.L. n. 63 del 2013
PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA QUI **PER LA CESSIONE DEL CREDITO E PER I PAGAMENTI SI VEDA QUI**				

Interventi di risparmio energetico (Ecobonus)

Gli interventi ricompresi nell'ecobonus si articolano come segue:

- acquisto e posa in opera delle **schermature solari** indicate nell'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

  Secondo i requisiti tecnici indicati sul sito dell'ENEA , le schermature devono essere:

  - applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili/smontabili dall'utente;
  - a protezione di una superficie vetrata;
  - installate all'interno o all'esterno della superficie vetrata;
  - schermature mobili;
  - schermature tecniche.

- acquisto e posa in opera di **finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013.

  Sono esclusi dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe sopra richiamata.

  L'Agenzia delle entrate chiarisce che nell'ambito sia della sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione - e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione - sia della sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, è compresa nell'agevolazione anche:

  - la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati, con contabilizzazione del calore;
  - gli interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore. È esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

    Rientra, inoltre, tra gli interventi agevolati l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli stessi impianti. Se non viene sostituita la caldaia, per questi interventi si può comunque usufruire delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio.

    Sono comprese tra le spese detraibili, infine, quelle:
  - relative alle prestazioni professionali necessarie per realizzare gli interventi agevolati o per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta;
  - sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato).

- acquisto e posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili** (si tratta sia di interventi di sostituzione, totale o parziale, dei vecchi generatori termici, sia di nuove installazioni su edifici esistenti).

- **interventi sugli involucri** di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti **strutture opache** orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m^2K (watt per metro quadrato, Kelvin) definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008.

- **interventi di riqualificazione energetica globale** ovvero qualsiasi intervento diretto alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria connessa a un uso standard dell'edificio che permetta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore a valori definiti. In particolare, per gli interventi, con data di inizio lavori dal 6 ottobre 2020, che danno diritto alla detrazione, sono quelli diretti alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria connessa a un uso standard relativi a edifici unifamiliari o singole unità immobiliari che assicurino il rispetto dei requisiti previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del decreto cd. Requisiti minimi del 26 giugno 2015. Secondo l'Agenzia delle entrate rientrano in questo tipo di intervento, a titolo esemplificativo, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore anche non a condensazione, pompe di calore, scambiatori per teleriscaldamento, caldaie a biomasse, impianti di cogenerazione e trigenerazione, impianti geotermici e gli interventi di coibentazione. La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per l'installazione di pannelli fotovoltaici in quanto gli stessi non sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici, ma alla produzione di energia "pulita".

  Secondo la definizione fornita dall'ENEA, la categoria degli interventi di riqualificazione globale comprende qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio. Quindi, a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, si ritengono agevolabili:

  - interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
  - impianti di cogenerazione, trigenerazione, allaccio alla rete di teleriscaldamento, collettori solari termici;
  - interventi di coibentazione delle strutture opache e di sostituzione delle finestre comprensive di infissi.

- acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti, a condizione che gli interventi apportino un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pari almeno al 20 per cento.

- interventi di **riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali** attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione spetta se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio o se gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica). Le detrazioni per gli interventi sulle parti comuni aumentano, inoltre, se realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati **anche alla riduzione del rischio sismico**, determinando il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore.

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

Come indicato nel sito dell'Agenzia delle entrate, per richiedere l'agevolazione è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- **asseverazione** di un tecnico abilitato o dichiarazione resa dal direttore dei lavori, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti;
- **l'attestato di prestazione energetica** (APE), finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi. L'APE non è richiesto per i seguenti interventi:
  - per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
  - per la 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;
  - installazione di impianti di climatizzazione dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, se le detrazioni sono richieste per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347 della legge 296/2006);
  - acquisto e installazione di dispositivi multimediali.
- la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati.

Infine, entro 90 giorni dal termine dei lavori, bisogna trasmettere all'Enea, con modalità telematiche, la scheda informativa degli interventi realizzati e le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica (APE). Per gli interventi condominiali che consentono le maggiori detrazioni la sussistenza delle condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. Per quanto concerne la rilevanza, ai fini fiscali, della trasmissione delle informazioni sugli interventi effettuati e, in particolare, l'eventuale perdita del diritto alla detrazione delle spese sostenute per i predetti interventi, in caso di mancata o tardiva trasmissione delle informazioni medesime, il Ministero dello sviluppo economico, con nota prot. n. 3797/2019, ha espresso l'avviso che la trasmissione all'ENEA delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico, seppure obbligatoria per il contribuente, non determini, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla predetta detrazione atteso che non è prevista alcuna sanzione nel caso non si provveda a tale adempimento.

Si segnala che sul sito dell'Enea è consultabile una pagina *web* con le risposte ai quesiti più comuni in merito alla procedura di trasmissione della documentazione. Tra le altre cose viene chiarito che all'Enea non va inviata una domanda bensì vanno trasmessi i dati dell'intervento attraverso l'apposito sito WEB (https://detrazionifiscali.enea.it/). La risoluzione 244/E del 2007 dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la decorrenza dei termini per l'invio della documentazione parte dal giorno del "collaudo" finale dei lavori. Tale collaudo può essere eseguito anche dalla ditta che ha eseguito i lavori (per esempio vale come verbale di collaudo la dichiarazione di conformità resa ai sensi del DM 37/08 per gli interventi sugli impianti o altra documentazione redatta appositamente).

Per quanto riguarda il recupero delle spese sostenute, vige il criterio di cassa, e quindi quanto pagato in un determinato anno potrà iniziare

ad essere portato in detrazione con la denuncia dei redditi dell'anno successivo (le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo).

SISMABONUS				
Interventi	**Limite di spesa**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
di adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali (zone sismiche 1, 2 e 3)	96.000 euro	50%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-bis e 1-ter, del D.L. n. 63 del 2013
antisismici da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore	96.000 euro	70%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-*quater*, del D.L. n. 63 del 2013
antisismici da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a due classi di rischio inferiore	96.000 euro	80%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-*quater*, del D.L. n. 63 del 2013
antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore	96.000 euro	75%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-*quinquies*, del D.L. n. 63 del 2013
antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a due classi di rischio inferiore	96.000 euro	85%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-*quinquies*, del D.L. n. 63 del 2013

SISMABONUS				
Interventi	**Limite di spesa**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
antisismici mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici**,** se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **una classe di rischio inferiore**	96.000 euro	75%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013
antisismici mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **due classi di rischio inferiori**	96.000 euro	85%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013
PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA QUI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E PER I PAGAMENTI SI VEDA QUI				

Interventi antisismici (Sismabonus)

Il sismabonus comprende i seguenti interventi:

- adozione di **misure antisismiche** con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità

immobiliari. L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Gli interventi devono essere realizzati su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e a partire dal 2017 anche nella zona 3. L'Agenzia delle entrate avverte che anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017). La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera.

Si ricorda che le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 (come modificato dai successivi decreti ministeriali del 7 marzo 2017, n. 65, del 9 gennaio 2020, n. 24, e del 6 agosto 2020, n. 329 con i relativi allegati).

- interventi da cui deriva una **riduzione del rischio sismico** che determina il passaggio ad **una o a due classi di rischio inferiore**.

- interventi da cui deriva una **riduzione del rischio sismico** che determina il passaggio ad **una o a due classi di rischio inferiore, realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali**.

L'Agenzia delle entrate ricorda che la fruizione di tale detrazione è **alternativa** a quella prevista per gli interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti e alla detrazione prevista per gli interventi di riduzione del rischio sismico. Trattandosi di una detrazione alternativa, spetta in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini delle due detrazioni che sostituisce; a tale detrazione, inoltre, sono riferibili, in via generale, i chiarimenti forniti in relazione alle detrazioni che sostituisce. Pertanto, gli interventi devono determinare una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di due classi, secondo il d. m. 28 415 febbraio 2017, n. 58 (come modificato dal d. m. 7 marzo 2017, n. 65 e dal d. m. 9 gennaio 2020, n. 24). Inoltre, per fruire di tale agevolazione gli interventi, fermo restando il rispetto del decreto 26 giugno 2015 cd. Requisiti minimi, devono rispettare i valori limite riportati nella tabella 2 del d. m. 26 gennaio 2010, per interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020 e nella tabella 1 dell'Allegato E al d .m. 6 agosto 2020, per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

- Interventi antisismici realizzati mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, se dalla realizzazione degli interventi **deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una o due classi di rischio inferiore**.

Tali interventi, come precisato dall'Agenzia delle entrate, consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive e sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (articolo 16 del decreto legge n. 63/2013). Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un **intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione** (risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018).

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

All'interno della guida dell'Agenzia delle entrate Sismabonus viene ricordata la **documentazione necessaria** per usufruire delle agevolazioni.

Per le detrazioni delle spese sostenute per gli **interventi antisismici**:

- comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri; in essa deve risultare la data di inizio dei lavori;
- abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori; in assenza di abilitazioni, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
- bonifico bancario o postale, anche *online*, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (per i contribuenti tenuti a tale modalità di pagamento);
- fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi;
- altri documenti relativi alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico (per esempio, per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, delle ritenute d'acconto operate sui compensi, dell'imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile;
- dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione;
- per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;
- copia dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista;
- atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.

Per le detrazioni per **l'acquisto di case antisismiche**:

- atto di acquisto dell'immobile;
- documentazione da cui risulti - la tipologia di intervento effettuato - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile - la data di conclusione dei lavori - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

A tale proposito si segnala che è in corso di realizzazione il progetto Portale Nazionale delle Classificazioni Sismiche – PNCS, promosso dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri, volto a consentire la raccolta in forma digitale, attraverso un Portale dedicato, dei dati contenuti nella pratica amministrativa edilizia

necessari per ottenere l'agevolazione del sismabonus. Il Portale consentirà non solo di monitorare l'utilizzo dell'incentivo fiscale, ma anche di acquisire la georeferenziazione degli interventi a esso connessi e alla individuazione delle classi di rischio degli immobili oggetto degli interventi medesimi.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA				
Interventi	**Limite di spesa**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
Interventi edilizi	**96.000 euro**	50%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1, del D.L. n. 63 del 2013
Bonus facciate		60%	31 dicembre 2022	Art. 1, co. 219 legge, n. 160 del 2019
Bonus mobili	**10.000 per il 2022** **5.000 per il 2023-2024**	50%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 2, del D.L. n. 63 del 2013
Eliminazione barriere architettoniche	**50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari** situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno**; **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da **due a otto unità immobiliari**;	75%	31 dicembre 2022	Art. 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA				
Interventi	**Limite di spesa**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
	30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari**			
Bonus verde	**5.000 euro**	36%	31 dicembre 2024	Art. 1, co. 12, della legge , n. 205 del 2017.
PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA QUI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E ALLE I PAGAMENTI SI VEDA QUI				

Interventi di riqualificazione edilizia

Interventi edilizi

Nella definizione di **interventi edilizi** realizzati sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali rientrano il numero più ampio di interventi agevolabili.

Come indicato sul sito dell'Agenzia delle entrate, i lavori che possono avvalersi della detrazione prevista in questa materia sono:

- quelli elencati alle lettere *b*), *c*) e *d*) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, si tratta degli interventi di **manutenzione straordinaria**, **restauro e risanamento conservativo** e **ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;

Sempre l'Agenzia delle entrate sul punto ha chiarito che sono considerati interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel

frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Di seguito alcuni esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne.

Sono compresi nella tipologia **restauro e risanamento conservativo** gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Di seguito alcuni esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Tra gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente. Di seguito alcuni esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente;
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che: per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"; se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

- quelli indicati alle lettere *a*), *b*), *c*) e *d*) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;

  L'Agenzia delle entrate fornisce alcuni esempi di interventi di **manutenzione ordinaria** a cui è riferibile la sopra citata lettera *a*): le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei *garage*.

- quelli necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- quelli relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- quelli per la 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, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione

compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%;

- quelli di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, 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). 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;
- quelli relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza
- quelli finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare 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 in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- 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 denunzie di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono dunque ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni e la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Bonus facciate

Il bonus facciate ricomprende:

- Interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali (**bonus facciate**). L'agevolazione spetta per le spese documentate relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (esclusi gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico) ubicati in zona A o B[1] ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Sono, altresì escluse le spese per: gli interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio quali, per esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti; gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico; la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli; la riverniciatura degli scuri e delle persiane; gli interventi effettuati sulle mura di cinta dell'edificio. Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. Si segnala che per tale agevolazione **non sono previsti tetti di spesa**.

Bonus mobili

Il bonus mobili ha ad oggetto:

- **acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione** (**bonus mobili**). In particolare, la detrazione è riconosciuta detrazione per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

[1] L'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Non è sufficiente un'attestazione da parte di ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi Ordini professionali.
Zona A: comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
Zona B: include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.
Sono **esclusi** dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.
Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B.
Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o a essi assimilati.
Zona E: sono le parti del territorio destinate a usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.
Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Eliminazione barriere architettoniche

- gli interventi finalizzati alla **eliminazione di barriere architettoniche** sono quelli finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti nel rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Bonus verde

- Il bonus verde ricomprende interventi relativi alla «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi nonché alla realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (**bonus verde**). L'agevolazione può essere richiesta dai contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e ai familiari conviventi dei predetti possessori o detentori. L'Agenzia delle entrate chiarisce che la detrazione non spetta per la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati.

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

In merito agli **adempimenti legittimanti gli interventi edilizi**, l'Agenzia delle entrate specifica che occorre fare riferimento al **decreto legislativo n. 222/2016**. In particolare in una risposta a un quesito posto da un contribuente, l'Agenzia ha sottolineato che per usufruire delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra i vari documenti occorre conservare e presentare, su richiesta degli Uffici, le abilitazioni amministrative prescritte dalla legislazione edilizia, in vigore al momento dell'effettuazione dei lavori, in relazione alla tipologia di interventi da realizzare: concessione, autorizzazione, comunicazione di inizio lavori. Solo se la normativa edilizia applicabile non prevede alcun titolo abilitativo è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (resa ai sensi dell'art. 47 del Dpr n. 445/2000), in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione rientrano tra quelli agevolati dalla normativa fiscale.

Riguardo ai titoli e agli atti legittimanti gli interventi edilizi, è possibile far riferimento al **decreto legislativo n. 222/2016** con il quale è stato attuato un riordino complessivo sulla materia e ampliata la categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera. In sintesi, **questo documento distingue gli interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo, dagli interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA)**. Inoltre, al decreto è allegata la Tabella "A" che nella "Sezione II – Edilizia" riporta, in corrispondenza

del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. Si segnala, inoltre, un altro utile documento da consultare: il **decreto del 2 marzo 2018** emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale è allegato il "Glossario Unico" delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

Secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 1, lett. *a*), del Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41 nonché dal Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011 per ottenere l'agevolazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 16, comma 1, del D.L. n. 63 del 2013 è necessario:

- inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl;
- pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, 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;
- conservare le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori);
- conservare la domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- conservare le ricevute di pagamento dell'Imu, se dovuta;
- conservare la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali;
- conservare in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
- conservare la comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri, le fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute nonché le ricevute dei bonifici di pagamento.

Inoltre al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di ristrutturazione, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, vanno trasmesse per via telematica all'Enea le informazioni sugli interventi effettuati. L'Enea elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Anche in merito agli adempimenti necessari per avvalersi del bonus facciate, nonché del bonus mobili, bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal sopra citato decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998.

Ai fini dell'agevolazione bonus verde la circolare n.7/E dell'Agenzia delle entrate indica i documenti che sono da conservare:

- fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa e la riconducibilità della stessa agli interventi agevolabili;

- documentazione attestante il pagamento tracciabile: assegni bancari, postali o circolari non trasferibili, bonifici, bancario o postale, carte di credito o debito;
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;
- dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione inerente la spesa sostenuta;
- in mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Ai fini dell'accesso alla detrazione per la rimozione delle barriere architettoniche gli adempimenti da eseguire sono gli stessi previsti dalla normativa tributaria di riferimento ovvero: la detrazione Irpef al 50% per ristrutturazione edilizia dell'immobile disciplinata dall'articolo 16-*bis* del Tuir, la nuova detrazione del 75% (Articolo 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020**)** introdotta dalla legge di bilancio 2022 nonché la detrazione del 110% prevista come intervento trainato (vedi infra).

SUPERBONUS				
Interventi trainanti	**Soggetto beneficiario**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
Interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti Interventi antisismici	**condomini** **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, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio **organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri	**110% fino al 31 dicembre 2023** **70% fino al 31 dicembre 2024** **65% fino al 31 dicembre 2025**	vedi aliquota nell'anno di riferimento	Art. 119, co. 8-*bis* d-l. n. 34 del 2020
	persone fisiche sugli edifici unifamiliari	**110%**	**31 dicembre 2022** (a condizione che al 30 settembre siano stati	Art. 119 co. 8-*bis* d-l. n. 34 del 2020

SUPERBONUS				
Interventi trainanti	**Soggetto beneficiario**	**Aliquota**	**Termine lavori**	**Riferimento normativo**
			effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo)	
	Iacp su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci	**110%**	**31 dicembre 2023** (a condizione che al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo)	Art. 119 co. 8-*bis* d-l. n. 34 del 2020
	interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009 (laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza)	**110%**	**31 dicembre 2025**	Art. 119 co. 8-*ter* d-l. n. 34 del 2020
PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA QUI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E PER I PAGAMENTI SI VEDA QUI				

Interventi trainanti Superbonus

Gli interventi "trainanti per i quali è previsto il Superbonus sono i seguenti:

- **Interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi.**

Si tratta di interventi di isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro con incidenza maggiore del 25% della superficie disperdente lorda. Più in dettaglio, l'agevolazione si riferisce a interventi di isolamento termico (cd cappotto termico) delle superfici opache verticali (pareti esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m^2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

In merito al superamento del 25 per cento della superficie disperdente lorda, l'Agenzia delle entrate chiarisce che:

- nel caso di interventi su edifici unifamiliari o aventi per oggetto parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, detto requisito deve essere verificato avendo riguardo alla superficie disperdente lorda delimitante il volume riscaldato dell'intero edificio. Sono ammessi al Superbonus anche gli interventi di isolamento termico effettuati soltanto su una parte dell'involucro dell'edificio previa autorizzazione dell'assemblea condominiale; più precisamente, è ammesso l'intervento anche su una parte dell'involucro dell'edificio a condizione che rispetti l'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e che risulti il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- nel caso di interventi aventi per oggetto unità immobiliari site in edifici composti da più unità, funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo all'esterno, il requisito del superamento del 25 per cento va verificato avendo riguardo alla superficie disperdente lorda delimitante il volume riscaldato della singola unità immobiliare indipendente e autonoma.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017.

Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

- **Interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**

Interventi sulle parti comuni degli edifici.

Si tratta di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria. In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle entrate, si tratta di impianti dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013;
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- 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;
- sistemi di microcogenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pari almeno al 20%;
- collettori solari.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto, il superbonus spetta anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

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, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: 20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari; 15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

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.

Si tratta degli stessi interventi previsti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sopra citati agevolabili se realizzati sulle parti comuni degli edifici.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, il Superbonus spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro, per singola unità immobiliare.

Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica A.P.E. (articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

- **Interventi antisismici**

Si tratta di interventi di adozione di misure antisismiche previste dalla sopra esposta disciplina del Sismabonus (di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63) per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Interventi trainati

Si tratta di ulteriori interventi eseguiti **congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainati** principali sopra descritti.

In sintesi, la detrazione al 110% si applica anche per interventi:

- di **efficientamento energetico** previsti dalle norme del sopra esposto articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente);
- di **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, nonché di 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 (previsti dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e*), del Dpr 917/1986) anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni;
- di **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici o su strutture pertinenziali agli edifici;
- di **installazione di sistemi di accumulo integrati,** contestuale o successiva, all'istallazione degli **impianti solari fotovoltaici** agevolati;

Per tali ultimi due interventi la detrazione è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici-GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

- di **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli** elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Per una panoramica dettagliata della disciplina del Superbonus si rinvia alla lettura del dossier: Il superbonus edilizia al 110 per cento - aggiornamento alla legge di bilancio 2022.

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

Ai fini degli adempimenti legittimanti l'agevolazione, si ricorda che il decreto legge n.77 del 2021 ha semplificato la disciplina per fruire del Superbonus stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo).

La norma, in particolare, stabilisce che **gli interventi rientranti nella misura del Superbonus**, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA**.

Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La disposizione specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo (articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). Per tali interventi, inoltre, la decadenza del beneficio fiscale (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del comma 13-*ter* (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14, del decreto legge 34 del 2020).

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'adozione del modulo unico per la Cila-Superbonus.

Ai fini dell'elencazione dei documenti necessari da conservare e da controllare per ottenere la detrazione in commento si rinvia alla tabella presente nella Circolare n.7/E dell'Agenzia delle entrate (pag.474-477).

L'articolo 10-*bis* del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, prevede altresì che, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, **a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023**, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal

citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, può essere affidata:

a) ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **della occorrente qualificazione** del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

b) ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione** con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

In base a quanto previsto, invece, dal **comma 2**, del medesimo articolo, **a decorrere dal 1° luglio 2023**, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti è affidata esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Il **comma 3**, inoltre, precisa che in relazione ai lavori affidati alle imprese di cui alla lettera b) del comma 1, **la detrazione relativa alle spese sostenute a far data dal 1° luglio 2023 è condizionata all'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione sopra menzionata**.

CESSIONE DEL CREDITO E PAGAMENTI

Le modalità di pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi sopra descritti nonché gli adempimenti necessari per avvalersi dello sconto sul corrispettivo dovuto, o per la cessione del credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione sono stati disciplinati nel tempo da diversi interventi normativi nonché da circolari, provvedimenti e risoluzioni dell'Agenzia delle entrate. In particolare, l'articolo 121 del decreto legge 34 del 2020 ha introdotto la possibilità per il contribuente di avvalersi dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per la quasi totalità degli interventi edilizi sopra descritti. in deroga alle ordinarie disposizioni previste in tema di cedibilità dei relativi crediti. La norma prevede che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, (solo per il Superbonus dal 1°gennaio 2022 al 31 dicembre 2025) spese per gli interventi elencati precedentemente (**ad eccezione del bonus mobili** per il quale non è possibile optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, ma solo per la detrazione nella dichiarazione dei redditi) possono optare, **in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione** spettante, 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, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione;
b) per la **cessione di un credito** d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione.

Gli interventi edilizi che possono avvalersi di tale procedura, nel dettaglio, sono i seguenti:

a) **recupero del patrimonio edilizio** (di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere *a*) e *b*), del TUIR - Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917): manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia sulle parti comuni dell'edificio o sulle singole unità immobiliari;
b) **efficienza energetica** (di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto legge 34 del 2020);
c) **adozione di misure antisismiche** (di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* e 1-*ter* a 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, e di cui al comma 4 del richiamato articolo 119);
d) **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti** (cd. bonus facciate) ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge di bilancio 2020 (27 dicembre 2019, n. 160), ivi compresi i **lavori di rifacimento della facciata, che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna,** e che riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

e) **installazione di impianti fotovoltaici,** di cui al già richiamato articolo 16-*bis,* comma 1, lettera *h)* del TUIR e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto legge 34 del 2020);
f) installazione di **colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (di cui all'articolo 16-*ter* del richiamato decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 sempre dell'articolo 119).
f-*bis*) **superamento ed eliminazione di barriere architettoniche** di cui all'articolo 119-*ter* del decreto legge 34 del 2020).

A tale proposito si segnala che dal 4 febbraio 2022 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il nuovo modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica con le relative istruzioni e specifiche tecniche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021). Si segnala, inoltre, che l'articolo 1 del decreto legge n.13 del 2022 , trasfuso nell'articolo 28 del decreto legge n.4 del 2022, ha stabilito che ove il contribuente usufruisca delle detrazioni per interventi edilizi sotto forma di sconto sul corrispettivo ovvero opti per la trasformazione delle detrazioni in crediti d'imposta cedibili, in luogo di consentire una sola cessione del credito d'imposta, si possono effettuare due ulteriori cessioni, (in totale, dunque, **tre cessioni)**, **ma solo a banche, intermediari finanziari e società appartenenti a un gruppo bancario** vigilati, ovvero a **imprese di assicurazione** autorizzate ad operare in Italia, ferma restando l'applicazione delle norme in materia di antiriciclaggio per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima. L'**articolo 29-*bis* del decreto legge n.17 del 2022 modifica** la disciplina dell'utilizzo delle **agevolazioni fiscali** mediante **sconto in fattura e cessione del credito**. Per effetto di tali norme si eleva da tra **a quattro** il **numero di cessioni** effettuabili con riferimento ai predetti **crediti di imposta**. In particolare con le modifiche viene **prevista la facoltà di una ultima cessione, da parte delle sole banche a favore dei soggetti coi quali abbiano concluso un contratto di conto corrente**. Tali disposizioni si applicano alle comunicazioni della **prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022**.

Da ultimo l'articolo 14 del decreto legge n.50 interviene anche sulla disciplina della cessione del credito, stabilendo che **alle banche**, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo tenuto dalla Banca d'Italia, **è sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati, anche prima che sia esaurito il numero di cessioni possibile**. L'articolo 57, comma 3, del decreto legge n.50 precisa inoltre che le nuove norme in materia di cedibilità del credito si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022.
In merito alle diverse disposizioni che hanno modificato la disciplina delle cessioni del credito, l'Agenzia delle entrate ha pubblicato uno schema riepilogativo, all'interno della Circolare n. 19/E del 27 maggio 2022 che tiene conto del susseguirsi delle norme.

Inoltre, ai fini di contrasto di possibili frodi, l'articolo 2, comma 2, trasfuso nell'articolo 28-*bis* del citato decreto n. 4 del 2022, prevede che **i tecnici abilitati alle asseverazioni** della congruità dei prezzi nelle ipotesi di cessione del credito o sconto in fattura per bonus edilizi che attestano falsamente la congruità delle spese sono puniti con **la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro**. Mentre l'articolo *28-ter* del decreto legge n.4 stabilisce che per i crediti d'imposta ceduti che non possono essere utilizzati in quanto

oggetto di sequestro disposto dall'Autorità giudiziaria, il termine per l'utilizzo delle quote residue al momento del sequestro è aumentato di un periodo pari alla durata del sequestro stesso.

Successivamente il comma 1 dell'articolo 10-*quater* del decreto legge 4 del 2022 ha previsto che per le **spese sostenute nel 2021**, nonché per le **rate residue non fruite** delle detrazioni riferite alle spese sostenute **nel 2020**, la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito, relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, **recupero o restauro della facciata** degli edifici, **riqualificazione energetica**, **riduzione del rischio sismico**, installazione di **impianti solari fotovoltaici** e infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** (sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia par gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici) deve essere trasmessa, a pena di decadenza, all'Agenzia delle Entrate, entro il **29 aprile 2022**. Da ultimo, l'**articolo 29-*ter* del decreto legge n.17 del 2022,** per consentire l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito relative alle richiamate agevolazioni fiscali permette **per l'anno 2022,** ai **soggetti IRES** e i titolari di **partita IVA**, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, di **trasmettere all'Agenzia delle Entrate la comunicazione per l'esercizio** delle predette opzioni anche successivamente al termine del 29 aprile 2022 ma, comunque, **entro il 15 ottobre 2022**.

Si ricorda inoltre che all'Agenzia delle entrate è riconosciuta la possibilità di sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

In una delle risposte alle FAQ l'Agenzia delle entrate ha chiarito sul proprio sito che l'articolo 1, comma 1, lett. *b*), del decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157, ha introdotto **l'obbligo del rilascio del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese in caso di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito anche per i bonus diversi dal Superbonus.** Con circolare del 29 novembre 2021, n. 16/E, è stato chiarito che tale obbligo si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021. L'articolo 1, comma 29, lett. *b*), della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), ha inserito - a decorrere dal 1° gennaio 2022 - nell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, il comma 1-*ter*, il quale, alla lettera *b*), stabilisce che l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese previsto per la cessione del credito o lo sconto in fattura non si applica per i bonus diversi dal Superbonus "alle opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale, e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (bonus facciate)". Considerato che tale disposizione normativa è entrata in vigore il 1° gennaio 2022 si ritiene che la stessa trovi applicazione con riferimento alle comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito trasmesse all'Agenzia delle entrate a decorrere da tale data. Ne deriva che per la spesa sostenuta, anche mediante lo sconto in fattura, per i sopra citati **interventi agevolabili in edilizia libera o di**

importo complessivo non superiore a 10.000 euro (come detto, fatta eccezione per gli interventi ammessi al *Bonus facciate*), **non ricorre l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese se** la comunicazione di cessione è trasmessa all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 1° gennaio 2022.

Il comma 1-*quater* dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (introdotto dall'art. 28, comma *1-bis,* lett. *a*), n. 3), del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4) stabilisce che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni (prima cessione o sconto in fattura) relative al *Superbonus* e agli altri *bonus edilizi* **non possono formare oggetto di cessioni parziali successive**.

In una **FAQ pubblicata il 19 maggio 2022,** l'Agenzia delle entrate chiariva sul punto che **il divieto di cessione parziale si intende riferito all'importo delle singole rate annuali** in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto titolare della detrazione; pertanto, le cessioni successive potranno avere ad oggetto (per l'intero importo) anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito; le altre rate (sempre per l'intero importo) potranno essere cedute anche in momenti successivi, ovvero utilizzate in compensazione tramite modello F24 (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato). Invece, le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni. Queste disposizioni si applicano ai crediti derivanti dalle prime cessioni e dagli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle entrate dal 1° maggio 2022, che saranno caricati, come di consueto, entro il giorno 10 del mese successivo.

Per avere un quadro complessivo della consistenza dei crediti circolati a seguito dell'opzione per lo sconto in fattura o della cessione del credito previsti per i vari bonus è utile leggere i dati presentati nel corso dell'audizione svoltasi al Senato il 10 febbraio 2022. Il direttore dell'Agenzia delle entrate ha rappresentato che alla data del 31 dicembre 2021, **le cessioni e gli sconti in fattura comunicati** all'Agenzia delle entrate attraverso l'apposita piattaforma telematica sono stati:

- quasi **4,8 milioni** (0,1 milioni nel 2020 e 4,7 milioni nel 2021);
- per un controvalore complessivo di oltre **38,4 miliardi di euro** (0,6 miliardi nel 2020 e 37,8 miliardi nel 2021).

Nel corso dell'audizione sono stati presentati altresì i dati relativi all'attività di analisi e controllo svolta dall'Agenzia stessa e della Guardia di finanza sulla circolazione dei crediti d'imposta. Secondo tali informazioni **l'ammontare complessivo di crediti d'imposta inesistenti** di cui agli articoli 119 e seguenti del Decreto Rilancio ammonta a circa **4,4 miliardi di euro**. In particolare:

- 160 milioni di euro sono stati sospesi e scartati dall'Agenzia sulla piattaforma "cessione crediti", per effetto delle disposizioni introdotte con il Decreto anti-frode, che consente all'Agenzia di effettuare tale controllo preventivo in presenza di profili di rischio;
- 2,3 miliardi sono oggetto di sequestri preventivi da parte dell'Autorità giudiziaria, a seguito di segnalazione dell'Agenzia delle entrate e della Guardia di finanza;
- i restanti importi sono oggetto di indagini in corso e di richieste di sequestro preventivo inoltrate alle competenti Autorità giudiziarie.

In materia di pagamenti, come chiarito nella Circolare 24/E dell'8 agosto 2020 dell'Agenzia delle entrate, il pagamento delle spese per l'esecuzione di tutti gli interventi sopra descritti (ecobonus, sismabonus, ristrutturazioni edilizie, superbonus) deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico

è effettuato (per il bonus mobili i pagamenti possono essere effettuati con bonifico o con carta di debito o credito).

Cessioni *bonus* edilizi		
Comunicazioni prime cessioni e sconti in fattura (al 31 dicembre 2021)		
Tipo intervento	**Importo**	**Comunicazioni**
Superbonus	13.391.416.571	1.339.195
Bonus facciate	13.623.142.699	1.436.490
Colonnine ricarica	1.184.051	1.381
Eco-bonus	5.458.928.626	1.052.913
Ristrutturazione	4.974.423.098	932.778
Sismabonus	967.129.662	24.896
TOTALI	**38.416.224.707**	**4.787.653**

Fonte Agenzia delle entrate audizione al Senato della Repubblica-10 febbraio 2022