

Il Sole
24 ORE

Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Caporedattore
Maria Carla De Cesari

In redazione
Enrico Bronzo,
Annarita D'Ambrosio,
Saverio Fossati,
Giuseppe Latour

Autori dei testi
Antonio Acquaviva,
Dario Aquaro,
Andrea Barocci,
Pier Paolo Bosso,
Michele Brusaterra,
Andrea Cartosio,
Mario Cerofolini,
Fabio Chiesa,
Franco Daniele,
Luca De Stefani,
Cristiano Dell'Oste,
Giorgio Gavelli,
Giampiero Gugliotta,
Guido Alberto Inzaghi,
Lorenzo Pegorin,
Marco Zandonà

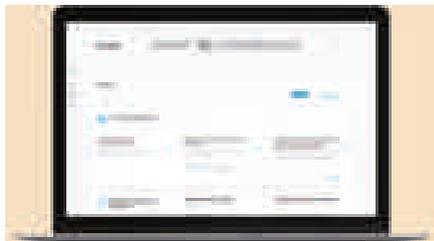
I Libri del Sole 24 Ore
Settimanale - N. 3/2022 -
Marzo 2022

Registrazione Tribunale
di Milano n. 33
del 22.01.2007
Direttore responsabile:
Fabio Tamburini
Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.
Sede legale, redazione
e direzione: Viale Sarca
n.223, 20126 Milano.
Da vendersi
in abbinamento
al quotidiano «Il Sole 24 Ore».
Solo ed esclusivamente
per gli abbonati, in vendita
separata dal quotidiano
a 0,50 euro.

Chiuso in redazione
il 3 marzo 2022

© Riproduzione riservata
copyright Il Sole 24 Ore Spa

L'offerta del Gruppo 24 Ore



Smart24 superbonus

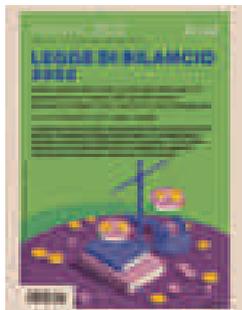
Raggruppa in un unico prodotto digitale, continuamente aggiornato e disponibile anche su smartphone e tablet, tutte le regole per muoversi con sicurezza nel mondo degli interventi edilizi agevolati. Una guida formidabile grazie ai commenti e alle indicazioni degli esperti del Sole 24 Ore, alle migliaia di quesiti risolti pervenuti in questi mesi, alla sistematizzazione di tutti i chiarimenti della prassi, per un accesso rapido alle casistiche.

smart24superbonus.com



Valore24 superbonus

Il software del Gruppo 24Ore che semplifica la gestione della modulistica per gli interventi di riqualificazione. In un'unica soluzione potrai produrre il modello da presentare alle Entrate per la comunicazione dell'opzione di recupero, usufruire di pratiche check list per la predisposizione dei controlli necessari al visto di conformità, creare la pratica e gestire in autonomia la predisposizione del testo di tutti i visti, grazie alla funzione Lettere. valore24.com/superbonus



Legge di Bilancio 2022

Affronta le tematiche di attualità e di interesse per il settore immobiliare e dell'edilizia con l'obiettivo di aggiornare sull'evoluzione normativa e "fare il punto" sui temi maggiormente complessi. Oltre a rubriche, articoli, casi concreti e consigli operativi, spazio è dedicato ai focus e agli speciali destinati all'approfondimento monografico sui temi di maggiore interesse e attualità.

isole24ore.com/riviste



Consulente immobiliare

Irpef, Irap, detrazioni edilizie, crediti d'imposta e agevolazioni finalizzate ad incentivare nuovi investimenti e ricerca e sviluppo, riformulazione del patent box e molto altro. Tutti i commenti alla legge di Bilancio aggiornati dalle risposte ufficiali ai quesiti forniti dall'agenzia delle Entrate nel corso del trentunesimo convegno di Telefisco del 27 gennaio scorso e dalle novità del Sostegni ter (DI 27 gennaio 2022, n. 4).

LA GUIDA

Tutti i bonus riprendono fiato nel 2022

Saverio Fossati

Superbonus protagonista ancora per il 2022 e, nei condomini, anche per il 2023. Ma senza la spinta della cessione del credito, che pochi giorni ha trovato un suo equilibrio dopo le montagne russe normative di fine 2021, il meccanismo si sarebbe inceppato.

Non si tratta però solo di super ecobonus e super sismabonus. Gli sconti fiscali coprono ormai tutte le possibilità di miglioramento della vita immobiliare degli italiani:

Ristrutturare, mantenere in buono stato, risparmiare energia, rendere la casa più sicura e più bella. La ragione del continuo rinnovarsi delle agevolazioni, tutte confermate per il 2022 (compreso il bonus giardini e il bonus mobili), mentre il bonus facciate ha perso molto interesse, è ormai ridotto al 60% di detrazione, è quella di legare l'impegno dei cittadini al risparmio energetico, alla sicurezza antisismica e al rinnovamento estetico dei centri urbani.

CONGRUITÀ

La parola chiave

Con il credito d'imposta, la congruità delle spese è stato il tema che ha bloccato i bonus edilizi dal novembre 2021. Ma da pochi giorni è stato possibile riprendere i lavori

Il 2022 si presenta quindi come l'anno più felice per sfruttare le occasioni fiscali, ora che sono stati chiariti gli adempimenti legati alla congruità obbligatoria per tutti i costi legati ai bonus edilizi e la praticabilità (anche se limitata) della cessione del credito d'imposta, anche questa possibile per tutte le agevolazioni. E a questi due temi spinosi sono dedicati due capitoli della guida.

Anche chi aveva in mente di sfruttare il bonus facciate al 90% potrà ottenere sino all'85% con l'eco-sismabonus abbinando lavori molto simili anche se più impegnativi. Mentre per le agevolazioni più tradizionali, come i lavori di recupero al 50% e l'ecobonus "ordinario" del 65 per cento in questa guida si trovano tutte le indicazioni concrete per portare a termine i lavori senza sbagliare. Soprattutto nei condomini, però, cui sono dedicate parti speciali della guida, le occasioni vanno colte compiendo i passi giusti, dal capitolato all'assemblea con le corrette maggioranze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sommario

1

Superbonus e dintorni

Criteri generali, lavori trainanti e trainati, procedure e proroghe, super ecobonus e super sismabonus - **P. 9**

2

L'ecobonus «ordinario»

Come funziona, la guida completa con la tabella della casistica degli interventi - **P. 35**

3

Ristrutturazioni

Gli interventi agevolati al 50%, dove si eseguono, la comunicazione all'Enea - **P.43**

4

I bonus mobili e verde

Come funzionano, la proroga e il regime vigente, l'acquisto degli arredi- **P. 63**

5

Il bonus facciate

La nuova aliquota ridotta e la convenienza rispetto all'ecobonus- **P. 71**

6

Le asseverazioni e i visti

Che cosa si deve asseverare, i rischi penali, il rebus dei prezzari - **P. 77**

7

Cessione credito e controlli

La cessione e lo sconto in fattura per il privato e per il condominio e le sanzioni - **P. 91**

TRA MANOVRA E ULTIMI DECRETI

Un catalogo ampio di lavori agevolati con il rebus cessione

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Ogni medaglia ha il suo rovescio. Con l'ultima manovra di Bilancio, il Governo ha prorogato fino alla fine del 2024 quasi tutti i bonus casa "ordinari", con due sole eccezioni: il bonus facciate ridotto dal 90 al 60% e la nuova detrazione del 75% contro le barriere architettoniche (entrambi in scadenza alla fine del 2022). Anche il superbonus ha ottenuto una proroga "lunga" al 2025, sia pure con percentuali di detrazione calanti dopo il 2023 e con termini decisamente più brevi per le villette (30 giugno 2022, prolungabile al 31 dicembre se si esegue il 30% dell'intervento complessivo entro il 30 giugno stesso).

Insomma: il catalogo dei lavori agevolati – riassunto nelle pagine seguenti – è ampio e diversificato. E la maggior parte dei proprietari ha la possibilità di pianificare con calma i lavori, almeno sulla carta.

Fin qui la medaglia. Il rovescio è la fortissima fase di incertezza sulla cessione dei crediti d'imposta e lo sconto in fattura, che

si è aperta lo scorso 12 novembre con il decreto Antifrodi (Dl 157/2021). Spinto dalla necessità di arginare truffe record, il Governo è intervenuto cinque volte in poco più di tre mesi, ritoccando via via le regole con la legge di Bilancio (legge 234/2021), il decreto Sostegni-ter (Dl 4/2022) e il decreto Cessioni (Dl 13/2022). Senza dimenticare un piccolo chiarimento contenuto nella legge di conversione del decreto Milleproroghe.

Il risultato è che gli unici a poter fare i propri conti con relativa sicurezza sono coloro che intendono sfruttare le detrazioni direttamente nella dichiarazione dei redditi. Una scelta, peraltro, quasi impossibile per il superbonus, che nel 2022 si recupera in quattro rate annuali e di solito genera una detrazione troppo ricca per essere scaricata dall'Irpef (al di là di ogni altra considerazione sulla preferenza per la "monetizzazione" immediata del 110%). Chi vuol puntare sulla cessione e lo sconto in fattura, invece, deve mettere in preventivo procedure più pesanti, costi maggiori e un mercato che ci metterà ancora qualche tempo ad assestarsi dopo gli ultimi shock normativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I DUE BINARI

Monetizzazione o uso diretto

Oggi solo chi vuol recuperare i bonus nel 730 ha un quadro certo. Gli altri devono attendere che il mercato si assesti

LA NUOVA MAPPA DEGLI SCONTI FISCALI

BONUS 50%

Detrazione per le ristrutturazioni

Interventi agevolati

- Manutenzioni straordinarie, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale», anche di un unico proprietario).
- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi.
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.
- Eliminazione delle barriere architettoniche.
- Prevenzione di atti illeciti di terzi.
- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica su tutto il territorio nazionale.
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Cablatura di edifici.
- Bonifica dall'amianto.
- Riduzione degli infortuni domestici.
- Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico.
- Bonus casa acquisti: acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).
- Dal 2021, detrazione Irpef

del 50% per la «sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione» (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir).

Scadenze

- Fino al **31 dicembre 2024**: detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro, da dividere in 10 quote annuali costanti.
- Dal **1° gennaio 2025**: detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro, da dividere in 10 quote annuali costanti.

BONUS DA 50 A 85%

Sismabonus ordinario

Interventi agevolati

- Riservato ad abitazioni ed edifici a destinazione produttiva ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, il sismabonus base consiste in una detrazione del 50% che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione è più elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e quando i lavori siano stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%).

Scadenze

- Agevolate le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024.

BONUS 60%

Restauro delle facciate

Interventi agevolati

- «Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», servono gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus ordinario (articolo 1, commi da 219 a 224, legge 160/2019).

Scadenze

- Agevolate con la detrazione Irpef/Ires del 60%, da dividere in 10 anni, le spese sostenute fino al **31 dicembre 2022**. Le spese sostenute nel 2020 e 2021 hanno beneficiato della detrazione del 90%.

BONUS 75%

Abbattimento barriere architettoniche

Interventi agevolati

- Interventi «direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già

LA NUOVA MAPPA DEGLI SCONTI FISCALI

esistenti», nel rispetto dei requisiti previsti dal Dm Lavori pubblici 236/1989.

Scadenze

● Spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al **31 dicembre 2022**, detrazione del 75% dall'imposta lorda, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

BONUS DA 50 A 85%

Ecobonus ordinario

Interventi agevolati

- Acquisto e posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (50%).
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50%).
- Sostituzione del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (65%).
- Sostituzione di caldaie tradizionali con modelli a pompa di calore (65%).
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: con caldaie a condensazione di classe A+ sistemi di termoregolazione evoluti o con apparecchi ibridi (65%).
- Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (65%).
- Installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda

sanitaria (65%).

- Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%).
- Sostituzione di finestre comprensive di infissi (50%).
- Schermature solari (50%).
- Riqualificazione energetica globale di edifici (65%).
- Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori (65%).
- Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation) (65%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio (70%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano la qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015 (75%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche (ecosismabonus) (80% o se riduzione di 2 classi sismiche 85%).

Scadenze

- Agevolate con la detrazione Irpef/Ires con le percentuali indicate in precedenza le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024. Massimali di spesa variabili in base al tipo di intervento eseguito.

BONUS 110%

Superbonus

Interventi agevolati

- Interventi «trainanti» di miglioramento energetico (regolati dal comma 1 dell'articolo 119, Dl 34/2020): isolamento termico che interessi almeno il 25% della superficie disperdente lorda oppure sostituzione dell'impianto termico con una delle tecnologie indicate dalla norma, con limiti di spesa variabili in base al tipo di intervento eseguito e alle caratteristiche dell'edificio su cui si interviene.
- Interventi «trainati» abbinabili ai lavori trainati di miglioramento energetico (tutti con detrazione potenziata al 110%): interventi di ecobonus ordinario; installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo; installazione di colonnine di ricarica; abbattimento delle barriere architettoniche (lettera e dell'articolo 16-bis del Tuir).
- Interventi «trainanti» di riduzione del rischio sismico (regolati dal comma 4 dell'articolo 119, Dl 34/2020), senza necessità di dimostrare la riduzione di classe di rischio sismico dell'unità oggetto degli interventi, su una spesa massima di 96.000 euro.
- Interventi «trainati» dagli interventi trainanti di riduzione del rischio sismico:

installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo; abbattimento delle barriere architettoniche (lettera e dell'articolo 16-bis del Tuir).

Scadenze

- Per i condomini, superbonus nella misura del 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2023**, nella misura del 70% per quelle sostenute nell'anno **2024** e nella misura del 65% per quelle sostenute nell'anno **2025** (comma 8-bis dell'articolo 119, Dl 34/2020).
- Per gli interventi su edifici da due a quattro unità immobiliari posseduti da un unico proprietario persona fisica (o in comproprietà tra più persone fisiche): stesso termine previsto per i condomini.
- Per gli interventi eseguiti da soggetti del terzo settore indicati alla lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 (Onlus, le organizzazioni di volontariato, Odv, e associazioni di promozione sociale, Aps): stesso termine previsto per i condomini.
- Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche su singole unità immobiliari (monofamiliari) o su unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo inserite in edifici plurifamiliari: agevolate le spese sostenute entro il **30 giugno 2022**, con possibilità di arrivare al **31 dicembre 2022** se alla data del 30 giugno 2022 sarà eseguito almeno il 30%

dell'intervento complessivo.

- Per gli interventi effettuati da IACP (e istituti assimilati) sono agevolate le spese sostenute entro il **30 giugno 2023** con possibilità di arrivare al **31 dicembre 2023** se alla data del 30 giugno 2023 sarà eseguito almeno il 60% dell'intervento complessivo.
- Per gli interventi eseguiti da società e associazioni sportive dilettantistiche, sui soli locali adibiti a spogliatoi, agevolate le spese sostenute entro il **30 giugno 2022**.

BONUS 50%

Detrazione per gli arredi

Acquisti agevolati

- Agevolato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinato all'arredo di un immobile oggetto di un intervento di recupero collegato a un intervento edilizio agevolato dalla detrazione del 50 per cento. Dal 2022 gli elettrodomestici devono essere di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica.

Scadenze

- Fino al **31 dicembre 2024**, detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se al beneficiario spetta

anche la detrazione del 50% per uno degli interventi di «recupero del patrimonio edilizio» che sia almeno di manutenzione straordinaria, iniziato nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici).

BONUS 36%

Detrazione per i giardini

Interventi agevolati

- Agevolate le spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per:
 - a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
 - b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili».

Scadenze

- Fino al **31 dicembre 2024**, Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti

1

SUPERBONUS
E DINTORNI

I CRITERI GENERALI

Dai lavori trainanti alle proroghe passando per le asseverazioni

Luca De Stefani

Grazie alla legge di Bilancio 2022, il super bonus del 110% spetta nella misura del 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023, nella misura del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e nella misura del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025, nei seguenti casi:

- per «gli interventi effettuati dai condomini» sulle parti comuni condominiali;
- per gli interventi effettuati dal cosiddetto «unico proprietario», cioè dalle «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»;
- per quelli effettuati dalle «persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio», cioè per gli interventi «trainati» (oltre che quelli

«trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio ovvero dell'edificio del suddetto «unico proprietario» (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti o la sostituzione della propria caldaia autonoma);

- per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps);
- per la demolizione e ricostruzione di edifici, classificata tra le ristrutturazioni dal Testo unico dell'edilizia; per questa proroga non è chiaro se sia possibile per tutti i soggetti agevolati con il super bonus del 110% ovvero se sia possibile solo per i condomini e i proprietari unici.

Per le villette delle persone fisiche, invece, la proroga al 31 dicembre 2022 del super bonus del 110% è condizionata all'effettuazione dei lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022. Sono queste le principali novità contenute nella versione definitiva della legge di Bilancio 2022.

VILLETTE

La condizione

Per le villette la proroga al 31 dicembre 2022 è condizionata all'effettuazione di almeno il 30% dei lavori entro il 30 giugno 2022.



NEUMANN GERÜSTBAU

NEUMANN

NEUMANN GERÜSTBAU

NEUMANN

NEUMANN GERÜSTBAU

NEUMANN GERÜSTBAU

NEUMANN GERÜSTBAU

Super ecobonus e colonnine al 110%

In particolare, è possibile applicare la nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110% nell'ambito degli interventi per il risparmio energetico «qualificato», cosiddetto ecobonus, che è già agevolato con le percentuali del 50-65-70-75-80-85% (le quali rimangono ancora in vigore, se non si rispetteranno i nuovi requisiti del decreto Rilancio). Il super ecobonus del 110% spetta per i suddetti interventi, cosiddetti «trainati», solo se viene effettuato almeno uno dei seguenti 3 nuovi interventi «trainanti»: la «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» e l'isolamento termico con materiali isolanti che rispettano i criteri ambientali minimi.

Inoltre, questi interventi, nel «loro complesso» (cioè sia se «trainanti» che se «trainati») e congiuntamente all'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e dei relativi sistemi di accumulo, devono consentire il miglioramento di almeno due classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta.

Quindi, solo se viene effettuato uno dei tre nuovi interventi «trainanti», agevolati al 110%, questa percentuale di detrazione può essere estesa anche ad alcuni interventi per il risparmio energetico «qualificato», già agevolati al 50-65-70-75-80-85%, agli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (ad esempio, ascensori e montacarichi) e all'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, già agevolati al 50% fino al 31 dicembre 2021.

Super sisma bonus del 110%

Per le spese sostenute, nel periodo suddetto agevolato, per gli interventi antisismici, agevolati con il cosiddetto sisma bonus ordinario del 50-70-75-80-85% (articolo 16, del decreto legge 4 giugno

2013, n. 63, ancora in vigore e applicabile solo in caso di impossibilità a fruire del super sisma bonus del 110%), la percentuale di detrazione è stata elevata al 110% (super sisma bonus), senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei 3 nuovi interventi «trainanti» del super ecobonus.

Impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo

Infine, nel periodo suddetto agevolato, spetta il super bonus del 110% anche alle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo (nell'ambito della consueta detrazione del 50% dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir), a patto che siano eseguite congiuntamente ad uno dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: i tre interventi «trainanti» o quelli per il sisma-bonus (che in questo caso, quindi, diventa «trainante» per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo).

Asseverazione del super ecobonus e dei relativi interventi trainati

Come meglio spiegato nel capitolo 6, per ottenere il super ecobonus del 110% è necessario che gli interventi rispettino, nel «loro complesso» e congiuntamente all'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e degli eventuali relativi sistemi di accumulo (agevolata al 110%), il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (tramite Ape iniziale e Ape finale). Ciò deve essere comunicato all'Enea, tramite apposita pratica.

Inoltre, per beneficiare del super ecobonus e dei relativi interventi trainati (pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine di ricarica), oltre che per la cessione a terzi o lo «sconto in fattura» dei relativi crediti d'imposta del 110%, i «tecnici abilitati» devono rilasciare al termine dei lavori (o per ogni



LA DOMANDA

È possibile beneficiare del bonus verde in caso di sostituzione, in un giardino condominiale, di un albero ad alto fusto con un altro albero meno ingombrante?

Sul punto si richiamano i chiarimenti contenuti nella circolare 7/E/2021 la quale ha precisato che è agevolabile mediante il bonus verde solo l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione. Deve trattarsi dunque di costi per opere che comportano o la sistemazione a verde ex novo o il radicale rinnovamento dell'area verde esistente. Se l'intervento che s'intende realizzare consiste solo nella sostituzione di una singola pianta, l'agevolazione non spetta

stato di avanzamento dei lavori):

- un'asseverazione attestante i requisiti previsti dal decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020, il quale ha sostituito, solo per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, quelli indicati nei decreti del Ministero dell'economia e delle finanze del 19 febbraio 2007 e dello sviluppo economico 11 marzo 2008;
- un'asseverazione di congruità dei «costi massimi unitari» (articolo 119, comma 13, lettera a), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Asseverazione per gli interventi antisismici

Ai fini del super bonus del 110% per gli interventi antisismici, oltre che per la cessione a terzi o lo «sconto in fattura», i tecnici devono:

- 1 asseverare prima dell'inizio dei lavori e alla fine degli stessi la loro «efficacia» al fine della riduzione del rischio sismico, in base alle disposizioni del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato dal Dm 6 agosto 2020, n. 329;
- 2 attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; questa attestazione di congruità non deve essere effettuata per il sisma bonus acquisti.

Altri adempimenti

Oltre agli adempimenti relativi alle asseverazioni dei requisiti tecnici (e la relativa pratica Enea) o della riduzione del rischio sismico (e il relativo deposito preventivo e consuntivo a SUE del Comune) e della congruità dei prezzi, è necessario il visto di conformità sia per la detrazione diretta del super bonus del 110%, che per le relative opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Le persone fisiche, inoltre, devono effettuare tutti i pagamenti tramite bonifico «parlante».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calcolo della superficie

Residenziale prevalente nel condominio

Ai fini del calcolo della prevalenza residenziale dell'edificio (condominiale o del proprietario unico), non vanno conteggiate le pertinenze. Questa interpretazione, contenuta nella risposta 5/2022 supera la risposta 2021 della Dre Lombardia n. 904-2305, secondo cui le pertinenze contavano. Questa modifica ha comportato che molti edifici sono passati da prevalentemente residenziali a prevalentemente non residenziali. In base alla circolare 24/E/2020, al paragrafo 2 e alle risposte 10/2022, 660/2021 e 572/2020, nei condomini prevalentemente non residenziali (superficie residenze sotto il 50%), il superbonus del 110%:

- non spetta ai contribuenti che possiedono o detengono unità immobiliari non abitative, né per i lavori sulle parti comuni condominiali, né per quelli sulle singole unità immobiliari;
- è ammesso per le spese relative a parti comuni da parte dei possessori o detentori (persona fisica, impresa o professionista) di unità destinate ad abitazione;
- è ammesso per interventi «trainati», realizzati da persone fisiche sui propri appartamenti (non rientranti nelle categorie catastali escluse, A/1, A/8 e A/9).
Invece, il cosiddetto «unico proprietario» di un edificio non prevalentemente residenziale, con 2, 3 o 4 unità immobiliari (diverse dalle pertinenze), non può fruire del super bonus del 110%, non solo per i lavori sulle unità non residenziali e sulle relative parti comuni ma anche per i lavori sulle unità residenziali e sulle relative parti comuni (risposte Entrate 397/2021, 5/2022 e a Telefisco 2020).
Per il proprietario unico di un edificio non prevalentemente residenziale, comunque, le spese realizzate sulle parti comuni sono agevolate con il bonus casa, commisurato alle sole unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nell'edificio (risposta 5/2022). Nei condomini prevalentemente residenziali, invece, il superbonus:
- spetta ai contribuenti per interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, pro quota in base ai millesimi, indifferentemente se possessori di unità immobiliari non residenziali (negozi, uffici e magazzini) o meno;
- spetta per interventi «trainati», realizzati da persone fisiche sui propri appartamenti (non rientranti tra le categorie catastali escluse, A/1, A/8 e A/9);
- non spetta per le unità immobiliari non residenziali.

UNITÀ AUTONOME

Unifamiliari sotto pressione per raggiungere il 30% dei lavori

Giorgio Gavelli

Nell'intricato mosaico delle scadenze del superbonus emergente dalla legge di Bilancio 2022, è assolutamente rilevante comprendere bene quale sia la configurazione dell'edificio oggetto di intervento. Concettualmente è necessario distinguere tra:

- "villette", o, per meglio dire, edifici unifamiliari;
- unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o dalla medesima proprietà;
- condomini.

Le villette

Si tratta dell'edificio su cui ci si affretterà di più a realizzare i lavori nei prossimi mesi. Infatti, per le "unifamiliari" il termine di scadenza del 110% di default è il prossimo 30 giugno.

Solo dimostrando a tale data di aver realizzato lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nuovo comma 8-bis dell'articolo 119 del DL

34/2020, come modificato dalla legge di Bilancio 2022) si potrà continuare a "spendere" con detrazione al 110% sino al 31 dicembre 2022. Come confermato in Telefisco, tale percentuale va commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al superbonus, e non si determina separatamente per categoria di lavori agevolati, come accade invece per il Sal (almeno) al 30% che nel superbonus consente di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (risposta a interpello n. 53/2022).

Chi non raggiunge l'obiettivo del 30% dei lavori complessivi realizzati al 30 giugno 2022, potrà, comunque, beneficiare del 110% per le spese sostenute sino a tale data, obbligatoriamente solo in dichiarazione, a meno che una delle due categorie di lavori (super-eco o super-sisma) non abbia raggiunto il 30% del proprio specifico Sal.

Chi, invece, potrà documentare il raggiungimento dell'obiettivo complessivo, potrà proseguire altri sei mesi sfruttando la detrazione al 110%, a questo punto sicuramente cedibile/scontabile in quanto è presumibile che entro il 31 dicembre 2022 si arrivi a superare il 30% di Sal in tutte le categorie di lavori super-agevolati. Conviene ricordare che i lavori "trainati" hanno la stessa scadenza dei "trainanti", ma devono per forza essere pagati prima della fine lavori del "trainante" di riferimento.

I pagamenti sostenuti dopo il 31 dicembre 2022 potranno eventualmente beneficiare dei cosiddetti "bonus minori", prorogati sino a tutto il 2024.

A oggi non è dato di sapere chi dovrà assumersi la responsabilità di certificare il raggiungimento del Sal al 30% al 30 giugno 2022 ed in quale modalità. Si auspica che la lacuna venga colmata al più presto.



LA DOMANDA

Considerare una unità immobiliare autonoma e indipendente rispetto al contesto plurifamiliare in cui si trova è un obbligo?

Come si era auspicato sul "Sole-24 Ore" del 13 agosto, l'Agenzia, negli incontri di gennaio, ha confermato che questi concetti sono stati introdotti per "svincolare" il proprietario dell'unità "autonoma e indipendente" nell'ambito di contesti plurifamiliari (condomini o villette a schiera) in modo da potergli permettere di operare in autonomia, quando l'intervento globale non è possibile o è contrastato dagli altri proprietari. Ma quando questa "libertà" non serve, non ci sono vincoli di sorta, ricordando peraltro che in ambito sismabonus si ragiona solo a livello strutturale.

Unità indipendenti e autonome

Le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (secondo la definizione portata dall'articolo 119, comma 1-bis, del decreto Rilancio) hanno scadenze per il superbonus analoghe a quelle delle villette unifamiliari.

Per "accesso autonomo dall'esterno" ai fini del 110% si intende "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".

Mentre una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Poter considerare completamente indipendente la propria unità immobiliare (anche se situata in un contesto plurifamiliare di condominio verticale o di villette a schiera) porta i seguenti vantaggi:

- è possibile eseguire gli interventi trainanti solo sulla propria unità immobiliare, senza per forza coinvolgere le altre unità, e senza bisogno di ricorrere (almeno sotto l'aspetto fiscale) – come nel caso dell'interpello n. 499/2020 – ad una delibera condominiale che autorizza il singolo condomino ad effettuare l'intervento integralmente a sue spese;
- il calcolo del 25% della superficie disperdente lorda previsto (dal comma 1, lettera a, dell'articolo 119 del DL 34/2020) per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che

interessano l'involucro (cosiddetto "cappotto") prende a riferimento ("come edificio") solo la singola unità immobiliare e non l'intero contesto in cui essa sorge;

- il doppio salto di classe energetica – indispensabile per i lavori "ecobonus" finalizzati a sfruttare la detrazione del 110% - si misura sulla singola unità immobiliare e non sull'intero edificio.

I massimali di spesa sono generalmente differenti se si lavora in contesti "singoli" o "condominiali", e va altresì considerato che, nel primo caso, le pertinenze non consentano di sommare un massimale autonomo, cosa che accade, invece, nei calcoli dei limiti complessivi di spesa a livello condominiale.

Negli incontri in videoconferenza tenuti nel mese di gennaio, l'agenzia delle Entrate ha chiarito il ruolo di questi requisiti.

Con essi, infatti, si è inteso agevolare l'applicazione del superbonus nei casi in cui lo stesso sarebbe stato precluso per questioni diverse da quelle tecniche, ad esempio, perché nell'ambito del condominio, interessato agli interventi sia il solo condòmino titolare dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno.

Ne consegue che un soggetto che possiede una unità funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, nell'ambito di un condominio, ha la possibilità di effettuare, alternativamente, l'intervento agevolabile o come condòmino sull'intero edificio, o come proprietario della singola unità immobiliare con le predette caratteristiche (funzionalmente indipendente e con accesso autonomo).

Altra situazione in cui potrebbe far comodo sfruttare queste peculiarità dell'unità immobiliare si ha quando si vuole raggiungere la fruizione del su-



LA DOMANDA

Per eseguire interventi di super-sismabonus assume rilievo il fatto che una o più unità immobiliari comprese nell'unico edificio abbiano accesso autonomo e siano funzionalmente indipendenti?

No. Negli interventi di riduzione del rischio sismico, questi concetti di autonomia e indipendenza non assumono rilevanza, poiché, come chiarito dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nel parere del 2 febbraio 2021, occorre analizzare necessariamente l'intera struttura. Essi hanno rilievo, invece, quando si interviene a livello di risparmio energetico, perché possono consentire di considerare separatamente l'unità con tali caratteristiche rispetto al contesto plurifamiliare in cui si trova.



Più case con unico proprietario

I condomini minimi

Una particolarità del superbonus è quella di consentire l'agevolazione solo in ambito unifamiliare (o, come visto, plurifamiliare ma con autonomia/ indipendenza della singola unità) o condominiale. Così ragionando, sarebbero stati completamente esclusi (nonostante dispongano di parti comuni e siano pacificamente ammessi a godere dei cosiddetti "bonus minori") gli edifici con unico proprietario o una comproprietà non differenziate tra le varie unità (spesso indivisa, come accade in contesti derivanti da successioni ereditarie).

Con la legge di Bilancio 2021 si è giunti però a una sorta di "via intermedia", consentendo il 110% anche agli edifici così posseduti ma solamente se composti da due a quattro unità immobiliare distintamente accatastate. I chiarimenti delle Entrate hanno permesso di definire che in questo

calcolo numerico non si contano le pertinenze e che è necessario, per accedere all'agevolazione, che la superficie destinata a residenziale sia maggiore di quella non residenziale. Poi, per quanto riguarda le regole applicative, si fa riferimento a quelle dettate per i condomini (più correttamente, per i "condomini minimi"), sia per quanto riguarda il calcolo dei massimali (in cui si comprendono le pertinenze) che per quanto riguarda le scadenze. Infatti, grazie all'assimilazione tra questi edifici e i veri e propri condomini contenuta alla lettera a) del comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio 2020, dopo la legge di Bilancio 2022 su questi particolari edifici si possono eseguire interventi al 110% sino a tutto il 2023, per poi passare al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Scadenze che valgono tanto per i lavori trainanti quanto per quelli trainati, esattamente come accade ai condomini.

perbonus in un edificio posseduto da un unico soggetto (o unica proprietà) e composto da più di quattro unità abitative, ossia di una struttura che, complessivamente considerata, sarebbe priva di legittimazione soggettiva per il 110%, mentre agendo a livello di singola unità autonoma/independente non vi sono ostacoli.

Condomini

Si tratta della fattispecie per cui la legge di Bilancio 2022 ha voluto garantire maggiore tranquillità nei tempi di intervento. Non solo, infatti, si è previsto (finalmente!) che i lavori “trainati” non hanno una scadenza autonoma rispetto ai “trainanti” (nuovo testo del comma 8-bis) ma si è allargato l’orizzonte temporale dell’agevolazione senza imporre degli obiettivi intermedi, come si è invece deciso con riferimento alle villette.

In questo caso il superbonus può addirittura essere pianificato entro il 2025, mettendo però in conto che per i pagamenti realizzati nel 2024 il vantaggio fiscale passa dal 110% al 70%, per poi scendere al 65% nel 2025.

Come “giocano” le pertinenze

Nell’ambito dei complessi meccanismi di calcolo dei massimali di spesa legati al superbonus, le pertinenze giocano un ruolo differente a seconda della tipologia di edificio su cui si in-

terviene.

Infatti, nonostante le detrazioni siano attribuite dal legislatore “per unità immobiliare”, fin dai tempi del 36% di bonus ristrutturazione l’Agenzia ha affermato che “l’ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente” (così anche la circolare 24/E/2020). Quindi, l’unità principale assorbe, ai fini dei limiti di spesa, tutte le pertinenze, ma questo accade solamente:

- per gli edifici unifamiliari (singola villetta);
- per le unità immobiliari situata all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno (comma 1-bis dell’articolo 119 del Dl 34/2020).

Nell’ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità immobiliari, distintamente accatastate, con unico proprietario (o comproprietà uniforme) vige la diversa regola che il limite di spesa – per gli interventi riguardanti le parti comuni - viene moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, pertinenze comprese, anche se non servite dall’impianto termico (ecobonus), a patto che si trovino nello stesso corpo di fabbrica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro degli interventi

Tempi e limiti di spesa nei condomini e in altre tipologie immobiliari residenziali e non

STIMA DEI TEMPI
DI ESECUZIONE

Intervento «trainante» 1: l'intervento di "isolamento termico" (con "materiali isolanti" che rispettano i "criteri ambientali minimi" del Dm dell'Ambiente 11 ottobre 2017) delle "superfici opache verticali" (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti, coperture e solai) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, anche se questo non è riscaldato), che interessa "l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore" al 25% della "superficie disperdente lorda":

- «dell'edificio», si ritiene inteso come l'intero fabbricato cielo-terra, ai sensi della voce n. 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») del Dpcm del 20 ottobre 2016 (regolamento edilizio-tipo) e non inteso come la singola unità immobiliare di un edificio, come possibile per l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (rendimento energetico nell'edilizia);
- della singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera (cioè di "edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno") (articolo 119, comma 1, lettere a, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

La durata di realizzazione di un intervento di isolamento termico varia molto dalla tipologia e dalla dimensione dell'edificio oggetto di riqualificazione. Altra variabile non da poco è il numero di operai impiegato. In generale si può stimare che per un condominio di 20-40 unità immobiliari su cui lavorino almeno 6 operatori in contemporanea, una riqualificazione energetica dell'involucro opaco non possa durare meno di 3 mesi. Per una villetta a schiera invece, qualora siano almeno 4 operatori a lavorare sempre in contemporanea, la tempistica prevista è di almeno 1 mese.

Intervento «trainante» 2: l'intervento sulle "parti comuni degli edifici", per:

- a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":
 - con "impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento Ue n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), "a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;
 - con "impianti di microgenerazione o a collettori solari".
- b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";
- c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente", ma solo nei "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/Ce" (articolo 119, comma 1, lettera b, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Intervenire su un impianto termico richiede una precisa valutazione preliminare: se si interviene solo in centrale termica, riqualificandola anche globalmente, si può stimare un tempo di realizzazione che varia tra 1 e 4 settimane a seconda del tipo e della dimensione dell'impianto. Se invece si opera anche a livello di distribuzione o di terminali di emissione, si deve immaginare un dilatarsi dei tempi, che possono arrivare anche a mesi.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMINI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDOMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) O ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMINI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A). INTERVENTI SU PARTI COMUNI EFFETTUATI DALL'UNICO PROPRIETARIO DI UN EDIFICIO CON 2, 3 O 4 UNITÀ IMMOBILIARI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ANCHE SE CASETTE A SCHIERA).

INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUITO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.

Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 40.000 euro "moltiplicati per il numero delle" prime 8 "unità immobiliari che compongono l'edificio"; - 30.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", oltre le prime 8 unità immobiliari (circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1).

Il 110% è possibile (in 5 anni, 4 anni dal 2022), se l'isolamento termico della singola unità residenziale in condominio coinvolge almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio» (intero fabbricato cielo-terra) (faq delle Entrate e la risposta del 24 settembre 2020, n. 408). Comunque, per un «numero massimo di due unità immobiliari», se i lavori sono su singola unità.

Sì, spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022). Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda della singola "unità immobiliare situata all'interno" dell'edificio plurifamiliari. Il limite di spesa è di 50.000 euro per unità immobiliare, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari». Se unico proprietario di un edificio con 2, 3 o 4 unità (anche se case a schiera), si applicano le regole dei limiti di spesa "previste per gli edifici in condominio" (risposta dell'agenzia delle Entrate del 25 gennaio 2022).

Sì, spetta il super bonus del 110%. Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda dell'edificio unifamiliare. Il limite di spesa è di 50.000 euro "per gli edifici unifamiliari", ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».

No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020. In questo caso, inoltre, nella norma agevolativa mancherebbe il limite di spesa massima.

Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 20.000 euro "moltiplicati per il numero delle" prime 8 "unità immobiliari che compongono l'edificio"; - 15.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", oltre le prime 8 unità immobiliari (circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2).

No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sulle "parti comuni degli edifici".

No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato su "parti comuni degli edifici" (le quali, per la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2, contrariamente da quanto detto dalla norma, devono essere solo «in condominio»), mentre nelle unità immobiliari elencate in alto non vi sono parti comuni.

Il quadro degli interventi

Tempi e limiti di spesa nei condomini e in altre tipologie immobiliari residenziali e non

STIMA DEI TEMPI DI ESECUZIONE

Intervento «trainante» 3: l'intervento sugli "edifici unifamiliari" o sulle singole "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno" per:

a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":

- con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento Ue n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;
- con "impianti di microgenerazione, a collettori solari";
- con "caldaie a biomassa" con prestazioni emissive almeno di classe 5 stelle (Dm 7 novembre 2017, n. 186), solo nelle "aree non metanizzate nei Comuni non interessati" dalle suddette procedure Ue di infrazione;

b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";

c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente" come descritto al punto precedente e con le stesse limitazioni (articolo 119, comma 1, lettera c, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Misure antisismiche «speciali» dell'articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, senza dover effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti». Sono interventi «trainanti» per i pannelli fotovoltaici, i sistemi di accumulo e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Interventi di "demolizione e ricostruzione", ai sensi del nuovo articolo 3, comma 1, lettera d), dpr 6 giugno 2001, n. 380 (articolo 119, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti» (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020, paragrafo 6).

Intervenire sull'impianto termico di un edificio unifamiliare comporta un tempo di realizzazione di qualche giorno (se si interviene a livello del solo sistema di generazione) a qualche settimana (se si interviene anche sul sistema di distribuzione e sui terminali di emissione)

Gli interventi strutturali riguardanti il recupero del patrimonio edilizio possono essere i più svariati: da piccole opere come la riparazione di una trave o l'inserimento di una catena, fino alla demolizione e ricostruzione di un intero edificio. Chiaramente anche le tempistiche relative sono le più svariato, in funzione del tipo d'intervento, dell'estensione del fabbricato, della tecnologia scelta, dell'invasività del cantiere legata alla continuità di utilizzo degli occupanti. Il range potrebbe variare tra qualche giorno a diversi mesi.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMINI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDOMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) O ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMINI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A). INTERVENTI EFFETTUATI DALL'UNICO PROPRIETARIO DI UN EDIFICIO CON 2, 3 O 4 UNITÀ IMMOBILIARI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ANCHE SE CASETTE A SCHERA).	INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9.			
INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA.	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUITO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.	
No, il super bonus del 110% per questo intervento non spetta sulle parti comuni, perché è agevolato solo se viene effettuato 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".	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato 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".	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) spetta per la persona fisica. Sia per gli impianti che per l'allacciamento, negli «edifici unifamiliari» e nelle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno", il limite di spesa agevolato è pari a 30.000 euro, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera.	
Sì. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione» (anche più di «due unità immobiliari», Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%, faq 25) nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.4), possono beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.). Gli immobili adibiti ad «attività produttive» (che sono agevolati, per gli interventi antisismici, con le detrazioni standard Irpef e Ires del 50-70-75-80-85%) non sono indicati nell'elenco delle unità immobiliari agevolate con il 110%, riportato nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 2 (interpretazione confermata dalle Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020, oltre che dal paragrafo 2.1.4 della circolare della 24/E/2020).			No, il super bonus del 110% non spetta, perché le misure antisismiche sono agevolate al 110% solo sulle abitazioni (circolare della 24/E/2020, paragrafo 2.1.4).	
Sì, nel rispetto delle condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto Mise 6 agosto 2020 (dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008, per i lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020) e se c'è l'aumento delle 2 classi energetiche, potranno beneficiare della detrazione del 110%, prevista per l'ecobonus, comprensivo dei 3 interventi «trainanti» (in 5 anni, 4 anni dal 2022), anche gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Vanno rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), oltre che, solo per le persone fisiche, quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari».			No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020.	

Il quadro degli interventi

Tempi e limiti di spesa nei condomini e in altre tipologie immobiliari residenziali e non

STIMA DEI TEMPI DI ESECUZIONE

Altri interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, su edifici sottoposti "ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono "vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali", anche se non viene eseguito uno dei tre interventi «trainanti» (articolo 119, comma 2, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Per la stima delle tempistiche di esecuzione, si rimanda a quanto previsto per gli specifici interventi

Gli interventi dell'ecobonus «trainati» (articolo 14 del decreto legge 63/2013) e dal 2021 quelli "finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche" (ascensori e montacarichi) previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti» del super ecobonus (dal 1° giugno 2021, anche se trainato dal super sisma bonus). Attenzione che per la nota (*) dell'allegato B del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 e/o per la tabella a pagina 4 delle istruzioni della Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura non tutti gli interventi dell'ecobonus sono trainati al super ecobonus.

Gli interventi trainati hanno tempi di esecuzione molto variabili: si può andare da qualche giorno per la sostituzione degli infissi (per i quali possono però essere lunghi i tempi di attesa) o delle caldaie, a qualche settimana per la realizzazione di interventi di coibentazione localizzati.

Colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (articolo 16-ter, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti».

L'installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici è una attività che richiede al massimo qualche giorno di lavoro, a patto però di avere a disposizione tutto il materiale necessario e aver già ottenuto le dovute autorizzazioni.

Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, Tuir) a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei seguenti interventi: uno dei 3 interventi «trainanti» o un intervento antisismico.

Dipende dalla dimensione dell'impianto che si va a realizzare, ma in generale si può considerare che un impianto fotovoltaico richiede qualche giorno di lavoro (se di dimensioni sui 3 kW) ad al massimo qualche settimana (se di dimensioni maggiori)

(1) Una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni condominiali consente ai condòmini di beneficiare del super bonus del 110% per le altre spese «trainate» sulle singole unità immobiliari (abitazioni, anche secondarie), in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2 (esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%).

(2) Dal primo gennaio 2021, possono beneficiare del super bonus del 110% anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (sempre con il limite di due unità immobiliari per il super ecobonus su singole unità, non sulle parti comuni), per gli interventi anche «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (diverse dalle pertinenze), anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche» (articolo 119, comma 9, lettera a, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Dal 2021, se cinque o più unità

<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMINI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDOMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) O ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMINI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A). INTERVENTI EFFETTUATI DALL'UNICO PROPRIETARIO DI UN EDIFICIO CON 2, 3 O 4 UNITÀ IMMOBILIARI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ANCHE SE CASETTE A SCHERA).</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9.</p>			
<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA.</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.</p>	

Per questi interventi sulle parti comuni condominiali, spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) al «condominio».

Per questi interventi non «trainanti», spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) alla persona fisica, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».

No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020.

Sì. Dopo un intervento «trainante» dell'ecobonus (o il super sisma bonus del al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), il «condominio» può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) anche per questi interventi sulle parti comuni condominiali, che vengono «trainati» (1).

Sì. Dopo un intervento «trainante» dell'ecobonus (o il super sisma bonus del 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), la persona fisica può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni dal 2022) anche per questi interventi, che vengono «trainati». Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari» (1).

immobiliari («due o più unità immobiliari», nell'ultimo semestre 2020) (diverse dalle pertinenze) sono «distintamente accatastate» e costituiscono un edificio, «interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti», il super bonus del 110% (comprensivo di ecobonus, eliminazione delle barriere architettoniche, sismabonus, fotovoltaico e colonnine, tutti al 110%) non si applica «agli interventi realizzati sulle parti comuni» dell'edificio non condominiale (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1 sui condomini).

(3) Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» se è «dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva»: impianti per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica e per la climatizzazione invernale (articolo 119, comma 1-bis, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)

NUOVE SPESE

Detrazione in quattro quote annuali di pari importo

Luca De Stefani

La detrazione Irpef e Ires cosiddetta dell'«ecobonus ordinario» si applica nella misura del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino a date diversificate in base ai soggetti e agli immobili coinvolti (ad esempio, fino al 31 dicembre 2023 per i condomini e i proprietari unici, con riduzione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025, ovvero fino al 31 dicembre 2022 per le villette delle persone fisiche, con lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022) e con una ripartizione della detrazione in quattro quote annuali di pari importo (cinque anni per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021), alle seguenti tre categorie di interventi (cosiddetti «trainanti»): due relative alla «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» (su «edifici unifamiliari» o su «parti comuni degli edifici» condominiali) e una relativa all'isolamento termico.

Isolamento termico

Per l'isolamento termico il limite di spesa di 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di case a schiera (cioè di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno)

no) non si applica nel caso dell'unico proprietario di un edificio con 2, 3 o 4 unità (anche se case a schiera), il quale deve applicare le regole dei limiti di spesa previste per gli edifici in condominio (risposta dell'agenzia delle Entrate del 25 gennaio 2022).

Per questi soggetti, invece, si applica il limite di 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La coibentazione del tetto, con sottotetto non riscaldato, è agevolata (risposta del 6 ottobre 2021, n. 665), ma non concorre al calcolo del superamento del 25% della superficie disperdente isolata, in quanto insiste su un locale non riscaldato (risposte del 16 novembre 2021, n. 779 e del 7 ottobre 2021, n. 680).

Periodo agevolato

Anche per gli interventi «trainati» dal superbonus si applica la proroga del superbonus nella misura del 110% per le spese sostenute (dal 1° luglio 2020) fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025) per i condomini e per i proprietari unici, sia se i lavori sono effettuati sulle parti comuni che sulle singole unità.

Per le villette delle persone fisiche e le case a schiera, invece, la proroga al 31 dicembre 2022 del superbonus del 110% è condizionata all'effettuazione dei lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022.

Anche per le spese «trainate» al 110% sostenute dal 2022, la detrazione deve essere ripartita in 4 quote annuali di pari importo, a differenza delle 5 quote previste per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Il punto 2.5 del decreto attuativo del Mise del 6 agosto 2020 prevede che, solo ai fini dell'estensione del superbonus del 110% agli interventi «trainati» dell'ecobonus (articolo 119, comma 2 del decreto Rilancio), «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati» de-

vono essere «ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti» dell'articolo 119, comma 1 del Decreto Rilancio.

Pertanto, mentre le spese sostenute per gli interventi «trainanti» devono essere effettuate nel periodo di vigenza dell'agevolazione, quelle per gli interventi «trainati» devono essere «sostenute» nel periodo agevolato e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi «trainanti» (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 2.2). È necessario, quindi, che gli interventi «trainati» rispettino entrambi le due condizioni temporali.

Ad esempio, se i lavori sono iniziati il 1° gennaio 2022 e termineranno il 30 maggio 2022, il contribuente, persona fisica, ha pagato le spese per gli interventi «trainanti» il 20 gennaio 2022 e pagherà quelle per i «trainati» il 15 giugno 2022, il superbonus del 110% spetterà solo per gli interventi «trainanti».

Si arriva alla stessa conclusione, anche nel caso in cui decidesse di pagare anche gli interventi «trainanti» il 15 giugno 2022.

Inoltre, se l'intervento trainante è terminato prima del 30 giugno 2020 (o inizierà dopo il periodo agevolato), i relativi pagamenti nel periodo agevolato possono beneficiare del 110%, ma il superbonus non può estendersi agli interventi trainati, pagati in qualunque momento.

La norma, comunque, non prevede ordini di priorità temporale dei pagamenti, nel senso che, se sono rispettate le suddette condizioni, è possibile pagare prima tutte le spese dell'intervento trainante e poi quelle dei lavori trainati o viceversa.

Altrimenti, è anche possibile alternare i pagamenti (si veda Il Sole 24 ore del 21 agosto 2020).

Barriere architettoniche

Interventi trainati

Dal 1° giugno 2021, gli interventi «finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche» e gli altri interventi indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir possono essere trainati al 110% non solo dal super ecobonus al 110% (dal 1° gennaio 2021), ma anche dal super sismabonus al 110% (supersisma bonus acquisti). L'estensione del 110% a questi interventi trainati spetta «anche» nel caso in cui gli interventi siano «effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni» (articolo 119, commi 2 e 4 del DL 34/2020). Si veda anche a pagina 51. Questa precisazione, però:

- non introduce una condizione soggettiva dei contribuenti agevolati al 110%;
- non condiziona il super bonus alla presenza di un condòmino o di un inquilino con disabilità o di età superiore a 65 anni.

Relativamente al limite di spesa dell'agevolazione soggetta al superbonus per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, trainato dal superbonus, si tratta dello stesso limite previsto per gli interventi agevolati con il bonus casa dell'articolo 16-bis del Tuir, pertanto, concorrono nella sua determinazione anche «le eventuali ulteriori spese sostenute per interventi» agevolati con il bonus casa, «ivi inclusi gli interventi antisismici» (sismabonus ordinario o super), realizzati sul medesimo immobile anche in anni precedenti.

La conferma è contenuta nella risposta 18 data dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2022, la quale ha ricordato che questo vincolo non opera in caso di interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere comunque rispettato il limite annuale di spesa ammissibile. L'intervento autonomo rispetto ai precedenti va «autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente».

Pertanto, se l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche viene trainato dal super ecobonus, il limite di 96mila euro si somma a quello previsto per ciascun intervento trainante eco, mentre se viene trainato dal super sisma bonus, il limite di 96mila euro va complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.

Interventi non al 110%

Non tutti gli interventi dell'ecobonus ordinario sono trainati al 110% se viene effettuato almeno un intervento trainante, nonostante l'articolo 119, comma 2, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, e la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.2, prevedano l'estensione del super bonus del 110%, come interventi «trainati», alle spese sostenute per «tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cosiddetto ecobonus)». Le limitazioni derivano sia dalla nota (*) della tabella 1 dell'allegato B del decreto attuativo del Mise del 6 agosto 2020, che dalla tabella indicata nel provvedimento delle Entrate del 3 febbraio 2022, n. 35873, relativo alla Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo «sconto in fattura». Anche tra questi due documenti, inoltre, vi sono discordanze, come indicato di seguito.

In particolare, gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti o su singole unità immobiliari esistenti non sono interventi «trainati» al 110%. Sia per gli interventi sulle parti comuni, che per quelli nelle villette, l'isolamento termico può essere «trainato» solo se ha un'incidenza complessiva minore o uguale al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Pertanto, è un intervento trainante se incide per più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, mentre è trainato se incide fino al 25% (note 22 degli allegati al Dm asseverazioni 6 agosto 2020 e descrizione dell'intervento sulle parti comuni). Non sono «trainati» al 110% neanche i seguenti interventi:

- di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- di riqualificazione energetica relativi

alle parti comuni di edifici condominiali, che oltre ad interessare più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio sono anche finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, conseguendo almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4, dell'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015;

- gli interventi congiunti ecobonus-antisismico (80-85%).

Secondo il Mise, pertanto, sono compresi tra gli interventi «trainanti» gli interventi;

- di efficienza energetica indicati nell'articolo 14, comma 2. quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, che interessano più del 25% della superficie disperdente lorda delle parti comuni di un edificio condominiale (risposte 7 e 8 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%);
- di eco-sisma bonus dell'articolo 14, comma 2- quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (faq n. 3 dell'Enea di ottobre 2020 e risposte 7 e 8 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%).

Demolizione e ricostruzione

Anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il super ecobonus del 110% deve essere effettuato almeno uno dei tre interventi «trainanti», vi deve essere l'aumento delle classi energetiche e devono essere rispettate le condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto del Mise del 6 agosto 2020. Inoltre, è necessario, ai fini del super ecobonus, rispettare il requisito del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio e acquisire l'Ape ante e post intervento (circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.2.10).

A questi fini, nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'Ape post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (Faq Enea n. 7 di ottobre 2020).



LA DOMANDA

È necessario un intervento trainante per il super ecobonus su edifici sottoposti a almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali (articolo 119, comma 2, Dl 34/2020)?

No, ma devono comunque essere rispettate le condizioni (di cui all'articolo 1, comma 3, del Dl 34/2020), richieste:

- dai requisiti tecnici del decreto Mise del 6 agosto 2020;
- in merito all'aumento della classe energetica (articolo 119, comma 2, Dl 34/2020 e Guida delle Entrate sul superbonus del 110% del 24 luglio 2020, esempio 7).

SUPER SISMABONUS

Nelle zone terremotate lavori agevolati sino al 2025

Luca De Stefani

I soggetti indicati all'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» e così via, quindi, non le società), per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino a date diversificate in base ai soggetti e agli immobili coinvolti (ad esempio, fino al 31 dicembre 2023 per i condomini e i proprietari unici, con riduzione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025, ovvero fino al 31 dicembre 2022 per le villette delle persone fisiche, con lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022), su «costruzioni adibite ad abitazione» (non ad attività produttive), situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3, possono beneficiare della detrazione del 110% per tutti gli interventi antisismici dell'articolo 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, che comunque continueranno ad essere ancora agevolati fino alla fine del 2024.

Non serve l'intervento «trainante»

A differenza dell'ecobonus, delle colonnine per le auto elettriche, del fotovoltaico e dei sistemi di accumulo, il decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) non subordinò l'aumento al 110% delle detrazioni per tutti gli interventi antisismici al fatto che «siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno» dei tre interventi

«trainanti» dell'ecobonus, indicati in precedenza nell'articolo 119, comma 1, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (articolo 119, comma 2, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), cioè l'«isolamento termico» o la «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti».

Anzi, il super sisma bonus del 110% traina al 110% il fotovoltaico, l'accumulo e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Non c'è neppure il limite delle due unità immobiliari.

Solo per il super ecobonus (comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» e di quelli per l'eliminazione delle barriere architettoniche) e indirettamente per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, il super bonus del 110% può spettare per gli interventi realizzati su un «numero massimo di due unità immobiliari» (anche se fanno parte di un condominio). Questa limitazione numerica, invece, non si applica per il super sisma bonus del 110% (anche se acquisti) e per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, trainata dal super sisma bonus (oltre che per tutti gli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»).

Obbligo del 110%

Secondo la risposta del 10 maggio 2021, n. 318, durante il periodo di vigenza contemporanea sia del sisma bonus ordinario del 50-70-75-80-85% (anche se quello cosiddetto «acquisti») dell'articolo 16 del decreto legge 63/2013, che del super sisma bonus del 110%, la disciplina «ordinaria» del sisma bonus si applica solo in tutti i «casi esclusi dal super bonus» del 110%.

Demolizione con ampliamento

Il super sisma bonus (come quello ordinario) spetta anche per la demolizione di un'unità collabente e di pertinenze dell'abitazione non soggetta all'intervento, seguita dalla ricostruzione di due abitazioni, con ampliamento volumetrico (addirittura del 35% nel caso della risposta del

24 marzo 2021, n. 210) in base alla normativa regionale. In questo caso di unico proprietario di un'abitazione, un'unità collabente e di 2 pertinenze dell'abitazione, ai fini dei limiti di spesa per il super sisma bonus e per gli eventuali impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo trainati, sono considerate le unità immobiliari iniziali che vengono demolite, anche se pertinenze dell'abitazione non soggetta all'intervento (risposta del 24 marzo 2021, n. 210).

Proroghe

Al netto delle 2 proroghe del super ecobonus e del super sisma bonus del 110% al 2025, a determinate condizioni (interventi su edifici inagibili, con scheda Aedes o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E, nei Comuni colpiti da eventi sismici «verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza»), per la parte eccedente i contributi di ricostruzione o in alternativa a questi contributi, ma con maggiorazione dei limiti di spesa (articolo 119, comma 8-ter, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), la legge di Bilancio 2022 ha prorogato la detrazione del 110% fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025) per i lavori antisismici sulle parti comuni condominiali e su quelle strutturali degli edifici dell'unico proprietario, costituiti da 2 a 4 unità immobiliari.

Per le villette delle persone fisiche, invece, la proroga al 31 dicembre 2022 del super sisma bonus del 110% è condizionata all'effettuazione dei lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022.

Secondo la risposta del 31 gennaio 2022, n. 57, l'interrogazione parlamentare del 9 febbraio 2022 e la Dre Calabria del n. 919-7/2022 (non pubblica), la scadenza per il super sisma bonus acquisti è rimasta il 30 giugno 2022.

Oltre i contributi per terremoti

Il super ecobonus del 110% spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per

la ricostruzione, nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici (articolo 119, comma 1-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Solo nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche il super sisma bonus del 110% spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione (articolo 119, comma 4-quater del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Il super ecobonus del 110% e il super sisma bonus del 110%, per la parte eccedente il contributo, spetta in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, fino al 31 dicembre 2025, sugli «interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza», ma solo se questi interventi sono effettuati su edifici inagibili (risoluzione del 15 febbraio 2022, n. 8/E), che hanno «subito danni derivanti da tali eventi» (si ritiene con scheda Aedes o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E).

Super sisma bonus potenziato

Fino al 30 giugno 2022, in alternativa al contributo, sono aumentati del 50% i limiti delle spese ammesse al super ecobonus e al super sisma bonus per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dai terremoti nei Comuni dei decreti legge 17 ottobre 2016, n. 189 e 28 aprile 2009, n. 39 e nei Comuni interessati da tutti gli eventi sismici avvenuti dopo il 2008, a patto che sia stato dichiarato lo stato d'emergenza (articolo 119, comma 4-ter).

Questa maggiorazione del 50% dei limiti di spesa è prorogata per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, per gli interventi effettuati sui «fabbricati danneggiati» nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.



LA DOMANDA

Ci sono agevolazioni fiscali per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici?

Sì, spetta la detrazione del 110% per il sisma bonus anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi del sisma bonus (articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi (articolo 119, comma 4-bis, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

IL SISMABONUS ORDINARIO

Misure antisismiche estese ai siti produttivi

Luca De Stefani

Le misure antisismiche tipiche del bonus casa del 50% (articolo 16-bis del Tuir), sono agevolate, a specifiche condizioni, al 50%, 70%, 75%, 80% o 85% e anche su costruzioni adibite ad «attività produttive» (articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63). A determinate condizioni, queste ultime misure antisismiche possono beneficiare, su unità immobiliari residenziali, del super sisma bonus del 110%, previsto dall'articolo 119, comma 4, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

Sismabonus DI 63/2013 del 50%

Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024, le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir (che sarebbero applicabile, su tutto il territorio nazionale, solo sulle abitazioni e da parte dei soggetti Irpef), se effettuate su costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive, sono detraibili dall'Irpef o dall'Ires al 50%, se le procedure autorizzatorie comunali per questi interventi sono iniziate dal 1° gennaio 2017 e se gli interventi sono eseguiti su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità, cioè nelle zone 1, 2 e 3 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

Sismabonus al 70-75-80-85%

Se dai questi interventi agevolati con la detrazione «speciale» del 50% per le zone sismiche 1, 2 e 3, deriva una riduzione del rischio sismico di una o di due classi di rischio, la percentuale della detrazione del 50% è aumentata rispettivamente al 70% (75% per le parti comuni condominiali) o all'80% (85% per le parti comuni condominiali), ai sensi dell'articolo 16, commi 1-quater e 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, il limite massimo di spesa di 96mila euro, detraibile al 75% o all'85%, va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Possono beneficiare del sismabonus tutti i soggetti passivi Irpef e Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese stesse sono rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo (diritto di proprietà o altro diritto reale, contratto di locazione, o altro diritto personale di godimento) (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 2.2). Ciò sia per le abitazioni che per le unità immobiliari destinate ad attività produttive.

Per il sismabonus ordinario, è necessario che le costruzioni oggetto dei lavori antisismici siano «adibite ad abitazione» o «ad attività produttive». Per costruzioni adibite ad attività produttive si intende quelle in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 2.2).

Con la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che le detrazioni per l'ecobonus e per il sisma bonus spettano ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualifica-



LA DOMANDA

In quanti anni va ripartita la detrazione del sismabonus ordinario per le spese sostenute nel 2022?

Deve essere ripartita in cinque quote annuali, a differenza delle spese sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, che andavano ripartite in dieci anni.

Questa ripartizione non può essere modificata a discrezione del contribuente.

Solo per le spese sostenute per il super sisma bonus dal 2022, la detrazione del 110% dovrà essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo, a differenza della consueta ripartizione in cinque quote annuali prevista:

- per il sisma bonus ordinario del 50-70-75-80-85%;
- per le spese detraibili al 110% e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

zione degli stessi come:

- «strumentali» per natura (cioè con categoria catastale B, C, D, E o A/10) o per destinazione (cioè utilizzati dall'impresa) e registrati in contabilità tra le immobilizzazioni;
- «beni merce», cioè registrati tra le rimanenze di magazzino;
- «patrimoniali», cioè le «abitazioni patrimonio» dell'articolo 90 del Tuir, le quali sono immobilizzate, non strumentali, né per natura e né per destinazione (perché locate o non utilizzate).

Individuazione delle zone sismiche

Il sismabonus del 50-70-75-80-85-110% ovvero quello dipendente dall'acquisto da imprese che hanno demolito e ricostruito l'immobile («sisma bonus acquisti» del 75-85-110%) è possibile nelle zone sismiche 1, 2 e 3, approvate dalle singole Regioni, indipendentemente dall'aggiornamento degli elenchi dell'Opcm del 20 marzo 2003, n. 3274, dell'Opcm del 28 aprile 2006, n. 3519 o del sito internet del dipartimento della Protezione civile. Il chiarimento è contenuto nell'interpello n. 956-1464-2021 della Dre del Veneto che ha concesso il «sismabonus acquisti» a un Comune che dal 16 maggio 2021 è passato dalla zona sismica 4 alla 3, ma che nelle tre liste di Comuni è inserito nella zona 4.

Limite per unità immobiliare

Per il sismabonus (anche se al 110%), l'ammontare complessivo delle spese non può superare 96mila euro per unità immobiliare (residenziali solo per il superbonus) e per singolo intervento. Questo limite non è moltiplicabile «per ciascun anno». Per le misure antisismiche detraibili al 70% o 75%, realizzate su «parti comuni di edifici condominiali» e per il super sisma bonus del 110% sulle parti comuni condominiali oppure dell'edificio costituito da 2, 3 o 4 unità immobiliari del cosiddetto «unico pro-

prietario», l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione (96mila euro «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio»), deve essere «calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari» (risposta del 10 giugno 2020, n. 175, risposte numero 1 e 11 delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%).

Questo limite di 96mila euro per gli interventi effettuati sulle parti strutturali dell'edificio non è da considerarsi autonomo rispetto a quello relativo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, in quanto anche se la nuova norma degli interventi antisismici parla di 96mila euro «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio» (considerando le pertinenze), nella sostanza, non viene individuata «una nuova categoria di interventi agevolabili», perché si rinvia alla lettera i) del citato articolo 16-bis del Tuir (risposta n. 12 data dalle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%, risoluzioni 28 settembre 2020, n. 60/E, 29 novembre 2017, n. 147/E, risposta 7 ottobre 2020, n. 455 e Il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016).

Attenzione, però, per i condomini o per i proprietari unici di edifici costituiti da più unità immobiliari, diverse dalle pertinenze (solo per il 110%, costituiti da 2 a 4 unità residenziali), il limite di spesa per i lavori antisismici effettuati sulle parti comuni, pari a 96mila euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari (considerando anche le pertinenze), è unico (quindi, in concorrenza), solo rispetto ai limiti del bonus casa previsto per le parti comuni.

Per i lavori sulle singole unità residenziali del condominio il bonus casa, ad esempio per spostare le pareti interne o per rifare il bagno (che non sia una manutenzione ordinaria), spetta con un ulteriore limite di 96mila euro per singola unità immobiliare residenziale.



LA DOMANDA

In un condominio si può ben beneficiare del sismabonus ordinario o super anche solo su una sola unità immobiliare?

Gli interventi antisismici agevolati se riguardano le parti strutturali delle fondazioni, dei solai, le murature perimetrali dell'edificio terra/cielo e il tetto, dunque, riguardano le «parti comuni» di più unità immobiliari. Però, quando l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir prevede che i lavori antisismici debbano essere «eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari» intende che il «progetto unitario» debba essere riferito alla «singola unità strutturale» e «non necessariamente all'intero aggregato edilizio, che tipicamente caratterizza i centri storici» (così hanno affermato la Commissione di monitoraggio 6/2020 e 4/2021 e le risposte delle Entrate 630/2021 e 560/2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il riepilogo degli incentivi per i lavori antisismici

Tipologia di detrazione in base alle zone sismiche

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO STRUTTURALE ANTISISMICO, IN TUTTE LE ZONE	ZONE SISMICHE	MISURA STANDARD DELLA DETRAZIONE IRPEF DELL'ARTICOLO 16-BIS, TUIR	
Regola base	Interventi "relativi all'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" (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir).	Tutte	Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, detrazione Irpef del 50% (prima 36%, con limite di spesa di 48.000 euro), con limite di spesa di 96.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 48.000 euro, ripartita in 10 anni. Dal 2025, detrazione del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 17.280 euro, ripartita in 10 anni.	
N.	TIPOLOGIA DI INTERVENTO STRUTTURALE ANTISISMICO SOLO IN DETERMINATE ZONE	ZONE SISMICHE	DETRAZIONI «SPECIALI» IRPEF E IRES DEL 50-70-75-80-85% O DEL 110% (3) PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI - % DETRAZIONI	
1	Le stesse misure antisismiche indicate al punto precedente (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), con rilascio del "titolo edilizio" o con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017 (dal 4 agosto 2013, per la norma in vigore dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016), riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	Per le "costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive" ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (fino al 31 dicembre 2016, l'abitazione doveva essere quella "principale" e le zone dovevano essere solo la 1 e la 2).	Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2024, detrazione Irpef e Ires, con limite massimo di "spesa" di 96.000 euro per unità immobiliare, ripartita in 5 anni (fino al 31 dicembre 2016, la ripartizione del bonus era in 10 anni) (1)	50%
2	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 1 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), da cui deriva "una riduzione del rischio sismico" di 1 o più 2 classi (articolo 16, comma 1-quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), ai sensi del Dm 58/2017.			70% (80% se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi)
3	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 2 (riduzione di 1 o più 2 classi di rischio, definita dal decreto 28 febbraio 2017, n. 58), realizzate su "parti comuni di edifici condominiali" (per le risposte del 22 luglio 2019, n. 293 e 10 giugno 2020, n. 175, anche sulle parti comuni non condominiali) (articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) (2).			75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi)
4	Sisma bonus acquisti: acquisto di unità immobiliari, soggette alle misure antisismiche, indicate all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir (con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017), realizzate da "imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare", mediante la "demolizione" e la "ricostruzione di interi edifici" ("anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento", nell'ambito di un titolo edilizio di ristrutturazione), a patto che questo acquisto avvenga entro 30 mesi (18 mesi fino al 30 luglio 2021) "dalla data di conclusione dei lavori" e che le unità immobiliari acquistate siano "adibite ad abitazione e ad attività produttive" dagli acquirenti (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	Interi edifici ubicati in zona sismica 1 (anche 2 e 3 dal primo maggio 2019).	Dal 24 giugno '17 e fino al 31 dicembre '24, detrazione Irpef o Ires "all'acquirente delle unità immobiliari", ripartita in 5 anni e calcolata sul "prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare"	75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi)

Il riepilogo degli incentivi

Tipologia di detrazione in base alle zone sismiche

(1) Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, detrazione Irpef e Ires del 65%. Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, ripartita in 10 anni (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.5).

(2) Con la risposta del 10 giugno 2020, n. 175, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che per gli interventi antisismici realizzati su "parti comuni di edifici condominiali" dell'articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, che per la norma è di «96.000 euro per unità immobiliare», va «calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari» (confermato dalle Entrate a Telefisco 2020, speciale 110%). Per i lavori non su parti condominiali, invece, non si considera la pertinenza per calcolare il limite di spesa massimo agevolato (risposte del 19 febbraio 2019, n. 62 su sismabonus e 29 settembre 2020, n. 419 su sismabonus ed ecobonus).

Per il sisma bonus ordinario e super, il limite dei 96.000 euro non è da considerarsi "autonomo" rispetto a quello relativo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, in quanto anche se la nuova norma per gli interventi antisismici parla testualmente di "96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno", non viene individuata, nella sostanza, "una nuova categoria di interventi agevolabili", perché si rinvia alla lettera i) del citato articolo 16-bis del Tuir (risoluzioni 28 settembre 2020, n. 60/E, 29 novembre 2017, n. 147/E, risposta 7 ottobre 2020, n. 455 e Il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016).

(3) Solo i condomini, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, possono beneficiare della detrazione Irpef (e Ires per i condomini soggetti Ires) del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino alla scadenza del periodo agevolato (che varie in base ai soggetti, agli immobili e al tipo di intervento), per gli interventi antisismici dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir (con rilascio del "titolo edilizio" o con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017), su «costruzioni adibite ad abitazione» (in generale, non ad attività produttive, per la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafi 2 e 2.1.4 e per le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul superbonus del 110% del 24 luglio 2020), situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.4). Restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità (articolo 119, comma 4, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

L'ANALISI DELL'EDIFICIO

Miglioramenti antisismici, il primo passo è la diagnosi

Andrea Barocci
Franco Daniele

Le detrazioni fiscali del superbonus per gli interventi strutturali presuppongono un adeguamento statico e/o un miglioramento sismico dell'edificio; se invece parliamo del sismabonus tradizionale la detrazione si basa sulla premialità: più viene migliorata la sicurezza della costruzione nei confronti del terremoto (rappresentata su otto livelli da A+ a G), più è vantaggioso il beneficio.

In entrambi i casi occorre partire da una corretta conoscenza e diagnosi per poter poi ottimizzare l'intervento.

Le possibilità sono molteplici perché il nostro patrimonio edilizio è estremamente variegato e i modi, tempi e costi per migliorarne il comportamento variano in funzione di grandezza, periodo di costruzione, area geografica, tipo, tecnologia costruttiva, materiali presenti. Le industrie delle costruzioni hanno colto la sfida e anno dopo anno, a partire dal terremoto di San Giuliano e soprattutto dopo il terribile evento dell'Aquila, hanno ideato e applicato numerose tecnologie per recuperare e adeguare il nostro prezioso patrimonio, dai condomini in cemento armato ai nostri meravigliosi borghi storici.

L'ingegneria e la tecnologia italiane sono guardate con attenzione dal resto

del mondo ed è possibile intervenire con molteplici tecniche e in taluni casi con basso impatto sull'uso dell'edificio.

Come in ogni campo è però fondamentale tenere conto anche del costo di tali interventi e, sebbene esistano le soluzioni, talvolta sul paziente risulta non conveniente continuare con "l'accanimento terapeutico" e una valutazione attenta dell'opzione demolizione/ricostruzione va fatta. Infatti con l'evoluzione dei materiali e dei sistemi costruttivi abbiamo possibilità per le nuove costruzioni che offrono costi di costruzione ridotti e spesso competitivi rispetto a quelli degli interventi sull'esistente.

Partiamo da una considerazione: in Italia circa il 75% del patrimonio edilizio esistente è stato costruito in assenza di normative antisismiche; questo non significa necessariamente che sia insicuro, ma è affetto da una sorta di "peccato originale", una lacuna progettuale e realizzativa difficilmente colmabile.

È quindi evidente che le scelte vadano calibrate su una componente economica (quanto siamo disposti a spendere?) e una componente umana (quali disagi possiamo sopportare per un cantiere?).

Da qui si apre tutto il mondo degli interventi possibili, ma non si può prescindere da professionalità, coscienza e conoscenza del tecnico. È sempre utile fare un paragone: se ho un problema al cuore andrò da un medico cardiologo, e non da un dermatologo (seppure anche lui medico). La stessa cosa deve avvenire per gli interventi sugli edifici.

Il punto di partenza è una corretta diagnosi, dalla quale dipenderà tutta la cura; la capacità del professionista incaricato è fondamentale soprattutto all'inizio, perché dalla corretta conoscenza del proprio fabbricato dipendono poi tutte le scelte future d'intervento e la giusta calibrazione di quest'ultimo.

** Isi Ingegneria sismica italiana*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il glossario dei lavori

Alcuni esempi d'intervento per edifici in cemento armato:

- **Riduzione delle irregolarità.** Regolarizzazione della distribuzione in pianta e in altezza delle masse e degli elementi resistenti, anche con la creazione di nuovi giunti o adeguamento di quelli esistenti
- **Inserimento di pareti controventanti in cemento armato o acciaio.** Consente di aumentare resistenza e rigidezza e, a seconda dei casi, modificare la risposta sismica totale
- **Incamicatura degli elementi strutturali.** Consiste nell'avvolgere la sezione originaria dell'elemento resistente (pilastri, travi, pareti) con una nuova sezione (cava) che collabora con la prima; quest'ultima può essere in cemento armato o in acciaio
- **Fasciature in materiali Frp.** Con il termine Frp, acronimo di Fiber reinforced polymer (materiale polimerico fibrorinforzato), si identificano tutti quei materiali compositi costituiti da fibre di rinforzo immerse in una matrice polimerica. Le fibre svolgono il ruolo di elementi portanti sia in termini di resistenza che di rigidezza e possono essere di varia natura
- **Il sistema Cam.** Il Cerchiaggio attivo dei manufatti è realizzato mediante angolari a spigoli smussati e nastri in acciaio a elevata resistenza e basso spessore. Sono messi in opera con una pretensione tale da garantire uno strato di precompressione negli elementi strutturali di cemento armato (nodi, pilastri e travi e così via) e un'immediata efficacia sotto incrementi di carico

Alcuni esempi d'intervento per edifici in muratura:

- **Ottenimento del comportamento scatolare.** Un edificio in muratura è caratterizzato da un buon comportamento sismico solo se la sua organizzazione strutturale è tale da garantire un funzionamento scatolare, cioè tutte le pareti collaborano assieme a contrastare l'azione sismica. Lo si ottiene mediante incatenamenti, cerchiature esterne mediante fasce di tessuto o barre metalliche, ammorsamenti tra le murature, rinforzo di solai e volte e collegamento degli stessi alle pareti, inserimento di cordoli in copertura.
- **Placcaggio.** Consiste nel realizzare su entrambe le facce della parete rifodere armate dotate di capacità resistenti a trazione, intimamente connesse tra loro e alla muratura; in base ai materiali impiegati per le reti di armatura (reti metalliche, in Gfrp e così via) e per i betoncini (calcestruzzo, malte a base di calce e così via) si distinguono numerose applicazioni, ciascuna delle quali è caratterizzata da specifici vantaggi.
- **Inserimento diffuso di connessioni trasversali.** Tale tecnica mira a consolidare una muratura priva, o particolarmente scarsa, di diatoni, cioè di quegli elementi trasversali in grado di collegare i paramenti murari e che garantiscono un comportamento monolitico del pannello.



LA DOMANDA

Da che cosa deriva la scelta di un intervento strutturale?

Una volta effettuata la diagnosi e la conoscenza del nostro edificio è possibile avere più contezza degli elementi su cui intervenire.

Impossibile fare una descrizione di tutte le tecnologie esistenti, tuttavia i vari tipi di intervento possono essere raggruppati in funzione dell'effetto che producono. La resistenza dipende dal confronto tra la domanda, cioè gli effetti sulla struttura (forze, richiesta di spostamenti e così via) con la capacità della struttura o degli elementi strutturali di resistere (o assecondare) tali forze (o spostamenti) senza danneggiarsi. Di conseguenza, si può optare per interventi mirati a ridurre la domanda o a incrementare la capacità, meglio ancora un sapiente mix.

2

L'ECOBONUS
ORDINARIO

ECOBONUS ORDINARIO

Detrazioni dal 50% all'85% prorogate sino a tutto il 2024

Luca De Stefani

La agevolazione fiscale per gli interventi sul risparmio energetico «qualificato» degli edifici (cosiddetto ecobonus ordinario) consiste in una detrazione dall'Irpef e dall'Ires del 50%, 65%, 70%, 75%, 80% o 85% delle spese sostenute (cioè pagate per le persone fisiche o professionisti e di competenza per le imprese), fino alla fine del 2024, per gli interventi sul risparmio energetico, come i pannelli solari termici, gli impianti di riscaldamento, le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e orizzontali (pavimenti e coperture), le finestre e la riqualificazione energetica generale degli edifici, a patto che rispettino i requisiti tecnici di risparmio energetico ivi indicati, che rimandano, tra l'altro, al decreto del Mise 6 agosto 2020 (ovvero al decreto del ministro del Mef 19 febbraio 2007 e al decreto del ministro del Mise 11 marzo 2008, per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020).

I soggetti agevolati

L'ecobonus ordinario può essere utiliz-

zato da tutti i soggetti residenti e non residenti a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

Situazione molto diversa rispetto al super ecobonus del 110%, che limita i soggetti agevolati a quelli dell'articolo 119, comma 9, lettera b) del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, cioè principalmente alle persone fisiche, alle Onlus, alle Odv, alle Aps, agli Iacp, alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, alle associazioni e alle società sportive dilettantistiche.

Gli edifici agevolati

Gli interventi per il risparmio energetico possono essere agevolati con l'ecobonus, se vengono effettuati su immobili con queste caratteristiche:

- devono essere «edifici esistenti»;
- possono essere edifici di «qualsiasi categoria catastale» e destinazione d'uso (sempre nell'ambito degli edifici esistenti);
- devono essere ambienti riscaldati, tranne per i pannelli solari termici, i generatori a biomassa e le schermature solari.

LA CONDIZIONE

Le norme

Vanno rispettati i requisiti tecnici di risparmio energetico che rimandano, tra l'altro, al decreto del Mise del 6 agosto 2020



La prova dell'esistenza dell'edificio è data dall'iscrizione dello stesso in catasto o dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'Imu (fino al 2011 dell'Ici), se dovuta (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 2).

Dal 2012, con la sostituzione dell'Ici con l'Imu, il pagamento dell'Ici è stato sostituito da quello dell'Imu, ai fini della prova dell'esistenza del fabbricato oggetto degli interventi per il risparmio energetico (Faq Enea 3.A del 25 gennaio 2021).

Gli interventi non devono necessariamente essere sostenuti su immobili residenziali, come invece previsto per quasi tutti gli interventi sul recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, anche se minori (risposta 6 a «Dichiarazioni24» del 31 maggio 2019) e sul super bonus del 110 per cento.

Considerando che l'agevolazione dell'ecobonus ordinario può riguardare gli edifici o le unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali o non residenziali (ad esempio, ad uso commerciale o ufficio), se vengono rispettati i requisiti per il risparmio energetico «qualificato», l'incentivo spetta anche nei casi di cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale.

Con la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che le detrazioni per l'ecobonus e per il sisma bonus (solo se ordinari) spettano ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione degli stessi come:

- «strumentali» per natura (cioè con categoria catastale B, C, D, E o A/10) o per destinazione (cioè utilizzati dall'impresa) e registrati in contabilità tra le immobilizzazioni;
- «beni merce», cioè registrati tra le rimanenze di magazzino;
- «patrimoniali», cioè le «abitazioni patrimonio» dell'articolo 90 del Tuir, le quali sono immobilizzate, non strumen-

tali, né per natura e né per destinazione (perché locate o non utilizzate).

Adempimenti

Per usufruire della detrazione Irpef o Ires del 50-65-70-75-80-85% sugli interventi sul risparmio energetico «qualificato», la procedura è più complessa rispetto a quella necessaria per il bonus sui lavori di recupero del patrimonio edilizio (detrazione Irpef del 50%), in quanto, oltre al consueto bonifico «parlante» (bonifico non necessario per i contribuenti titolari di reddito d'impresa), serve anche l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti i requisiti tecnici dei lavori eseguiti e la congruità delle spese con computo metrico, l'attestato di prestazione energetica e l'invio della comunicazione della scheda tecnica all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Il bonifico «parlante», poi, non deve contenere solo la causale del versamento, costituita dalla norma agevolativa (ad esempio, detrazione del 65%, ai sensi dell'articolo 1, commi 344-347, legge 27 dicembre 2006, n. 296), il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico viene effettuato, ma per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi (data di entrata in vigore del decreto requisiti del Mise 6 agosto 2020), deve contenere anche il numero e la data della fattura che viene pagata.

Visto di conformità e congruità

Per effettuare l'opzione per la cessione del credito o per lo «sconto in fattura» (non la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi o 730) del credito d'imposta generato dall'ecobonus ordinario è necessario inviare la comunicazione all'agenzia delle Entrate con il visto di conformità e acquisire l'asseverazione della congruità delle spese (si vedano i capitoli 6 e 7).



LA DOMANDA

Spetta l'ecobonus se solo alcuni appartamenti di un edificio sono già dotati di un impianto di riscaldamento e l'intervento di riqualificazione energetica consiste nell'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero edificio?

Sì, ma non sull'intera spesa sostenuta. L'ecobonus deve essere limitato alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente, in base a una ripartizione proporzionale basata sulle quote millesimali riferite a ciascun appartamento (circolare 23 aprile 2010, n. 21, risposta 3.4).



DALL' 11 FEBBRAIO
FISICA WOW!

DAL 17 FEBBRAIO
MATEMATICA WOW!

DAL 24 FEBBRAIO
SCIENZA WOW!

DAL 3 MARZO
INGEGNERIA WOW!

DAL 10 MARZO
TECNOLOGIA WOW!

La scienza non è mai stata così creativa.

Com'è nato il Big Bang? E come fa un aereo a decollare?
Come funziona una calamita? Le risposte a queste domande,
e a tante altre, si trovano all'interno della **COLLANA WOW!**
5 libri, ognuno dedicato ad una materia STEM.
Una collana che attraverso tanti giochi, esperimenti
divertenti e risposte alle molte curiosità farà scoprire
ai ragazzi la passione e l'interesse per la scienza.



**PRIMA USCITA IN EDICOLA DA VENERDÌ 11 FEBBRAIO,
POI DAL 17 FEBBRAIO OGNI GIOVEDÌ CON IL SOLE 24 ORE A € 8,90***

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 10/04/2022.

Detrazioni fiscali per gli interventi di risparmio energetico «qualificato» (ecobonus ordinario)

Ecobonus ordinario, fino alla fine del 2024, da ripartire in 10 anni. Dal 2025, resta la possibilità di beneficiare del 36%

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PERCENTUALE DI DETRAZIONE E LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLATA SULLO STESSO INTERVENTO (ANCHE DI PIÙ ANNI) EFFETTUATO NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE, IN BASE ALLA DATA DEL BONIFICO O ALLA COMPETENZA.
Acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	L'acquisto e la posa "in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili" (come ad esempio la legna da ardere, il pellet, il cippato, il mais) (articolo 14, comma 2-bis, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione	Gli interventi di sostituzione, integrale o parziale, di "impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione" (articolo 1, comma 347, Legge 27 dicembre 2006, n. 296).	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (regolamento Commissione Ue 811/2013)(1)
Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia	Gli interventi di sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia (articolo 1, comma 286, Legge 24 dicembre 2007, n. 244).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di "detrazione" di 30.000 euro (1)
Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore	Gli interventi di sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (articolo 4, comma 4, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di "detrazione" di 30.000 euro (1)
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti; o con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione); o acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione".	Gli interventi di sostituzione, integrale o parziale, di "impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione" (con efficienza almeno di classe A di prodotto prevista dal regolamento della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) e "contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti" (di classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro", ovvero l'«acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione» (articolo 14, comma 1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di "detrazione" di 30.000 euro (1)

del 50-65-70-75-80-85%)

dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PERCENTUALE DI DETRAZIONE E LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLATA SULLO STESSO INTERVENTO (ANCHE DI PIÙ ANNI) EFFETTUATO NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE, IN BASE ALLA DATA DEL BONIFICO O ALLA COMPETENZA.
L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda	L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e Università.	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di "detrazione" di 60.000 euro.
Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	Gli "interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti l'installazione di strutture opache verticali" (pareti isolanti o cappotti) e "strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)", con requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m ² K, indicati, per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, nell'allegato E del decreto Mise 6 agosto 2020 (articolo 1, comma 345, legge 296/2006, Finanziaria 2007).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2).
Finestre comprensive di infissi	Gli "interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari", riguardanti la sostituzione di "finestre comprensive di infissi", con i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m ² K, indicati, per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, nell'allegato E del decreto Mise 6 agosto 2020 (articolo 1, comma 345, Legge 27.12.2006, n. 296, Finanziaria 2007).	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2).
Schermature solari	L'acquisto e posa "in opera delle schermature solari di cui all'allegato M del Dlgs 311/2006: "sistemi che, applicati all'esterno di una superficie vetrata trasparente permettono una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari", escluse quelle con orientamento Nord (articolo 14, comma 2, lettera b, del Dl 63/2013).	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di "detrazione" di 60.000 euro.
Riqualificazione energetica globale di edifici	Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti o su singole unità immobiliari esistenti, che rispettano i requisiti previsti dal paragrafo 3.4, dell'Allegato I del decreto requisiti minimi del Mise 26 giugno 2015 (articolo 1, comma 344, Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e allegato A, punti 1.1, del decreto Mise 6 agosto 2020).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di "detrazione" di 100.000 euro.
Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori.	La "sostituzione di impianti esistenti" con acquisto e "posa in opera di micro-cogeneratori", di "potenza elettrica inferiore a 50 kWe" (del decreto del Mise del 6 agosto 2020), con "un risparmio di energia primaria (PES)" (allegato III del decreto Mise 4 agosto 2011) di almeno il 20% (articolo 14, comma 2, lettera b-bis, Dl 63/2013). Per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, vanno rispettati i limiti di congruità dell'articolo 3, comma 2, del decreto Mise 6 agosto 2020, che rimanda al punto 13 dell'allegato A (in ultima istanza, spese massime per kWe dell'allegato I, che sono pari a 3.100 €/kWe se con motore endotermico o di 25.000,00 €/kWe se con celle a combustibile).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di "detrazione" di 100.000 euro.

Detrazioni fiscali per gli interventi di risparmio energetico «qualificato»

Ecobonus ordinario, fino a fine 2024, da ripartire in 10 anni. Dal 2025, resta la possibilità di beneficiare del 36%

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	% DI DETRAZIONE E LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLATA SULLO STESSO INTERVENTO (ANCHE DI PIÙ ANNI) EFFETTUATO NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE, IN BASE A DATA BONIFICO O ALLA COMPETENZA.
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation).	"L'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti" (articolo 1, comma 88, Legge 28 dicembre 2015, n. 208).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza alcun limite di spesa per gli interventi con inizio lavori prima del 6 ottobre 2020, entrata in vigore del decreto Mise del 6 agosto 2020 che, all'allegato B, ha introdotto un limite massimo di detrazione di 15.000 euro, con spesa massima 23.076,92 euro.
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	Tutti i suddetti interventi di riqualificazione energetica (tranne i dispositivi multimediali, prudenzialmente) "relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del Codice Civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio" (articolo 14, c. 2, lettera a, Dl 63/2013).	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti.
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio.	Gli interventi di "riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali", che interessano "l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore" al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (articolo 14, comma 2-quater, Dl 63/2013). Traino di finestre, schermature solari e impianti, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del decreto Mise del 6 agosto 2020.	Detrazione Irpef e Ires del 70%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 28.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", sempre, da ripartire in 10 anni (3).
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015.	Gli interventi di "riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali", che oltre ad interessare più del 25% della "superficie disperdente lorda dell'edificio" sono anche "finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva", conseguendo "almeno la qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4, dell'allegato 1 del decreto 26/06/15 (Linee guida), per il decreto Mise del 6/08/20 (articolo 14, comma 2-quater, Dl 63/2013). Traino di finestre, schermature solari e impianti (Dm Mise del 06/08/20).	Detrazione Irpef e Ires del 75%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 30.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", sempre, da ripartire in 10 anni (3).
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche (ecosismabonus).	Tutti gli «interventi su parti comuni di edifici condominiali» (e anche su parti comuni non condominiali), finalizzati «congiuntamente alla riduzione del rischio sismico» (in zone sismiche 1, 2 e 3), con riduzione di 1 o 2 classi di rischio e «alla riqualificazione energetica» cioè di più del 25% dell'involucro dell'edificio o «finalizzata a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva», conseguendo «almeno la qualità media» di cui alle tabelle 3 e 4, dell'allegato 1 del Dm 26 giugno 2015. Traino di finestre, schermature solari e impianti (Dm Mise del 6 agosto 2020). Per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi scattano i limiti di congruità del Dm Mise 6 agosto 2020, che rimanda al punto 13 dell'allegato A (spese massime per mq allegato I).	Detrazione Irpef e Ires del 80% (85% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi), con limite di "spesa" di 136.000 euro (e di detrazione di 108.800 euro o 115.600 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni).

(1) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente tutti gli investimenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (compresi i generatori d'aria calda a condensazione), con impianti dotati di caldaie a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, oltre che l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione e la sostituzione dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore.

(2) Per determinare il limite massimo di detrazione, vanno considerati cumulativamente sia gli investimenti per le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), sia gli investimenti per le finestre comprensive di infissi.

(3) Considerando che i lavori sono effettuati sulle parti comuni e la norma prevede che il limite di spesa sia «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio», la spesa massima ammessa deve essere calcolata «tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari» (circolare del 31 maggio 2019, n. 13/E, a pagina 316, confermato dalle Entrate a Telefisco 2020, speciale 110%; anche per la risposta del 10 giugno 2020, n. 175 su sismabonus). Per i lavori non su parti condominiali, invece, non si considera la pertinenza per calcolare il limite di spesa massimo agevolato (risposte del 19 febbraio 2019, n. 62 su sismabonus e 29 settembre 2020, n. 419 su sismabonus ed ecobonus).

3

RISTRUTTURAZIONI

GLI ALTRI BONUS

Altri tre anni al 50% per ristrutturazioni e manutenzione

Marco Zandonà

A legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021) ha prorogato sino al 31 dicembre 2024, la detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie, che consente di detrarre il 50% delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2024, per interventi di recupero eseguiti su abitazioni e pertinenze, entro un massimo di 96mila euro.

In caso di prosecuzione, nel 2022, di lavori iniziati nel 2021, il limite massimo cui commisurare la detrazione per entrambi gli anni è calcolato unitariamente e non può superare i 96mila euro (si sommano le spese di ciascun anno).

Nell'ipotesi di intervento contestuale su parti comuni condominiali e sulla singola unità immobiliare nel medesimo edificio, il limite è autonomo (96mila per le parti comuni e 96mila per i lavori interni alla singola unità immobiliare).

Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari

consiste in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio. Nell'ipotesi di unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), la detrazione è calcolata sul 50% delle spese sostenute. In caso di erogazione di contributi e sovvenzioni, queste somme devono essere sottratte interamente dalle spese sostenute prima di calcolare la detrazione, in quanto, ai fini dell'agevolazione, rilevano solo le spese rimaste effettivamente a carico.

Qualora i contributi in questione siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha fruito della detrazione, le somme rimborsa-

RADDOPPIO

Stesso edificio

Nell'ipotesi di intervento su parti comuni e non, il limite è 96mila per le parti comuni e 96mila per i lavori interni alla singola unità immobiliare.



te vanno assoggettate a tassazione separata nell'anno in cui sono erogati.

La proroga a tutto il 2024 riguarda anche la detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, massimale 96mila euro) e la detrazione del 50% per l'acquisto o realizzazione di box pertinenti alle abitazioni.

È la prima volta, dal 1998, che la proroga è per tre anni continuativi e ciò conferisce stabilità alla maggiorazione dei benefici introdotta dal 2012. Salvo ulteriori rinnovi futuri, a partire dal 1° gennaio 2025, la detrazione sarà fruibile nella misura del 36%, su un ammontare di spesa fino a 48mila euro per unità immobiliare.

Questa è la misura prevista a regime dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986. La detrazione è subordinata alla regolarità urbanistica dell'intervento, tenuto conto di quanto previsto nel Dpr 380/2001 e nel regolamento edilizio comunale (Cil, Cila, Scia, permesso di costruire).

Nell'ipotesi in cui non sia necessario il provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante la non necessità del provvedimento stesso sulla base del regolamento edilizio comunale. La detrazione del 50%, spetta sia per le spese relative a lavori eseguiti su singole unità immobiliari, che per quelle eseguite su parti comuni condominiali.

Comprende anche le spese di progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e l'Iva inerente le prestazioni e le lavorazioni agevolate. Sono esclusi dai benefici gli interventi eseguiti su unità immobiliari non abitative (come uffici e negozi), tranne che trattasi di interventi su parti comuni condominiali e l'edificio sia a prevalente destinazione residenziale.

In tal caso, anche gli edifici non abitativi beneficiano dell'agevolazione, ma solo per lavori su parti comuni.

Per fruire della detrazione i pagamenti devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale, anche online. Il contribuente può fruire della detrazione anche nel caso in cui il pagamento delle spese sia materialmente effettuato dalla società finanziaria che gli ha concesso un finanziamento, a condizione che questa paghi il corrispettivo al soggetto fornitore con un bonifico bancario o postale recante tutti i dati previsti (causale, estremi norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento e numero di partita Iva del beneficiario), in modo da consentire di operare la ritenuta dell'8% all'atto dell'incasso del bonifico.

Prorogata, sempre sino al 31 dicembre 2024, la facoltà di optare, in alternativa alla detrazione in dieci quote annuali costanti in sede di dichiarazione dei redditi, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, metodi alternativi introdotti, dal 1 luglio 2020, dall'articolo 121 del Dl 34/2021, convertito in legge 77/2020.

Dopo la prima cessione il credito può essere ceduto altre due volte (in tutto sono ammesse tre cessioni), ma solo nei confronti di banche, intermediari finanziari e assicurazioni (articolo 1 Dl 13/2022).

La cessione del credito inerente le spese sostenute per l'esecuzione degli interventi agevolati, da ultimo, è possibile con nuovi limiti (si veda il capitolo 7), nei confronti di soggetti terzi (privati o imprese) o banche e intermediari finanziari.

Restano confermati gli altri adempimenti per fruire dei benefici fiscali: comunicazione preventiva all'inizio dei lavori alla Asl, in presenza di più imprese nei cantieri o per lavorazione pericolose; comunicazione all'Enea, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, delle informazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia agevolati con la detrazione Irpef del 50% che comportino una riduzione dei consumi energetici.



LA DOMANDA

Posso fruire del 50% per acquisto dal costruttore di un'abitazione ricostruita dopo demolizione?

Solo se l'intervento è definibile come ristrutturazione edilizia si rende applicabile la detrazione per l'acquisto del fabbricati ristrutturati. Applicabile anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici ristrutturati da imprese di costruzione che provvedano, entro 18 mesi da fine lavori, alla vendita dell'immobile. Idem per demolizione e ricostruzione con ampliamento. Pertanto, solo se sotto il profilo urbanistico il Comune attesta che nel caso di specie l'intervento rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia è possibile applicare, in favore degli acquirenti persone fisiche delle singole unità, la detrazione del 50% di 96mila euro nei limiti del 25% del corrispettivo contrattuale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI INTERVENTI MINORI

I nuovi garage tra gli interventi che beneficiano del bonus casa

Luca De Stefani

Per gli interventi edili agevolati fiscalmente, quando la norma agevolativa (o la prassi per il super bonus) richiede che l'immobile «post operam» abbia una destinazione residenziale, è necessario verificarne l'uso effettivo, indipendentemente dal fatto che la categoria catastale sia compresa tra la A/1 e la A/9 ovvero la A/11.

I bonus «minori»

Oltre agli interventi di manutenzione (ordinaria solo per le parti comuni), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettere a, b, c, d, Dpr 6 giugno 2001, n. 380), da effettuarsi esclusivamente su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (ovvero sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice civile), sono agevolati con il bonus casa del 50% anche i cosiddetti interventi minori, indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c) ad l) del Tuir.

Tra questi, vi rientrano i seguenti:

- la ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi, dove per immobili si intendono anche quelli «non rientranti nelle categorie» residenziali (lettera c);
- la realizzazione di autorimesse (cate-

goria catastale C/6) o posti auto pertinenti (lettera d);

- le misure antisismiche (lettera i), le quali, a specifiche condizioni, sono agevolate anche al 70%, 75%, 80% o 85% e anche su costruzioni adibite ad «attività produttive»; a certe condizioni, queste misure antisismiche su unità immobiliari residenziali possono beneficiare del super sisma bonus del 110 per cento.

Per tutti gli altri interventi minori, la norma non dice nulla circa la tipologia di unità immobiliare su cui eseguire i lavori (residenziale o meno), ma l'agenzia delle Entrate, nella risposta 6 a «Dichiarazioni24» del 31 maggio 2019 (si veda «Il Sole 24 Ore» dello stesso giorno), ha chiarito che, per questi interventi la detrazione spetta «a condizione che gli interventi» siano realizzati «sulle singole unità immobiliari residenziali e loro pertinenze o sulle parti comuni di edifici residenziali».

Non è necessario che l'unità immobiliare oggetto dell'intervento sia adibita ad abitazione principale o che si trasferisca lì la propria residenza, pertanto, sono agevolate anche le seconde case.

Destinazione non catastale

Secondo la risposta del 17 settembre 2021, n. 611, non è possibile fruire del bonus casa se, dopo l'intervento, l'immobile non avrà una destinazione d'uso abitativa, indipendentemente dal fatto che la categoria catastale sia compresa tra quelle abitative, tra la A/1 e la A/9 ovvero la A/11. Il caso riguardava un proprietario di un appartamento (categoria catastale A/3) che intendeva eseguire interventi agevolati con il bonus casa e l'ecobonus, per poi concedere l'appartamento «in comodato, al coniuge, ai fini di utilizzarlo come studio professionale». L'agenzia delle Entrate, però, ha negato la fruizione del bonus casa, concedendo, invece, l'ecobonus ordinario, in quanto quest'ultima detrazione spetta anche per interventi



LA DOMANDA

Per cambiare il condizionatore di casa con una pompa di calore, devo sostituire il vecchio impianto?

No, per il bonus casa dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir non serve la sostituzione del vecchio impianto di climatizzazione invernale, a differenza di quanto accade per l'ecobonus del 65%, per il quale viene richiesta almeno la sostituzione parziale. Per il bonus casa del 50% sul risparmio energetico non «qualificato», basta il bonifico parlante e l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della comunicazione semplificata prevista per il bonus casa, a differenza dell'ecobonus, per il quale serve l'invio della scheda tecnica prevista per l'ecobonus (<https://detrazionifiscali.enea.it/>).

Il riepilogo degli interventi fuori dal superbonus

Descrizione dei bonus casa, mobili e grandi elettrodomestici e giardini per descrizione dell'intervento e durata delle detrazioni

BONUS CASA

Descrizione dell'intervento

- Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno).
- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi.
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.
- Eliminazione delle barriere architettoniche (possibile il superbonus del 110%, con scadenze diversificate a seconda dei casi **(4)**, dal 2021 se «trainato» dal super ecobonus e dal 1° giugno 2021, anche se «trainato» dal super sisma bonus) **(5)**.
- Prevenzione di atti illeciti di terzi.
- Cablatura di edifici.
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2024 o il super sisma bonus del 110% dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi **(4)**.
- Bonifica dall'amianto.
- Riduzione degli infortuni domestici.
- Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir) **(1) (3) (5)**.
- Bonus casa acquisti: acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).
- Dal 2021, detrazione Irpef, a regime, del 50% per la "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir). Non è chiaro se nel limite autonomo di spesa di 48.000 (schede di lettura) o di 96.000 euro. Fino al 31 dicembre 2024

Fino al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Dal 1° gennaio 2025

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

Descrizione dell'intervento

Mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (fino al 2021, per tutti, classe energetica non inferiore alla A+ e A per i forni) **(3)**, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 16.000 € (10.000 € nel 2022, 5.000 nel 2023 e 2024) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27/4/18, n. 7/E, risposta del 19/2/19, n. 62), "a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa" (istruzioni del modello 730 o di Redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente **(2)** (articolo 16, comma 2, decreto legge 4/6/13, n. 63).

Fino al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno **(2)**.

Dal 1° gennaio 2025

Stop alla detrazione

BONUS GIARDINI

Descrizione dell'intervento

Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per:

- a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»; di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, legge 27 dicembre 2017, n. 205).

Fino al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Dal 1° gennaio 2025

Stop alla detrazione

fiscali

(1) Spetta il super bonus del 110% (da ripartire in 5 anni o 4 anni dal 2022), dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi, per "l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici", ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), Dpr 26 agosto 1993, n. 412, con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a patto che l'installazione sia eseguita "congiuntamente ad uno" dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi "ristrutturazione edilizia", di "nuova costruzione" o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380).
 "Anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione" del 110%, con un autonomo limite di spesa di 48.000 euro e "comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo" (articolo 119, comma 6, Dl 19 maggio 2020, n. 34).

(2) Gli interventi «trainanti» del bonus mobili sono solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefono 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul bonus casa 2017 del 15 febbraio 2017; risposta 18 luglio 2019, n. 265, relativamente alla demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore). Anche se sismabonus (risposta del 23 novembre 2020, n. 558). Se il Comune, per i lavori che si intendono effettuare, non prevede la presentazione della Cila, spesso si tratta di una manutenzione ordinaria (tranne i pochi casi di manutenzione straordinaria in edilizia libera), quindi, la presentazione della Cila è una "garanzia" di qualificazione dell'intervento tra le manutenzioni straordinarie.

(3) Comunicazione del bonus casa da inviare all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori (Guida rapida dell'Enea di ottobre 2021).

(4) Dal 2017 al 2024, si può beneficiare di una detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare (in concorrenza con il bonus casa), per le stesse misure antisismiche indicate nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera I), Tuir, su zone sismiche 1, 2 e 3 (Opcm 28 aprile 2006, n. 3519 e 20 marzo 2003, n. 3274), le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal primo gennaio 2017, se riferite a costruzioni adibite ad abitazione (ad "abitazione principale" solo per il bonus in vigore dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016) o ad attività produttive (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63). La detrazione va ripartita in 5 anni. Questa detrazione è aumentata:
 - al 70% se deriva una riduzione di 1 classe di rischio sismico (75% per le parti comuni, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63);
 - all'80% se la riduzione è di 2 classi (85% per le parti comuni) (articolo 16, comma 1-quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).
 Per le risposte 22 maggio 2020, nn. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, sono agevolate al 75% o 85% anche i lavori sulle parti comuni non condominiali. Sisma bonus acquisti. Se le misure antisismiche, indicate all'articolo 16-bis, comma 1, lettera I), Tuir, sono realizzate, dal 24 giugno 2017 e fino al 31 dicembre al 2024, con «procedure autorizzatorie» iniziate dopo il primo gennaio 2017, da «imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare»,

su edifici ubicati nei Comuni ricadenti nella zona sismica zona 1 (anche 2 e 3 dal primo maggio 2019), mediante la «demolizione» e la «ricostruzione di interi edifici» («anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento»), «all'acquirente delle unità immobiliari» spetterà, ripartita in 5 anni, una detrazione Irpef o Ires del 75%, se si avrà una riduzione di una classe di rischio sismico, o dell'85% se la riduzione sarà di due classi (calcolati sul «prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare»), a patto che questa alienazione avvenga entro 30 mesi (18 mesi fino al 30 luglio 2021) «dalla data di conclusione dei lavori» e che le unità immobiliari acquistate siano «adibite ad abitazione e ad attività produttive» dagli acquirenti (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63). Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino a scadenze diversificate a seconda dei casi, la detrazione del sisma bonus dell'articolo 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 è elevata al 110%, con appositi requisiti oggettivi e soggettivi. Il limite massimo di spesa agevolata è di 96.000 euro per unità immobiliare acquistata (anche più di una), pertanto, la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità (articolo 119, comma 4, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il super ecobonus e il super sismabonus, per la parte "eccedente il contributo previsto per la ricostruzione", spetterà fino al 31 dicembre 2025 per gli interventi sugli edifici inagibili, che hanno «subito danni derivanti da tali eventi» (si ritiene con scheda Aedes o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E), nei Comuni colpiti da eventi sismici "verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza".

(5) Il super bonus del 110% spetta nella misura del 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023, nella misura del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e nella misura del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025 (articolo 119, comma 8-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), nei seguenti casi:

- per «gli interventi effettuati dai condomini» sulle parti comuni condominiali;
- per gli interventi effettuati dal cosiddetto «unico proprietario», cioè dalle «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»;
- per quelli effettuati dalle «persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio», cioè per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio ovvero dell'edificio dell'«unico proprietario» (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti o la sostituzione della propria caldaia autonoma);
- per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps).

Per le villette delle persone fisiche, invece, la proroga al 31 dicembre 2022 del super bonus del 110% è condizionata all'effettuazione dei lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022.

La legge di Bilancio 2022 non ha previsto alcuna proroga alla scadenza del 30 giugno 2022 per le associazioni e le società sportive dilettantistiche per gli spogliatoi.

Gli IACP potranno beneficiare del super ecobonus del 110% (non il super sisma bonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) anche per le spese sostenute nei primi 6 mesi del 2023 (articolo 119, comma 3-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Ma potranno beneficiare del super bonus del 110% per tutti gli interventi anche per le spese sostenute nel 2023, se alla data del 30 giugno 2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (comma 8-bis). Queste due proroghe varranno anche per le cooperative di cui all'articolo 119, comma 9, lettera d), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

realizzati su immobili non abitativi. Il chiarimento delle Entrate è in linea con la circolare del 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 3.1, secondo la quale va utilizzato un criterio d'uso dell'unità immobiliare «di fatto», ferma restando l'applicabilità di eventuali sanzioni per mancata variazione catastale o per infrazioni di natura edilizia e urbanistica.

Questa interpretazione dell'agenzia delle Entrate della risposta del 17 settembre 2021, n. 61, è applicabile anche al superbonus del 110%, che, nella maggior parte dei casi, limita l'agevolazione solo agli interventi effettuati su edifici residenziali o unità immobiliari residenziali (circolare Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2 non condivisa da parte della dottrina). La condizione della destinazione residenziale dopo la fine dei lavori, indipendentemente dalla categoria catastale abitativa, quindi, deve essere applicata anche al superbonus del 110% (ecobonus, sismabonus, fotovoltaico, colonnine).

La conferma è contenuta nella risposta delle Entrate del 25 gennaio 2022 alla stampa specializzata, nella quale è stato trattato il caso del proprietario di una unità immobiliare residenziale, che la conceda in locazione a soggetto terzo (società o anche persona fisica), il quale la utilizza «per l'esercizio di un'attività di natura commerciale o professionale», come l'attività professionale, la locazione turistica o il B&B. In questo caso non spetta il superbonus del 110% per gli interventi realizzati sull'immobile. Rileva come l'abitazione viene effettivamente utilizzata dal proprietario o dal detentore dell'immobile stesso. Se ciò avviene per l'esercizio dell'attività d'impresa o professionale, non spetta il superbonus. Ci si chiede, però, se possa valere il contrario, cioè se sia agevolato l'intervento su un'unità immobiliare accatastata come ufficio, ma effettivamente utilizzata come abitazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli sconti per i box

Box auto pertinentenziali con bonifico parlante

Dal 2022 al 2024, è possibile optare per la cessione del credito a terzi o lo sconto in fattura anche per la realizzazione o l'acquisto di box auto pertinentenziali agevolati al 50% (capitolo 7). Per lo sconto in fattura, la facoltà riguarda solo le fatture emesse dal 1° gennaio 2022 (anche acconti), se pagati dal 2022 (risposta 22 delle Entrate a Telefisco 2022; per la cessione di crediti generati prima del 2022 si veda "Il Sole 24 Ore" del 11 febbraio 2022).

Il bonus casa del 50% può essere fruito anche per il box auto pertinenziale:

- sia per la sua costruzione in economia (in proprio o con contratti d'opera o di appalto con imprese costruttrici);
- sia per il suo acquisto da terzi di box e posti auto pertinentenziali già realizzati.

Nel primo caso, l'esistenza del vincolo pertinenziale deve risultare dalla concessione edilizia, non essendoci né il preliminare di acquisto, né l'atto notarile.

Il bonus Irpef compete anche per più box pertinentenziali all'abitazione con categoria catastale C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie).

È necessario che le spese siano pagate con bonifico «parlante» (circolare 10 giugno 2004, n. 24/E, paragrafo 1.2) ovvero con altri mezzi, solo previo rilascio da parte del venditore di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente (circolare 18 novembre 2016, n. 43/E). Dalle fatture emesse dal 14 maggio 2011 non c'è più l'obbligo di evidenziare in fattura il costo della manodopera sostenuta (articolo 7, comma 2, lettera r, decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70), ma il venditore deve continuare ad attestare (non necessariamente anche in fattura) l'importo delle spese imputabili alla realizzazione del box, contabilizzando i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi e quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili a beneficio fiscale (circolare n. 57/E/1998, paragrafo n. 3.4 e risoluzione 127/E/2007). Il bonifico «parlante» deve essere effettuato solo per l'importo relativo alle spese agevolate con la detrazione (risultante da atto notarile o fattura d'acquisto), indipendentemente dal fatto che le spese imputabili alla realizzazione del box siano più alte rispetto al prezzo di vendita dello stesso.

LA NUOVA DETRAZIONE

Barriere architettoniche, bonus del 75% per abatterle

Luca De Stefani

La legge di Bilancio 2022 ha introdotto, solo per l'anno in corso, una nuova detrazione Irpef e Ires del 75% sugli interventi necessari per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici esistenti, con una probabile limitazione per gli edifici costituiti da un'unica unità immobiliare non unifamiliare (si veda anche a pagina 25 circa le condizioni di base come intervento "trainato").

Per le spese «sostenute» (con il principio di cassa per i privati o di competenza per le imprese) dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, nel rispetto dei requisiti previsti dal decreto del ministro dei Lavori pubblici del 14 giugno 1989, numero 236, da parte dei «contribuenti» (senza nessuna distinzione, quindi, anche per i soggetti Ires e non solo per quelli Irpef), è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare e da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, del 75% su un ammontare complessivo di spesa agevolata 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 dispon-

gano 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;

- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari (nuovo articolo 119-ter del decreto legge 34/2020).

La nuova detrazione Irpef e Ires del 75% 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.

Relativamente alla tipologia delle unità immobiliari su cui è possibile effettuare i lavori agevolati, solo nella parte della norma relativa ai limiti di spesa massima, è possibile individuare alcune limitazioni. *Ad esempio, non sembra agevolata la singola unità immobiliare non unifamiliare, che costituisce un unico edificio, come ad esempio un capannone, un negozio o un ufficio. Invece, sono agevolati gli «edifici composti da due» o più unità immobiliari, con qualunque destinazione d'uso, abitativa o meno.*

Si auspica, però, l'eliminazione di qualunque limitazione alla destinazione d'uso delle unità immobiliari su cui effettuare questi lavori, in quanto il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrebbe essere favorito in tutti gli edifici esistenti, come peraltro riporta la norma stessa in un altro passaggio. Sarà interessante chiarire se, nell'ambito dell'impresa, la nuova detrazione sarà applicabile anche agli «immobili merce», come confermato dall'agenzia delle Entrate, nella risoluzione 25 giugno 2020, numero 34, per l'ecobonus e il sisma bonus ordinari.



LA DOMANDA

La nuova detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche può essere usufruita da una Srl? E può essere ceduto a terzi il relativo credito?

Sì, la norma parla genericamente di una detrazione «ai fini della determinazione delle imposte sui redditi», quindi, sia ai fini Irpef che Ires. La conferma di questa interpretazione è contenuta nel modello Redditi SC, quadro RS, righe da RS521 a RS523.

Anche per la nuova detrazione del 75% per l'eliminazione di barriere architettoniche, è possibile fare l'opzione per la cessione del credito o per lo «sconto in fattura» dei crediti (articolo 121, comma 2, lettera f), del DL 34/2020.

I BENEFICIARI

Detrazione al familiare convivente che paga le spese

Marco Zandonà

Hanno diritto alla detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta: ai proprietari degli immobili e ai titolari di diritti reali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese (usufruttuari o nudi proprietari, titolari di uso, abitazione o superficie). La detrazione compete anche ai detentori dell'immobile (locatari o comodatari), a condizione che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da contratto registrato prima dell'inizio dei lavori.

La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai provvedimenti urbanistici se previsti (esempio Cila, Scia o Permesso di costruire), ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Allo stesso modo la detrazione spetta ai soci di cooperative a proprietà divisa assegnatari di alloggi e ai soci di cooperative a proprietà indivisa, in presenza di consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile.

Beneficiari della detrazione sono anche gli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce; le società semplici, in

nome collettivo, in accomandita semplice e le imprese familiari, sempre per le abitazioni diverse da quelle utilizzate per l'attività o destinate alla vendita. Inoltre, hanno diritto alla detrazione, a condizione che sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture: il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado); il coniuge separato assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge; il componente dell'unione civile (ai sensi della legge 76/2016); il convivente di fatto.

Ai fini dell'accertamento della «stabile convivenza», la legge 76 del 2016 richiama il concetto di famiglia anagrafica previsto dal regolamento anagrafico di cui al Dpr 223 del 1989. Tale status può risultare dai registri anagrafici o essere oggetto di autocertificazione. Per fruire della detrazione non è necessario che i familiari siano titolari di un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi. Lo status di convivenza deve sussistere alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori.

La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, anche diversa dalla prima casa, purché tale abitazione sia a disposizione del nucleo familiare (non affittata o concessa in comodato). La detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali all'esecuzione dei lavori sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

I soggetti beneficiari della detrazione devono sempre essere intestatari delle fatture, mentre il loro codice fiscale deve essere indicato nei bonifici di paga-



LA DOMANDA

La detrazione acquisita come familiare convivente si perde, per le quote residue, con la cessazione dello stato di convivenza?

No, se lo stato di convivenza sussisteva da prima dell'inizio e fino al termine di sostenimento delle spese. La detrazione del 50% si applica, infatti, anche in favore del familiare convivente con il proprietario della casa oggetto dell'intervento, a condizione che lo stesso risulti convivente da prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione e che le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente. A tal fine è irrilevante che la convivenza continui anche dopo l'ultimazione dei lavori. In tal modo il diritto alla detrazione si acquisisce a titolo originario, mentre sono irrilevanti le successive variazioni.

mento delle spese. I benefici competono anche al promissario acquirente (risultante da preliminare di compravendita) se: il compromesso è stato registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione; vi sia stata immissione nel possesso dell'immobile; il futuro acquirente esegua gli interventi a proprio carico. Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore che può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso dell'immobile.

In presenza di lavori eseguiti in economia, cioè lavori effettuati direttamente dal proprietario dell'abitazione oggetto di intervento, lo stesso ha diritto alla detrazione limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati. La detrazione compete anche ai singoli condòmini per gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali ripartite sulla base della tabella millesimale. Ai fini della detrazione fiscale il concetto di condominio è molto ampio.

In particolare, in presenza di unico proprietario di un intero edificio, l'agenzia delle Entrate ha ritenuto estendibili le detrazioni anche a favore dell'unico proprietario di un intero edificio purché siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari, distintamente accatastate. Diversamente, se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" e, pertanto, non è possibile fruire della detrazione per spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni, che si applica solo in presenza di condominio in senso ampio.

L'amministratore, o chi ne svolge le funzioni in presenza di condominio minimo, rilascia ai condòmini una certificazione dalla quale risultano le sue ge-

neralità ed il suo codice fiscale e l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento, con la quota parte millesimale imputabile al condòmino. Tra i soggetti beneficiari della detrazione, ci sono anche gli acquirenti dell'immobile su cui sono stati eseguiti interventi agevolati, prima del decorso del decennio in cui è ripartito l'importo detraibile. L'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, al comma 8, prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione, non utilizzata in tutto o in parte, è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

L'opzione per il mantenimento del diritto alla detrazione in capo al venditore va indicata nell'atto notarile di compravendita in maniera espressa, mentre non è necessario che sia specificamente comunicata all'agenzia delle Entrate (il rogito comunque è registrato presso le Entrate). Ciò non vale nell'ipotesi in cui il diritto alla detrazione compete al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario il familiare convivente), che ha direttamente sostenute le spese per l'intervento ed è intestatario delle fatture e emittente il bonifico di pagamento, in quanto lo stesso ha diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa (cessazione contratto) sino all'estinzione completa delle 10 quote annuali in cui è ripartito il beneficio in sede di dichiarazione dei redditi. In caso di acquisizione dell'immobile per successione, infine, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile, cioè in capo agli eredi che conservano la disponibilità materiale dell'immobile, anche se lo stesso non è adibito ad abitazione principale.



LA DOMANDA

È possibile la detrazione sugli acconti versati per l'acquisto di casa ristrutturata?

La risposta è affermativa in presenza di preliminare registrato con immissione in possesso prima del rogito e sempre che gli acconti siano pagati con bonifico bancario o postale. L'immissione in possesso prima del rogito deve essere esplicitata nel preliminare, a pena di inapplicabilità della detrazione. Solo in tal caso le spese sostenute prima del rogito sono detraibili dal promissario acquirente, a partire dalla dichiarazione dei redditi successiva a quella di sostenimento delle spese. In dichiarazione dei redditi devono essere indicati gli estremi di registrazione del preliminare.

Il riepilogo degli incentivi

Le principali differenze tra l'incentivo fiscale sugli interventi sul recupero del patrimonio edilizio (bonus casa Irpef del 50%) e

	BONUS CASA AL 50%
Soggetti a cui spetta la detrazione	Le persone fisiche (anche professionisti e ditte individuali, familiari o coniugali) e i soci delle società semplici, snc e sas (ma limitatamente alle abitazioni immobilizzate).
Interventi agevolati e tipologia di edificio su cui fare gli interventi	<p>Manutenzioni straordinarie (anche ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile»), restauri e risanamenti conservativi, ristrutturazioni edilizie, tutte su «unità immobiliari residenziali» e «loro pertinenze».</p> <p>Sono agevolati anche gli altri "interventi minori", come la ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi, dove per immobili si intendono anche quelli «non rientranti nelle categorie» residenziali (articolo 16-bis, comma 1, lettera c, del Tuir), la realizzazione di autorimesse (categoria catastale C/6) o posti auto pertinenziali (lettera d) e le misure antisismiche (lettera i).</p> <p>Sono agevolati anche l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi finalizzati alla prevenzione di atti illeciti di terzi, alla "cablatura di edifici" e al "contenimento dell'inquinamento acustico", al "conseguimento di risparmi energetici" (cosiddetto «non qualificato»), compreso il fotovoltaico, la "bonifica dall'amianto" e la riduzione degli "infortuni domestici", tutti su «unità immobiliari residenziali» e «loro pertinenze» (risposta 6 delle Entrate a «Dichiarazioni24» del 31 maggio 2019, si veda Il Sole 24 Ore dello stesso giorno). Dal 2021, è detraibile al 50% anche la "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione".</p> <p>Infine, gli acquisti di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati.</p>
Aliquota della detrazione	Detrazione dall'Irpef del 50% (dal 2025 del 36% a regime, salvo proroghe del 50%).
Momento in cui la spesa si considera sostenuta ai fini del bonus	Al momento del pagamento (principio di cassa).
Modalità di pagamento	Bonifico "parlante", cioè, con indicato nella causale "il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato", oltre che i riferimenti normativi della relativa norma agevolativa: articolo 16-bis, Tuir o dpr 917/1986, per il 36-50%.

sullo sugli interventi sul risparmio energetico «qualificato» (ecobonus ordinario Irpef o Ires del 50-65-70-75-80-85%)

ECOBONUS ORDINARIO AL 50-65-70-75-80-85%

Tutti i "soggetti residenti e non residenti a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari", quindi, le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, i soci delle società semplici, delle associazioni tra professionisti, i condòmini (per gli interventi sulle parti comuni condominiali) e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (ditte individuali, familiari e coniugali, i soci di società di persone o di Srl trasparenti e le società di capitali).

L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione Irpef o Ires 50%) e la sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50% o in alcuni casi 65%), la sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia ovvero dello scaldacqua tradizionale con uno scaldacqua a pompa di calore, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e di strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%), l'installazione di finestre comprensive di infissi e di schermature solari (50%), la riqualificazione energetica generale di edifici, la sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori (ad esempio, impianto che assorbe gas, gasolio o bio-combustibile e che fornisce acqua calda), i dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione, gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali (65%), gli "interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio" (70%), gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che migliorano la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015 (75%), gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche (ecosismabonus all'80-85%).

Tutti gli interventi vanno effettuati su qualunque edificio esistente (di qualsiasi categoria catastale, anche rurali). Per le imprese sono esclusi gli immobili-merce e per l'agenzia delle Entrate anche i fabbricati locati a terzi.

Detrazione dall'Irpef o dall'Ires del 50-65-70-75% non a regime, ma in generale fino al 31 dicembre 2020.

Al momento del pagamento (principio di cassa) per i privati, i professionisti. Per le imprese, invece, non rileva la data del pagamento, ma il periodo nel quale l'installazione dell'investimento viene ultimata (principio di competenza).

Bonifico "parlante" per i privati, gli amministratori di condominio e i professionisti. Per le imprese (individuali, familiari, snc, sas, srl, spa o sapa), non è obbligatorio il pagamento con il bonifico «parlante» per beneficiare della detrazione Irpef o Ires dell'ecobonus, in quanto per individuare il momento rilevante dell'investimento si applica il principio di competenza. Lo stesso per le imprese e società di persone, in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione, (circolari 13 aprile 2017, n. 11/E e 8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 4, che hanno superato la risposta delle Entrate 22 ottobre 2018, n. 46).

RISPARMIO NON QUALIFICATO

Comunicazione all'Enea, non c'è decadenza senza l'invio

Luca De Stefani

Per gli interventi sul risparmio energetico non «qualificato» (oltre che per gli acquisti dei grandi elettrodomestici), terminati dal 2018 in poi, il contribuente deve inviare telematicamente i relativi dati all'Enea entro 90 giorni dalla «data di ultimazione dei lavori o del collaudo».

Per le opere edili, la «data di fine lavori» può essere individuata dalla «dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, quando prevista», dalla «data di collaudo anche parziale» o dalla «data della dichiarazione di conformità, quando prevista». Per gli elettrodomestici, invece, coincide con la «data del bonifico» (o del pagamento tracciato, ma non con assegno e naturalmente non in contanti) o la data «di altro documento di acquisto ammesso» (risposta 4.A delle Faq dell'Enea).

Le pagine Enea dedicate alle detrazioni fiscali sono divise in 3 diverse sezioni: «Bonus casa», «Ecobonus» e «Super Ecobonus 110%». Per la Comunicazione all'Enea dei dati per il risparmio energetico di alcuni interventi dell'articolo 16-bis del Tuir e per il bonus elettrodomestici è necessario utilizzare la sezione relativa al «Bonus casa».

In particolare, la trasmissione dei dati degli interventi la cui fine dei lavori è avvenuta nell'anno solare 2021 deve essere

inviata tramite il sito internet <https://bonuscasa2021.enea.it>.

Questa sezione è dedicata solo alla detrazione del 50% e non al superbonus del 110%, ad esempio, per gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici o sistemi di accumulo «trainati» al 110% dal super ecobonus del 110%, la cui sezione è quella del «Super Ecobonus 110%» (dove va inviata la relativa asseverazione dei requisiti tecnici e di congruità). Lo stesso discorso per l'isolamento termico, gli infissi, i collettori solari e le caldaie che beneficiano del super ecobonus del 110 per cento.

Se è l'intervento antisismico al 110% che traina al 110% il fotovoltaico e i sistemi di accumulo, non va inviata alcuna attestazione all'Enea (risposta 11 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110% e modifiche del 29 marzo 2021 delle specifiche tecniche della Comunicazione dell'opzione, pagina 18).

La norma istitutiva della comunicazione del «Bonus casa» all'Enea, l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto legge n. 63/2013, non dice se il mancato invio all'Enea comporti o meno la decadenza definitiva della potenziale detrazione Irpef del 50% del relativo costo.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta del 18 aprile 2019, n. 46/E, ha chiarito che la mancata o tardiva trasmissione all'Enea entro i termini «non comporta la perdita del diritto alle detrazioni» fiscali. L'agenzia delle Entrate ha anche ricordato che l'articolo 4 del decreto interministeriale n. 41 del 1998, elenca tassativamente tutti i casi di diniego della detrazione, tra i quali non è compresa la mancata o tardiva trasmissione dei suddetti dati.

Quindi, l'omesso invio di questi dati non comporta la decadenza del diritto al bonus. Conseguentemente, non è neanche possibile sanare l'omissione con l'istituto della «remissione in bonis», in quanto questo è possibile solo per le comunicazioni che sono previste dalla norma «a pena di decadenza dal beneficio o dal regime opzionale».

LA CILA E GLI ALTRI

Titoli edilizi: fuori dall'attività libera serve il loro rilascio

Guido Alberto Inzaghi

Nell'edilizia, si sa, gli aggiornamenti sono come le lancette dell'orologio: sempre in movimento.

Sul tema, si deve partire dal Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) che ha messo la parola fine alla frammentarietà che caratterizzava la materia, distinguendo (anche a seguito delle modifiche, da ultimo decreto Scia2, 222/16) tra le opere realizzabili con attività edilizia libera e quelle per le quali è invece necessario un titolo edilizio.

Nella direzione della semplificazione, si è registrato da un lato un progressivo snellimento delle prescrizioni autorizzatorie e dall'altro l'ampliamento del novero delle attività liberamente realizzabili. Ai parametri nazionali si sono adeguate le Regioni, che sono state chiamate a fornire – nel rispetto dei principi inderogabili statali – la disciplina dettagliata.

La legge distingue tra:

- attività libera;
- comunicazione di inizio lavori (articolo 6);
- comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila, articolo 6-bis);
- segnalazione certificata di inizio attività semplice e in alternativa al per-

messo di costruire (articoli 22 e 23) e permesso di costruire (articolo 10). La categorizzazione discende dal principio urbanistico secondo cui gli interventi vengono distinti in base all'impatto che determinano sul territorio.

Partendo dall'assunto che Cil (Comunicazione inizio lavori), Cila (comunicazione inizio lavori asseverata), Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) e Pdc (Permesso di costruire) sono titoli edilizi, possiamo dedurre che è necessario il rilascio di un titolo edilizio ogniqualvolta si debba realizzare un intervento che non rientra nell'alveo applicativo dell'art. 6, comma 1 (attività libera).

Per le opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee rimovibili il termine di 90 giorni è stato sostituito da quello di 180 giorni (Dlgs 76/2020). In questo lasso di tempo è sufficiente una mera comunicazione da parte del richiedente presso lo Sportello unico dell'edilizia; per le residuali opere (Cila) si richiede, oltre alla comunicazione, l'asseverazione di un tecnico abilitato con annessi elaborati progettuali.

Proseguendo, si distingue tra: lavori realizzabili con Scia semplice che possono essere avviati contestualmente al deposito della pratica (comprensiva di relazione del progettista ed elaborati progettuali) e lavori – “pesanti” se ed in quanto conformi a piani attuativi et similia – che richiedono una sorta di stand still period di 30 giorni per l'inizio dei lavori (la Scia alternativa al Pdc).

Per i lavori di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e urbanistica la legge prevede l'emanazione di un titolo espresso da parte della Pa; il legittimato non può dare avvio ai lavori prima del rilascio del permesso di costruire espresso o della formazione del silenzio-assenso.



LA DOMANDA

Come si fa a individuare il titolo edilizio necessario?

Per non incorrere in una denuncia per abusivismo edilizio bisogna essere aggiornati e usufruire dei servizi della Pa: ci si riferisce allo Sportello unico dell'edilizia, luogo presente in ogni Comune, ove ogni cittadino può avanzare richieste specifiche per il rilascio dei titoli abilitativi. Alcune Regioni hanno fornito ai cittadini ulteriori strumenti, quale la possibilità di richiedere indicazioni e chiarimenti preliminari alla presentazione della richiesta (per esempio articolo 7 legge 21/19 Lombardia)

Il quadro dei «titoli abitativi» (1)

Dall'edilizia libera al permesso di costruire, la classificazione di tutte le attività

INTERVENTI	MODALITÀ DI RICHIESTA	INIZIO LAVORI
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - articolo 6, comma 1 del dpr 380/01		
Opere di manutenzione ordinaria		
Interventi di installazione delle pompe di calore di potenza termica inferiore a 12 kW		
Interventi diretti all'eliminazione di barriere architettoniche, non comportanti un'alterazione della sagoma dell'edificio		
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico (ad esclusione della ricerca di idrocarburi) in aree esterne al centro edificato	Non è necessaria nessuna comunicazione	Immediatamente
Movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali		
Serre mobili stagionali		
Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni (contenute entro l'indice di permeabilità)		
Pannelli solari e fotovoltaici (all'infuori del centro storico)		
Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici		
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA/CIL - Articolo 6, comma 1, lettera e-bis) del Dpr 380/01		
Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingente temporanee e ad essere rimosse entro e non oltre 180 giorni*	Modulo standard da completare a cura del richiedente, con asseverazione di un tecnico abilitato, comprensivo degli elaborati progettuali	Subito dopo la presentazione della comunicazione asservata al Comune
CILA - Articolo 6-bis del Dpr 380/01		
Categoria residuale: interventi non ricompresi nell'attività edilizia libera senza comunicazione, nel permesso di costruire e nella segnalazione certificata di inizio attività	Modulo standard da completare a cura del richiedente, con asseverazione di un tecnico abilitato,- comprensivo degli elaborati progettuali	Subito dopo la presentazione della comunicazione asservata al Comune

(*) Con riferimento alla posa in opera delle strutture amovibili funzionali all'attività di cui all'art. 5 L. 287/1991 il termine di 180 giorni cui sopra è stato disapplicato fino al 31/12/2021 (DL. 137/2020).

INTERVENTI

MODALITÀ DI RICHIESTA

INIZIO LAVORI

SCIA - Articolo 22 del Dpr 380/01

Interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "leggera"**Interventi di manutenzione straordinaria, di interessanti parti strutturali o prospetti dell'edificio e di restauro e risanamento conservativo parti strutturali dell'edificio**

Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che i) non incidono su parametri urbanistici e volumetrie; ii) non comportano un cambio d'uso urbanisticamente rilevante; iii) non modificano la categoria edilizia; iv) non alterano la sagoma degli edifici vincolati; v) non violano eventuali prescrizioni contenute nel PdC; vi) non presentano i caratteri delle variazioni essenziali

Modulo standard da completare a cura del richiedente, unitamente ad una relazione dettagliata, a firma di un progettista abilitato, e agli adeguati elaborati progettuali

Subito dopo la presentazione della segnalazione al Comune (con l'eccezione degli interventi interessanti le zone omogenee A di cui al DM n. 1444/1968, nelle quali i lavori non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione)

SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE - Articolo 23 del Dpr 380/01

Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante"**Interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi****Interventi di nuova costruzione effettuati indirettamente esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche**

Modulo standard da completare a cura del richiedente, unitamente ad una relazione dettagliata, a firma di un progettista abilitato, e agli adeguati elaborati progettuali

Dopo trenta giorni dalla presentazione della segnalazione al Comune

PERMESSO DI COSTRUIRE - Articolo 10 del Dpr 380/01

Interventi di nuova costruzione**Interventi di ristrutturazione urbanistica****Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante"**

Modulo standard da completare a cura del richiedente e presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune, accompagnato dai necessari elaborati progettuali, dall'asseverazione di un progettista abilitato e da una attestazione riguardante il titolo di legittimazione (oltre, se del caso, all'adocummentazione prevista dalla Parte II del Dpr 380/2001)

Dopo il rilascio del permesso di costruire o dopo la formazione del silenzio-assenso sulla richiesta presentata al Comune

Si auspica un intervento legislativo che estenda la disapplicazione fino al nuovo termine di conclusione dell'emergenza sanitaria fissato al 31 marzo 2022

IL REGIME FISCALE

Aliquota Iva del 10% per le manutenzioni straordinarie

Luca De Stefani

Per i lavori edili agevolati con il superbonus, classificabili tra le manutenzioni straordinarie, si applica l'aliquota Iva del 10%, non in base alla voce numero 127 quaterdecies, parte III, Tabella A, allegata al Dpr 633/72, la quale consentirebbe di applicare l'aliquota agevolata anche sugli eventuali beni significativi, ma si deve applicare l'aliquota del 10% in base all'articolo 7, comma 1, lettera b), legge 23 dicembre 1999, numero 488, il quale pone dei limiti sui beni significativi, come ad esempio la caldaia, le finestre, le apparecchiature di condizionamento e di riciclo dell'aria.

La modifica introdotta dal 1° giugno 2021, relativa alla riclassificazione degli interventi agevolati al 110% tra quelli di manutenzione straordinaria, ha voluto evitare che questi interventi venissero ricompresi tra quelli di ristrutturazione edilizia, rendendo in tal modo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo ex articolo 9-bis del Dpr 380/2001 che stava ostacolando gli iter burocratici dell'incentivo fiscale (Quaderno Anci del 28 luglio 2021). La nuova riclassificazione di questi interventi da ristrutturazione edilizia a manutenzione straordinaria, però, ha comportato anche una variazione della norma da utilizzare per applicare l'Iva del 10%, in luogo di quella ordinaria. Per le ristrutturazioni, infatti, l'aliquota

Iva del 10% derivava dalla voce numero 127 quaterdecies, parte III, Tabella A, allegata al Dpr 633/72, la quale interessa tutte le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto, subappalto o d'opera per la realizzazione degli interventi, comprensive dei beni finiti e delle materie prime e semilavorate, su qualunque fabbricato, abitativo e non (risoluzioni ministeriali 22 gennaio 2003, 10/E; 12 ottobre 2001, 157; circolare ministeriale 9 agosto 1994, numero 142), esclusa la fornitura con posa in opera (in quanto qui prevale correttamente la fornitura, per circolari 22 dicembre 2015, 37/E e 29 dicembre 2006, 37/E e risoluzioni 28 giugno 2007, 148/E, 11 luglio 2007, 164/E e 13 luglio 2007, 172/E, anche riferite al reverse charge).

Per le manutenzioni straordinarie, invece, l'aliquota Iva del 10% deriva dall'articolo 7, comma 1, lettera b), legge 23 dicembre 1999, numero 488, che agevola le prestazioni di servizi su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, dipendenti da contratti di appalto (non subappalto), di prestazione d'opera, di fornitura con posa in opera (in quanto qui prevale la posa, per la circolare 7 aprile 2000, 71/E) o di altri accordi negoziali, comprensive dei beni finiti (con limitazioni per i beni significativi) e delle materie prime e semilavorate, solo verso committenti non «soggetti passivi d'imposta» (circolari del 22 dicembre 2015, 37/E, risposta numero 13, 7 aprile 2000, numero 71/E e risposta dell'agenzia delle Entrate, data al Sole 24 Ore al Forum del 20 aprile 2018, si veda il Quotidiano del giorno successivo).

Pertanto, se ad esempio per la sostituzione della caldaia era stata presentata una Scia prima del 1° giugno 2021, considerando l'intervento una ristrutturazione edilizia (comunque, contrariamente alle indicazioni delle risoluzioni Dre Lombardia 3 marzo 1999, numero 69429, e 11 marzo 1999, numero 1509, che classificano questo intervento tra la manuten-



LA DOMANDA

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed eiusmod tempor...

zione straordinaria), dal 1° giugno 2021 questo intervento è chiaramente una manutenzione straordinaria; pertanto, l'aliquota Iva è del 10%, non su tutto l'intervento (come poteva essere applicando la voce numero 127 quaterdecies, parte III, Tabella A, allegata al Dpr 633/72 per la ristrutturazione), ma solo sul valore delle prestazioni di servizi (la posa in opera, la manodopera), delle materie prime e semilavorate, oltre che al valore dei «beni finiti» non beni significativi, anche se sono parti staccate di questi ultimi, ma a patto che abbiano un'autonomia funzionale rispetto al manufatto principale (cioè rispetto al bene significativo stesso). Ai beni significativi, invece, l'Iva del 10% si può applicare solo fino a concorrenza del valore delle prestazioni, delle materie prime e semilavorate e degli altri «beni finiti» non significativi, che hanno un'autonomia funzionale rispetto ai beni significativi stessi.

In questo quadro, la somma di più interventi di manutenzione straordinaria non fa elevare l'intero intervento ad una ristrutturazione edilizia. Invece, se nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio, si effettuano anche lavori agevolati al 110%, come la coibentazione delle pareti esterne o il cambio dell'impianto di climatizzazione invernale (dallo scorso 1° giugno 2021 sono tutte manutenzioni straordinarie), si potrebbe sostenere (ma una conferma delle Entrate sarebbe auspicabile), che anche ai fini Iva si possa applicare il principio di attrazione degli interventi minori in quelli superiori, già previsto ai fini delle detrazioni dei bonus edili dalle circolari 24 febbraio 1998, 57/E, paragrafo 3.4 e 31 maggio 2019, 13/E, dalle risposte 16 settembre 2019, numero 383, 16 settembre 2019, numero 383 e dalla risoluzione 1° febbraio 1990, numero 551463 (si veda Il Sole 24 Ore dell'8 febbraio 2022). Per le spese professionali, invece, si applica sempre l'aliquota Iva del 22%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ATTIVITÀ EDILI

Nei cantieri anche le misure di sicurezza anti-Covid

Antonio Mario Acquaviva

In relazione ai lavori di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e riqualificazione energetica che interessano il patrimonio edilizio, occorre evidenziare che andranno realizzati secondo la legislazione che regola la sicurezza nei luoghi di lavoro per i cantieri mobili e temporanei e, in particolare, in base alla normativa disciplinata dal titolo IV del Dlgs 81/2008 e successive modifiche, che regola le attività edili e di ingegneria civile per l'esecuzione di lavori.

Fra queste: costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, trasformazione, rinnovamento o smantellamento di opere fisse permanenti o temporanee in muratura, in cemento armato, a altro.

Alla luce di queste norme, il ruolo dei professionisti tecnici risulta cruciale per molti aspetti: per la predisposizione del progetto degli interventi edilizi, per garantire la regolarità urbanistica, per la dichiarazione asseverata di conformità delle opere eseguite ai fini dell'ammissibilità ai benefici fiscali e, soprattutto, in merito ai soggetti obbligati ad adempiere (sempre) agli obblighi previsti per la sicurezza del cantiere.

A causa dell'emergenza epidemiolo-

gica, al quadro descritto si aggiunge l'obbligatorietà delle misure di prevenzione rientranti nell'indice delle azioni di contenimento del contagio da osservare nei cantieri.

Queste rappresentano un costo aggiuntivo degli oneri della sicurezza - non soggetti a ribasso - da prevedere nel quadro economico della spesa degli interventi.

Sempre in tema di sicurezza, occorre ricordare che fra gli adempimenti amministrativi previsti dalla norma, è (sempre) contemplata la comunicazione della «notifica preliminare» d'inizio lavori da inviare all'Asl e alla Direzione territoriale del lavoro, in caso di:

- cantieri con presenza di più imprese o di più lavoratori autonomi anche non contemporanea;
- cantieri con la presenza di una sola impresa esecutrice, ma il cui lavoro ha una entità presunta superiore o uguale a 200 uomini-giorno (entità presunta del cantiere rappresentata dalla somma delle giornate lavorative prestate dai lavoratori, anche autonomi, previste per la realizzazione dell'opera. Esempio 60 giorni per 5 lavoratori = 300 UG);
- cantieri inizialmente non soggetti a notifica (con una sola impresa esecutrice e di entità inferiore a 200 uomini-giorno) che lo diventano per variazione in corso d'opera (articolo 99, comma 1).

Il pacchetto di agevolazioni fiscali, benché adottato per sostenere la convenienza degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, sconta la fragilità tecnica di taluni interventi.

L'auspicio è che il decisore politico interrompa la produzione bulimica di norme che di fatto ingessano e rendono incerta l'azione dei soggetti coinvolti ed instauri una tendenziale stabilità del quadro normativo.

Consigliere del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA DOMANDA

Prima dell'inizio dei lavori, quali sono gli obblighi dell'articolo 99 in merito alla notifica preliminare?

Il committente o il responsabile dei lavori hanno l'obbligo di trasmettere all'Ausl e alla Direzione provinciale del lavoro, nonché limitatamente ai lavori pubblici al Prefetto territorialmente competente, la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII, unitamente agli eventuali aggiornamenti relativi. Copia della notifica deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente.

4

I BONUS
E IL BONUS VERDE

AGEVOLAZIONI GREEN

Il bonus verde esclude i lavori in economia

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin

Il comma 38 dell'articolo 1 della legge 234/2021 proroga di altri tre anni (a quindi fino a tutto il 2024) l'agevolazione fiscale inerente la sistemazione a verde di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo. La misura, come noto, è stata introdotta la prima volta dalla legge di Bilancio per il 2018 (legge 205 del 2017, all'articolo 1, commi da 12 a 15) e doveva avere una durata annuale limitata al solo 2019, scadenza che nei fatti è stata prorogata:

- una prima volta al 2020 da parte del legge di bilancio 2020 (articolo 1, comma 175, legge 160/2019) e dal decreto Milleproroghe (articolo 10 del Dl 162/2019);
- una seconda volta, per le spese sostenute nel 2021, dall'articolo 1, comma 76, della legge 178 del 2020 (legge di bilancio 2021).

Questa agevolazione consiste nella detrazione dall'imposta lorda del 36% della spesa sostenuta, nel limite di spesa di 5mila euro annui (quindi, la somma massima detraibile è di 1.800 euro).

Sono agevolabili nella misura del 36%, ripartibile in 10 anni e fino ad un limite massimo pari a 5.000 euro, le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile ad uso abitativo sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

- ❶ sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- ❷ realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali degli articoli 1117 e 1117-bis del Codice civile (massimo 5.000 euro per ogni unità immobiliare).

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

PARTI COMUNI

Ripartizione in base alle quote

In caso di interventi su parti comuni la detrazione spetta al singolo condomino entro la quota a lui imputabile



Nei limiti dei 5 mila euro sopra indicati devono intendersi ricomprese anche le spese di progettazione e manutenzione relative all'intervento ed anch'esse rientranti nel perimetro agevolativo.

L'agenzia delle Entrate ha fornito i chiarimenti ufficiali su questa detrazione con la circolare 13/E del 31 maggio 2019 (confermata anche dalla più recente circolare 7/E del 25 giugno 2021), precisando in primo luogo che sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde ex novo o nel radicale rinnovamento dell'esistente.

È, pertanto, agevolabile l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non solo l'acquisto di piante o altro materiale.

La citata circolare ha specificato che la detrazione, invece, non spetta per le

spese sostenute riguardanti:

- la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti (non connessa ad un intervento innovativo o modificativo);
- i lavori in economia.

Quest'ultima circostanza non esclude, tuttavia, che il contribuente possa rivolgersi a fornitori diversi per l'acquisto degli alberi/piante/arbusti/cespugli/specie vegetali e per la realizzazione dell'intervento, fermo restando che l'agevolazione spetta a condizione, come detto, che l'intervento di riqualificazione dell'area verde sia complessivo e ricomprenda anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione.

Infine, le Entrate chiariscono che la realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde di balconi e terrazzi è agevolabile solo se permanente e sempreché si riferisca ad un intervento innovativo di sistemazione a verde degli immobili resi-

I requisiti e gli obblighi

Ambito oggettivo

Sono agevolabili nella misura del 36% ripartibile in 10 anni e fino ad un limite massimo pari a 5.000 euro, le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 per effettuare gli interventi relativi alla:

- «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Adempimenti

La detrazione spetta anche per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici

condominali (max 5.000 euro per unità immobiliare).

La detrazione spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni. Tali pagamenti possono essere effettuati a mezzo di assegni bancari, postali o circolari non trasferibili o con modalità informatizzate (carte di credito, bancomat, bonifici).

Nel documento di spesa dovrà essere indicato il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e la descrizione dell'intervento dovrà consentire di ricondurre la spesa sostenuta tra quelle agevolabili

denziali; deve quindi trattarsi di un intervento straordinario.

La detrazione spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni. Questi pagamenti possono essere effettuati a mezzo di assegni bancari, postali o circolari non trasferibili, bonifici, bancari o postali, carte di credito o debito.

Nel documento di spesa deve essere indicato il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione; inoltre, la descrizione dell'intervento deve consentire di ricondurre la spesa sostenuta tra quelle agevolabili.

È previsto inoltre che si applichino, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di detrazione Irpef per spese di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 16-bis del Tuir commi 5, 6 e 8. In virtù di ciò, come confermato anche dalla circolare 13/E/2019, sono applicabili alla nuova agevolazione le seguenti disposizioni:

- se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta alla metà;
- la detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 novembre 2004, numero 42, ridotte nella misura del 50%;
- in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Quanto all'ambito oggettivo di appli-

cazione della detrazione, va segnalato che la stessa non è usufruibile per immobili diversi da quelli ad uso abitativo. Nel caso di interventi sia sulla singola unità immobiliare che sulle parti comuni dell'edificio il diritto alla detrazione raddoppia spettando su due distinti limiti di spesa agevolabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PIANTE SINGOLE

È possibile beneficiare del bonus verde in caso di sostituzione, in un giardino condominiale, di un albero ad alto fusto con un altro albero meno ingombrante?

Sul punto si richiamano i chiarimenti contenuti nella circolare 7/E/2021 la quale ha precisato che è agevolabile mediante il bonus verde solo l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione. Deve trattarsi dunque di costi per opere che comportano o la sistemazione a verde ex novo o il radicale rinnovamento dell'area verde esistente. Se l'intervento che s'intende realizzare consiste solo nella sostituzione di una singola pianta, l'agevolazione non spetta

IL TITOLO IDONEO

L'agevolazione spetta solo al proprietario?

La detrazione spetta a chi ne sostiene le spese e possiede o detiene, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi. Oltre ai proprietari e ai nudi proprietari, ne possono beneficiare i titolari di un diritto reale di godimento (quali usufrutto, uso, abitazione o superficie), i familiari conviventi e il coniuge separato assegnatario dell'immobile (intestato all'altro coniuge). I detentori degli immobili devono, in ogni caso, essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario; la detenzione deve risultare da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o del sostenimento delle spese

TETTO A 10MILA EURO

Bonus mobili esteso ma viene ridotto il limite per le spese

Michele Brusaterra

Sulla scia delle proroghe lunghe delle agevolazioni edili, il comma 37 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2022 interviene anche sul "bonus mobili", in modo da renderlo utilizzabile anche negli anni 2022, 2023 e 2024.

Per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione del bonus, ne possono usufruire i medesimi soggetti che possono godere delle detrazioni relative al cosiddetto bonus ristrutturazioni. I beneficiari dell'agevolazione sono, sostanzialmente, i soggetti Irpef e cioè le persone fisiche, che sostengono le spese al di fuori dell'attività d'impresa arti o professioni, e i soggetti di cui all'articolo 5 del Dpr 917/86, ossia le società semplici, le società in nome collettivo e in accomandita semplice e i soggetti a queste equiparati, nonché le imprese individuali e le imprese familiari, ma purché, per questi ultimi soggetti, i beni mobili e gli arredi, di cui si dirà in prosieguo, siano destinati ad immobili che non rientrano fra quelli strumentali o beni merce.

Per poter beneficiare del bonus mobili, è anche necessario che i soggetti indicati possiedano o detengano i fabbricati, ai quali sono destinati i beni oggetto dell'agevolazione, in base ad uno dei seguenti titoli:

- proprietà o nuda proprietà;
- diritto reale di godimento quale l'usu-

frutto, l'uso, l'abitazione o il diritto di superficie.

Non solo. Possono godere del bonus mobili anche i detentori dell'immobile, come locatari e comodatari, i familiari conviventi e il coniuge separato, assegnatario dell'immobile, intestato all'altro coniuge nonché i conviventi di fatto.

Per quanto concerne l'ambito oggettivo di applicazione della norma, vale anche in questo caso quanto già disposto negli anni precedenti e, pertanto, il bonus mobili consiste in una detrazione d'imposta pari al 50% della spesa sostenuta, fino ad una spesa massima ammissibile che, con l'intervento della legge di Bilancio 2022, è stata diversificata, nel triennio di proroga, nel seguente modo:

- per il 2022 l'importo massimo di spesa agevolabile risulta essere di euro 10 mila;
- per il 2023 e il 2024 il limite massimo di spesa agevolabile è pari ad euro 5 mila per ognuno dei due anni.

Con un evidente ridimensionamento rispetto alla detrazione prevista per il 2021 che pur essendo sempre del 50% delle spese sostenute, prevede un limite di spesa ammissibile fino a 16 mila euro, la detrazione spettante deve essere sempre ripartita in dieci quote annuali di pari importo e riguarda:

- l'acquisto di mobili (c.d. arredo);
- l'acquisto 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.

Evidenziando che i beni devono essere nuovi e che possono essere acquistati anche all'estero, come chiarito dall'agenzia delle Entrate attraverso la circolare n. 13/E del 2019, non risultano agevolabili con il bonus mobili gli acquisti di porte, di pavimentazioni, di tende e tendaggi e di altri complementi di arredo.

Per poter accedere alla detrazione la norma pone, però, un'importante condi-



LA DOMANDA

Per poter usufruire del bonus mobili è possibile effettuare il pagamento con un assegno bancario intestato all'impresa venditrice e non trasferibile?

La risposta è negativa. È necessario che il pagamento della spesa avvenga attraverso sistemi cosiddetti tracciati e cioè attraverso carte di debito o di credito o con bonifico, senza applicazione della ritenuta da parte di banche o Poste Spa. Se il pagamento avviene, quindi, con assegno bancario non è ammesso portare in detrazione la spesa

I BENI AMMESSI

Beni mobili oggetto della detrazione (l'elenco non è esaustivo): letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione

Grandi elettrodomestici oggetto della detrazione (l'elenco non è esaustivo):

Grandi apparecchi di refrigerazione, frigoriferi, congelatori, altri grandi elettrodomestici utilizzati per la refrigerazione, la conservazione e il deposito degli alimenti, lavatrici, Lavasciuga e asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, piani cottura e stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni e forni a microonde,

altri grandi elettrodomestici utilizzati per la cottura e l'ulteriore trasformazione degli alimenti, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, altri grandi elettrodomestici utilizzati per riscaldare stanze, letti e mobili per sedersi, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento come definiti dalle disposizioni di attuazione della direttiva 2002/40/Ce dell'8 maggio 2002 della Commissione che stabilisce le modalità di applicazione della direttiva 92/75/Cee del Consiglio per quanto riguarda l'etichettatura indicante il consumo di energia dei forni elettrici per uso domestico. Altre apparecchiature per la ventilazione, l'estrazione d'aria e il condizionamento



LA DOMANDA

Se inizio i lavori di ristrutturazione della mia abitazione nel corso del 2022, qual è il termine ultimo per effettuare l'acquisto dei mobili per usufruire del bonus?

La legge di Bilancio 2022 ha previsto la proroga del bonus mobili per le spese effettuate fino al 31 dicembre 2024, modulando, a seconda dell'anno di acquisto, il limite di spesa fiscalmente rilevante per la detrazione del 50% (euro 10mila per le spese sostenute nel 2022, euro 5mila per quelle sostenute nel 2023 e 2024). Ciò premesso, in presenza di interventi di recupero del patrimonio edilizio, che danno diritto al bonus mobili, iniziati nel 2022, l'acquisto agevolato di mobili ed elettrodomestici potrà avvenire fino alla fine del 2023

LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Interventi che permettono di usufruire del bonus mobili:

- manutenzione ordinaria effettuata sulle parti comuni di edificio residenziale;
- manutenzione straordinaria effettuata sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- restauro e di risanamento conservativo effettuato sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità residenziali;
- ristrutturazione edilizia effettuata sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (ancorché

non rientranti nelle categorie precedenti) sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

- restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano entro diciotto mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile;
- interventi anti-intrusione se comportano anche uno solo degli interventi sopra indicati come, ad esempio, la manutenzione ordinaria sulle parti comuni di condomini e le manutenzioni straordinarie su singole unità abitative

zione, ossia che l'unità abitativa a cui sono destinati i mobili o i grandi elettrodomestici sia oggetto di uno degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del Tuir.

A questo proposito l'agenzia delle Entrate ha chiarito che non tutti gli interventi individuati dallo stesso articolo 16-bis sono in grado di permettere la detrazione in commento, ma solamente quelli indicati nella tabella che segue, con evidente esclusione di taluni interventi come, ad esempio, gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune.

È utile far presente, sempre con riferimento ai lavori che danno diritto allo sfruttamento del bonus mobili, che rientrano tra la manutenzione straordinaria:

- l'installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- la realizzazione di servizi igienici;
- la sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- il rifacimento di scale e rampe;
- la realizzazione di recinzioni. Muri di cinta e cancellate;
- la costruzione di scale interne;
- la sostituzione di tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia come, ad esempio, l'installazione di una stufa a pellet o di impianti dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili;
- la sostituzione della caldaia.

Per poter sfruttare il bonus è anche necessario rispettare l'ulteriore condizione normativa, e cioè che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello di acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici.

Se, però, tali interventi sono iniziati nell'anno precedente a quello di acquisto ovvero se sono iniziati in tale anno prece-

dente e proseguiti anche nell'anno dell'acquisto, i limiti di spesa fissati dalla norma sono considerati al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è usufruito della detrazione.

Se, per esempio, gli interventi edili che danno diritto al bonus mobili vengono iniziati nel 2021, la detrazione del 50% spetta anche per i mobili e i grandi elettrodomestici acquistati nel 2022, ma fino al limite massimo di spesa agevolabile pari ad 10mila euro.

Se, però, nel corso del 2021 sono già stati acquistati mobili o grandi elettrodomestici, usufruendo dell'agevolazione, destinando tali beni al medesimo immobile a cui sono destinati i beni (potenzialmente agevolabili) acquistati nel 2022, il limite del 2022 va ridotto della spesa già sostenuta nel 2021. Supponendo che nel 2021 siano state sostenute spese agevolabili con il bonus mobili per 9mila euro, nel 2022 potranno essere agevolate spese, con riferimento allo stesso immobile, solo per ulteriori mille euro.

Si deve anche tenere conto che la detrazione può essere utilizzata indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione agevolati e che per ottenere il bonus mobili è necessario che la data dell'inizio dei lavori, che ne permettono la fruizione, preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è, invece, necessario che le spese di recupero del patrimonio edilizio siano sostenute prima di quelle per i beni mobili e i grandi elettrodomestici.

Infine, in presenza di acquisti di alcuni elettrodomestici per i quali è prevista la fruizione del bonus mobili, non si deve dimenticare che l'acquisto va comunicato all'Enea attraverso l'apposito portale. Nel caso in cui vi sia tardivo o mancato invio della comunicazione all'Enea non vi è, comunque, la perdita del diritto alla detrazione, come peraltro chiarito dalla agenzia delle Entrate attraverso la risoluzione n. 46/E del 2019.



LA DOMANDA

La mancata comunicazione all'Enea porta la perdita del bonus?

No, in questo caso per le Entrate non c'è perdita del diritto al bonus

5

IL BONUS FACCIATE

DECORO URBANO

Facciate al 60% con scadenza alla fine del 2022

Fabio Chiesa
Giampiero Gugliotta

Il bonus facciate rimane anche nel 2022 ma tagliato al 60 per cento. Introdotto ad opera dell'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 160/2019, il bonus facciate consisteva in una detrazione d'imposta lorda originariamente del 90%, per le spese sostenute (pagate) nel 2020 e 2021 relative al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici, di qualsiasi categoria catastale (inclusi gli immobili strumentali), ubicati in zona A (centro storico) o B (zona di completamento).

Sono agevolabili anche gli interventi su edifici ubicati in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento deve, però, risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

La legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021) ne ha confermato la proroga per tutto il 2022, ma con riduzione del-

l'aliquota di detrazione al 60% delle spese documentate e sostenute.

Sono agevolabili tutti gli interventi di rifacimento della facciata, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, compresi quelli di tipo termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. Deve trattarsi di interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Sono, invece, escluse dall'agevolazione le spese sostenute per il recupero o restauro di lastre solari, spese per infissi, persiane, le spese per interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, e le spese per gli interventi effettuati sulle mura di cinta.

Inoltre, non è consentito fruire dell'agevolazione per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della «ristrutturazione edili-

ZONE A E B

Il perimetro

Sono agevolabili gli interventi su edifici ubicati in zona A o B, ma anche nelle zone assimilabili in base alle indicazioni regionali o comunali



zia» (articolo 3, comma, 1, lettera d del Dpr 380/2001).

Attenzione particolare deve essere prestata ai lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Affinché si possa godere dell'agevolazione occorre, in questi casi, che con l'intervento siano soddisfatti i «requisiti minimi» previsti, in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari, dal decreto del ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmissione termica stabiliti dal Decreto ministeriale 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E).

Proprio in considerazione del fatto che gli interventi ammessi al bonus facciate possono rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro (già agevolabili secondo le disposizioni contenute nell'articolo 14 del decreto legge 63/2013) o tra quelli di recupero del patrimonio edilizio (richiamati all'articolo 16 dello stesso decreto), l'agenzia Entrate ha chiaramente precisato che il contribuente può avvalersi, per le stesse spese, di una sola detrazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti per l'agevolazione scelta.

A questo proposito si segnala la perdita di appeal, dal 2022, del cosiddetto «bonus facciate eco» in quanto a seguito della riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%, in molti casi è più conveniente per i contribuenti fruire dell'ecobonus del 65% (o 70-75% in alcuni casi), anche in considerazione del fatto che le pratiche per l'Ape finale e per la comunicazione all'Enea sono le medesime.

Dal lato soggettivo possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio

dello Stato, soggetti Irpef e soggetti passivi Ires, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi e, diversamente da altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Di conseguenza il contribuente, in alternativa all'utilizzo diretto in dichiarazione, potrà optare per:

- un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi (il cosiddetto sconto in fattura);
- la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Dal 12 novembre 2021, in seguito all'entrata in vigore del Dl antifrodi (Dl 157/2021), in caso di cessione del credito d'imposta o di applicazione dello sconto in fattura occorre però acquisire il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese.

Dal lato pratico è sufficiente che il pagamento delle spese detraibili venga disposto mediante bonifico bancario da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

I contribuenti potranno utilizzare una delle due modalità (detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o detrazione prevista per la riqualificazione energetica), se possibile indicando come causale gli estremi della legge 160/2019.



LA DOMANDA

Ho pagato anticipatamente a fine 2021, un intervento di pulitura e ritinteggiatura che soddisfa i requisiti richiesti dal bonus facciate.

L'intervento terminerà a febbraio 2022.

Quale aliquota di detrazione d'imposta posso applicare?

Contrariamente a quanto sostenuto dalla risposta a interpellato della Dre Campania 914-1430/2021 che richiede vi sia anche l'ultimazione lavori per poter applicare la detrazione del 90% per le spese sostenute nel 2021, il contribuente può usufruire della detrazione del 90% calcolata sull'intero importo dei pagamenti effettuati nel 2021 anche se relativi a lavori ultimati in seguito (Risposta Mef all'interrogazione parlamentare 17 novembre 2021 n. 5-07055 e agenzia Entrate 29 novembre 2021, n.16 - §1.2.2).



LA DOMANDA

In caso di opzione per la cessione del credito, come può il tecnico asseverare la congruità delle spese nel caso in cui l'intervento non sia ancora stato ultimato?

Il tecnico che assevera la congruità delle spese sostenute, in caso di cessione o sconto in fattura, si limita a verificare che i costi siano stati sostenuti e non certifica l'avvenuta esecuzione dei lavori (agenzia Entrate 29 novembre 2021, n.16 - §1.2.2)

Bonus facciate termico e 110% a confronto

Interventi di isolamento termico – bonus a confronto

BONUS FACCIATE (ARTICOLO 1, COMMI DA 219 A 224, LEGGEN. 160/2019)

INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE (ART. 119, COMMA 1, LETTERA A), DL N. 34/2020

CARATTERISTICA INTERVENTO

Facciata esterna di edifici di qualsiasi categoria catastale ubicati in zona A o B (Dm 2 aprile 1968, n. 1444) o assimilate

Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, su un massimo di due unità immobiliari o sulle parti comuni di edifici, ovunque ubicati (anche in zona C), diversi dalle unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9

DETRAZIONE DI IMPOSTA

60% (90% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2021)

110%

PERCENTUALE DI ISOLAMENTO

Oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

Oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio

LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE

Nessuno*

In funzione del tipo di edificio:
 - 50.000 euro unifamiliari
 - Per unità immobiliari che compongono l'edificio: 40.000 euro (da 2 a 8), 30.000 (più di 8)

RIPARTIZIONE DETRAZIONE

10 rate annuali

5 rate annuali

SOGGETTI AGEVOLATI

Contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato

- Condomini
- Persone fisiche, fuori dall'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
- Istituti autonomi case popolari (IACP)
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa-ONLUS, le organizzazioni di volontariato iscritte nei relativi registri, le APS iscritte nei relativi registri
- Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte

LE OPZIONI

Con il taglio l'ecobonus è di nuovo competitivo

Luca De Stefani

Con la riduzione del bonus facciate eco dal 90% al 60%, per molti contribuenti conviene passare all'ecobonus del 65% (in alcuni casi al 70-75% per le parti comuni), in quanto le pratiche relative all'Ape e all'Enea da effettuarsi sono le stesse. Prima di scegliere l'ecobonus rispetto al bonus facciate eco, però, vanno analizzati anche i lavori che si intendono effettuare, per verificare se questi, agevolati con il bonus facciate, sono incentivati anche con l'ecobonus. Ad esempio, il bonus facciate si applica anche ai lavori non eco riconducibili al decoro urbano, quali quelli riferiti alle grondaie e ai pluviali (circolare 2/E/2020), che rientrano più difficilmente nell'ecobonus (si veda l'Esperto risponde del 29 novembre 2021). Lo stesso dicasi per gli interventi sugli ornamenti e sui fregi (risposta 411/2020), per il rifacimento del parapetto in muratura dei balconi e della relativa pavimentazione o per la verniciatura della ringhiera in metallo (risposte del 12 giugno 2020, n. 185 e del 6 ottobre 2021, n. 673).

Per l'ecobonus ordinario (come per quello super), ad esempio, è possibile che il tecnico abilitato attesti che la rimozione (o demolizione) degli elementi decorativi della facciata isolante, nonché il successivo riposizionamento degli stessi sono interventi correlati ai lavori di coibentazio-

ne della facciata. Solo in questo caso spetta l'agevolazione (risposta 685/2021). Viceversa, alcune spese non agevolate con il bonus facciate eco, potrebbero rientrare nell'ecobonus come quelle riguardanti l'isolamento termico delle facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili (circolare 2/E/2020), sui «terrazzi a livello» (risposta n. 185/2020) o sul lastrico solare (risposta n. 816/2021).

Relativamente ai limiti di spesa il bonus facciate eco è preferibile rispetto all'ecobonus, perché non prevede limiti assoluti, tranne quelli di congruità, in caso di lavori iniziati dopo il 5 ottobre 2020, e indipendentemente dall'opzione per la cessione del credito o lo «sconto in fattura». Nel caso del bonus facciate eco con i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, infatti, l'asseverazione di congruità è necessaria anche per l'utilizzo diretto in dichiarazione della detrazione, in quanto va nella pratica Enea di fine lavori. Per l'ecobonus del cappotto, invece, la detrazione Irpef e Ires del 65% ha un limite di 60.000 euro, che corrisponde ad un limite di spesa di 92.307,69 euro. Anche in questo caso, va fatta l'asseverazione di congruità della spesa. Il limite di spesa è di 40.000 euro moltiplicato per le unità immobiliari per le parti comuni condominiali, in caso di ecobonus del 70% o del 75 per cento.

Il possibile passaggio dal bonus facciate del 60% all'ecobonus per il cappotto del 65% non è indolore per i contribuenti che vogliono effettuare la «sola pulitura o tinteggiatura esterna» della facciata, in quanto l'intervento deve essere effettuato secondo i criteri del risparmio energetico del Dl requisiti tecnici Mise 6 agosto 2020, va effettuata l'Ape finale e va inviata la pratica all'Enea. Per pulitura o tinteggiatura, va ricordato che il bonus facciate è l'unica agevolazione per i contribuenti non in condominio: non è possibile neanche il bonus casa del 50%, che per le singole unità immobiliari non agevola la manutenzione ordinaria.



LA DOMANDA

Da quando il bonus facciate viene ridotto dal 90% del 60% per le imprese con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare?

Per le imprese con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare la riduzione del bonus facciate dal 90% al 60% si avrà per le spese sostenute, col principio di competenza, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2022 (in sintonia con quanto detto nella circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, paragrafo 3). Pertanto, in caso di esercizio sociale che va, ad esempio, dal 1° luglio 2021 al 30 giugno 2022, la detrazione è ancora del 90% per i lavori sostenuti con il principio di competenza entro la fine di giugno 2022.

6

LE ASSEVERAZIONI
E I VISTI

LE ALTRE AGEVOLAZIONI

Visto di conformità e asseverazione per tutte le cessioni

Luca De Stefani

Per l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura di tutti i bonus edili, diversi dal 110% (cioè per il bonus casa rilevante, il bonus casa acquisti, il bonus box auto dal 2022, l'ecobonus, il sisma bonus, il bonus facciate, gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo, le colonnine di ricarica di veicoli elettrici al 50% fino al 31 dicembre 2021 e l'eliminazione delle barriere architettoniche nel 2022 al 75%, se non trainata al 110%) è necessario rispettare queste condizioni:

❶ dal 12 novembre 2021, la comunicazione da inviare all'agenzia delle Entrate deve avere il visto di conformità;

❷ dal 12 novembre 2021, è necessario acquisire dai tecnici abilitati l'asseverazione della congruità delle spese (non per il sisma bonus acquisti e forse neanche per il bonus casa acquisti o il bonus box auto dal 2022), con lavori almeno iniziati; congruità già necessaria per la detrazione in dichiarazione alla fine dei lavori per l'ecobonus ordinario e il bonus facciate eco, iniziati dal 6 ottobre 2020, in quanto già contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è te-

nuto a rilasciare, la quale non va inviata all'Enea, a differenza di quella per il super ecobonus (vademecum Enea del 25 gennaio 2021 e nota del 18 febbraio 2021);

❸ non è necessario effettuare un Sal con una determinata percentuale (a differenza del 110%), ma per la congruità i lavori devono essere «almeno iniziati»;

❹ è necessario che le spese siano state sostenute (in caso di «sconto in fattura», per la parte non scontata). Con riferimento alle comunicazioni di cessione del credito o «sconto in fattura» inviate dal 12 novembre 2021 (effetto anticipato dall'originario 1° gennaio 2022 dal decreto Milleproroghe 2022), indipendentemente dalla data del bonifico e della fattura, per i bonus edili non al 110%, il visto di conformità e l'asseverazione di congruità non sono richiesti: per le opere già classificate come attività di edilizia libera o per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità o sulle parti comuni. Queste due deroghe, non valgono per gli interventi agevolati con il bonus facciate, anche se di sola pulitura o tinteggiatura esterna (risposta a Telefisco 2022).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA DEROGA

Piccoli interventi

Per i lavori sotto i 10mila euro e in edilizia libera non sono necessari il visto di conformità e l'asseverazione di congruità in caso di cessione

NUOVE SANZIONI

Carcere per i dati falsi e le omissioni nelle attestazioni

Luca De Stefani

Molte sono le sanzioni che possono colpire gli asseveratori dei requisiti tecnici e della congruità ai fini del super bonus del 110%.

Dal 26 febbraio 2022, il tecnico abilitato che, nelle asseverazioni dei requisiti tecnici e di congruità previsti per beneficiare delle detrazioni e/o per effettuare la cessione del credito o lo sconto in fattura del superbonus del 110% e/o dei bonus diversi dal 110%, espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesta falsamente la congruità delle spese, è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50mila euro a 100mila euro. Se il fatto è «commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri la pena è aumentata» (articolo 119, comma 13-bis.1, del decreto legge n. 34 del 2020, introdotto dall'articolo 2 del decreto Antifrodi-bis, decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13).

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai «tecnici abilitati» che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

I «soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni» devono stipulare una po-

lizza di assicurazione della responsabilità civile (anche nel caso in cui le attestazioni e le asseverazioni siano necessarie per i bonus edili non del 110%; Dre della Lombardia, si veda Il Sole 24 Ore del 26 gennaio 2022), la quale, per le asseverazioni precedenti al 26 febbraio 2022, doveva avere un «massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro». Invece, per le asseverazioni rilasciate dal 26 febbraio 2022 in poi, i tecnici devono stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile «per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni» (articolo 119, comma 14, del decreto legge n. 34 del 2020, come modificato dall'articolo 2 decreto Antifrodi-bis, decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13).

La polizza di assicurazione della responsabilità civile viene stipulata al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata, ma la non veridicità delle attestazioni o asseverazioni, naturalmente, comporta la decadenza dal beneficio.

Con riferimento alle agevolazioni del superbonus del 110%, anche in caso di opzione per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» e anche per i bonus non al 110% per i quali è possibile questa opzione, l'agenzia delle Entrate esercita i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del dpr 29 settembre 1973, n. 600, e dagli articoli 51 e seguenti del dpr 26 ottobre 1972, n. 633 e per recuperare gli importi dovuti non versati, compresi quelli relativi a contributi indebitamente percepiti o fruiti ovvero a cessioni di crediti di imposta in mancanza dei requisiti, procede con un atto di recupero emanato in base alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 421 e 422, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.



LA DOMANDA

Cosa rischia il contribuente che ha ceduto il credito, in caso di mancanza dei requisiti per beneficiare della detrazione edile?

In caso di mancanza dei requisiti per beneficiare della detrazione edile, che è stata oggetto di cessione (o di «sconto in fattura»), il contribuente che ha effettuato le suddette opzioni deve restituire all'Erario la detrazione che ha trasferito a terzi e pagare le relative sanzioni e gli interessi. Il cessionario o il fornitore è solidalmente responsabile solo nei rari casi di «concorso nella violazione», pertanto, non sarà coinvolto nell'accertamento se ha acquisito il bonus in buona fede.

La mappa delle asseverazioni

Tutti gli adempimenti per cessione a terzi del credito d'imposta o lo «sconto in fattura», dei principali bonus edili

AUTORIZZAZIONE COMUNALE (CILA, CILAS, SCIA, PERMESSO A COSTRUIRE) IN BASE AL REGOLAMENTO COMUNALE, NOTIFICA PRELIMINARE ALLA ASL, SE PREVISTA DALL'ARTICOLO 99, COMMA 1, D.LGS. N. 81/2008), FATTURA, BONIFICO PARLANTE (IN CASO DI SCONTO IN FATTURA, SOLO PER L'EVENTUALE PARTE NON COPERTA DALLO STESSO)

Bonus casa rilevante, cioè il recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, quindi, per le manutenzioni straordinarie, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali» e sulle loro pertinenze; questi interventi, assieme alla manutenzione ordinaria, sono agevolati e trasferibili anche se effettuati sulle «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno.

Si

Interventi che utilizzano fonti rinnovabili di energia quale, tra gli altri, l'installazione o l'integrazione di un impianto di climatizzazione invernale e estiva a pompa di calore, indicati tra gli interventi di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico nell'articolo 16-bis, lettera h) del Tuir (risposta 16 dell'agenzia delle Entrate a Telefisco 2022).

Si

Bonus casa acquisti

Si, ma non serve il bonifico parlante.

Realizzazione o acquisto di box auto pertinenziali agevolati al 50% (dal 2022).

Si

Detrazione del 75% per il "superamento ed eliminazione di barriere architettoniche", prevista solo per il 2022 dall'articolo 119-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

Si

Ecobonus ordinario dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63: detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85%

Si

Super ecobonus del 110%.

Si

ASSEVERAZIONE REQUISITI TECNICI O ASSEVERAZIONE I RIDUZIONE DI RISCHIO SISMICO	ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE SOSTENUTE	VISTO DI CONFORMITÀ
No, ma comunicazione all'Enea semplificata «bonus casa» (Guida rapida dell'Enea di ottobre 2021), entro 90 giorni dalla fine dei lavori.	Sì, dal 12 novembre 2021, sia se opzione del Sal che alla fine dei lavori. In carta libera. Ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro. In carta libera.	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
No, ma comunicazione all'Enea semplificata «bonus casa» (Guida rapida dell'Enea di ottobre 2021), entro 90 giorni dalla fine dei lavori.	Sì, dal 12 novembre 2021, sia se opzione del Sal che alla fine dei lavori. In carta libera. Ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro. In carta libera.	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
No	Sì, dal 12 novembre 2021. Ma forse potrebbe essere esclusa, in sintonia con il sisma bonus acquisti ordinario o super (circolare del 29 novembre 2021, n. 16/E, paragrafo 1.2.2 e risposta 17 marzo 2021, n. 190). In carta libera.	Sì, dal 12 novembre 2021.
No	Sì, dal 12 novembre 2021. Ma forse solo in caso di realizzazione, non in caso di acquisto, in sintonia con il sisma bonus acquisti ordinario o super (circolare del 29 novembre 2021, n. 16/E, paragrafo 1.2.2 e risposta 17 marzo 2021, n. 190). In carta libera. No se edilizia libera o sotto i 10.000 euro	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
No	Sì, sia se opzione del Sal che alla fine dei lavori. In carta libera. Ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro. In carta libera.	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
Sì, va rilasciata l'asseverazione requisiti tecnici alla fine dei lavori (non per gli eventuali Sal). All'Enea va inviata la scheda tecnica «ecobonus», entro 90 giorni dalla fine dei lavori (non per gli eventuali Sal, ai fini dell'opzione).	Sì, dal 12 novembre 2021. E' contenuta nell'asseverazione tecnica alla fine dei lavori (la quale non va inviata all'Enea) ovvero in carta libera per le opzioni dei Sal (ma in caso di Sal, non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro).	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
Sì, l'asseverazione requisiti tecnici va inviata all'Enea, in caso di opzione, sia per i Sal di almeno il 30%	Sì, all'interno dell'asseverazione requisiti tecnici, da inviare all'Enea prima delle Comunicazioni delle opzioni per i Sal di almeno il 30% ovvero per la fine dei lavori (entro 90 giorni dalla fine dei lavori)	Sì

La mappa delle asseverazioni

Tutti gli adempimenti per cessione a terzi del credito d'imposta o lo «sconto in fattura», dei principali bonus edili

AUTORIZZAZIONE COMUNALE (GILA, CILAS, SCIA, PERMESSO A COSTRUIRE) IN BASE AL REGOLAMENTO COMUNALE, NOTIFICA PRELIMINARE ALLA ASL, SE PREVISTA DALL'ARTICOLO 99, COMMA 1, D.LGS. N. 81/2008), FATTURA, BONIFICO PARLANTE (IN CASO DI SCONTO IN FATTURA, SOLO PER L'EVENTUALE PARTE NON COPERTA DALLO STESSO)

Sisma bonus ordinario dell'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63: detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85%.

Sì, ma non serve il bonifico parlante per il sisma bonus acquisti ordinario.

Super sisma bonus del 110%.

Sì, ma non serve il bonifico parlante per il super sisma bonus acquisti.

Bonus facciate non eco (detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e 2021 e del 60% per il 2022) dell'articolo 1, commi da 219 a 224 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Sì

Bonus facciate eco (detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e 2021 e del 60% per il 2022) dell'articolo 1, commi da 219 a 224 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Sì

Installazione di impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir, detraibili al 50%.

Sì

Installazione di impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir, detraibili al 110%. Possibile se trainata al 110% dal super ecobonus o dal super sismabonus.

Sì

Installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici dell'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, al 110%. Possibile solo se trainata al 110% dal super ecobonus.

Sì

ASSEVERAZIONE REQUISITI TECNICI O ASSEVERAZIONE I RIDUZIONE DI RISCHIO SISMICO	ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE SOSTENUTE	VISTO DI CONFORMITÀ
Sì, l'asseverazione di riduzione di rischio sismico (almeno 1 o 2 classi) da depositare al SUE-Comune, preventiva (allegato B), per i Sal anche non del 30% (perché richiesta dal visto di conformità) e alla fine dei lavori.	Sì, dal 12 novembre 2021, all'interno dell'asseverazione di riduzione del rischio sismico da depositare al SUE-Comune, prima delle Comunicazioni delle opzioni per i Sal (perché necessaria per il visto di conformità) ovvero per la fine dei lavori. No per il super sisma bonus acquisti. No se edilizia libera o sotto i 10.000 euro.	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
Sì, l'asseverazione di riduzione di rischio sismico (anche senza riduzione di classi) da depositare al SUE-Comune, preventiva (allegato B), per i Sal di almeno il 30% (perché richiesta dal visto di conformità) e alla fine dei lavori.	Sì, all'interno dell'asseverazione di riduzione del rischio sismico da depositare al SUE-Comune, prima delle Comunicazioni delle opzioni per i Sal di almeno il 30% (perché necessaria per il visto di conformità) ovvero per la fine dei lavori. No per il super sisma bonus acquisti.	Sì
No	Sì, dal 12 novembre 2021, sia se opzione del Sal che alla fine dei lavori. In carta libera.	Sì, dal 12 novembre 2021
Sì, l'asseverazione requisiti tecnici va rilasciata alla fine dei lavori (non per gli eventuali Sal, ai fini dell'opzione). All'Enea va inviata la scheda tecnica «ecobonus», entro 90 giorni dalla fine dei lavori (non per gli eventuali Sal, ai fini dell'opzione).	Sì, dal 12 novembre 2021. E' contenuta nell'asseverazione tecnica alla fine dei lavori (la quale non va inviata all'Enea) ovvero in carta libera per le opzioni dei Sal.	Sì, dal 12 novembre 2021
No, ma comunicazione all'Enea semplificata «bonus casa» (Guida rapida dell'Enea di ottobre 2021), entro 90 giorni dalla fine dei lavori.	Sì, dal 12 novembre 2021, sia se opzione del Sal che alla fine dei lavori. In carta libera. Ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro. In carta libera.	Sì, dal 12 novembre 2021, ma non se edilizia libera o sotto i 10.000 euro
Sì, l'asseverazione requisiti tecnici va inviata all'Enea, in caso di opzione, sia per i Sal di almeno il 30% che entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Non serve l'asseverazione tecnica se trainata al 110% dal super sisma bonus.	Sì, all'interno dell'asseverazione dei requisiti tecnici, se trainata dal super ecobonus, in base ai limiti di spesa specifici previsti dall'articolo 119, commi 5 e 6, del DL n. 34/2020, da inviare all'Enea prima delle Comunicazioni delle opzioni per i Sal di almeno il 30% ovvero per la fine dei lavori (entro 90 giorni dalla fine dei lavori).	Sì
Sì, l'asseverazione requisiti tecnici va inviata all'Enea, in caso di opzione, sia per i Sal di almeno il 30% che entro 90 giorni dalla fine dei lavori.	Sì, all'interno dell'asseverazione dei requisiti tecnici, in base ai limiti di spesa specifici previsti dall'articolo 119, comma 8, del DL n. 34/2020, da inviare all'Enea prima delle Comunicazioni delle opzioni per i Sal di almeno il 30% ovvero per la fine dei lavori (entro 90 giorni dalla fine dei lavori).	Sì

I DOCUMENTI

Asseverazioni e attestazioni per agganciare i bonus

Luca De Stefani

Tra i molti adempimenti per ottenere il 110%, va prestata attenzione al fatto che per gli interventi eco (comprensivi del fotovoltaico e dell'accumulo) è necessario il miglioramento di almeno due classi energetiche (o il raggiungimento della massima possibile), mentre per il super sismabonus è necessaria una riduzione di rischio sismico.

Inoltre, sempre per il 110% serve anche l'asseverazione di congruità, la quale:

- per il super ecobonus è contenuta nell'asseverazione requisiti tecnici, da inviare all'Enea, in caso di detrazione diretta in Redditi o 730 entro 90 giorni dalla fine dei lavori (non per gli eventuali Sal o a fine anno per i lavori infrannuali) o in caso di opzione per la cessione o lo sconto in fattura prima della Comunicazione dell'opzione per il Sal di almeno il 30% o entro 90 giorni dalla fine dei lavori;

- per il super sisma bonus (non se acquisti) è contenuta nell'asseverazione di riduzione del rischio sismico di fine dei lavori da depositare al Sue-Comune in caso di detrazione diretta o in caso di opzione per la cessione o lo sconto in fattura all'interno dell'asseverazione di riduzione da depositare al Sue, prima della Comunicazione dell'opzione per il Sal di almeno il 30% (perché necessa-

ria per il visto di conformità) ovvero per la fine dei lavori.

Poi, è necessario anche il visto di conformità, sia per la detrazione diretta del 110%, che per le relative opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura. Le persone fisiche, inoltre, devono effettuare tutti i pagamenti tramite bonifico «parlante».

Per beneficiare del super ecobonus del 110% (sia in detrazione che con cessione o sconto in fattura) è necessario che gli interventi rispettino contemporaneamente queste condizioni:

❶ singolarmente, i requisiti tecnici del decreto Requisiti del Mise del 6 agosto 2020. Per i lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020, si applicano i decreti del Mef del 19 febbraio 2007 e del Mise 11 marzo 2008;

❷ singolarmente, i requisiti di «congruità delle spese sostenute», che sono stati stabiliti:

A - dall'allegato A del nuovo decreto del Mite per gli interventi con richiesta del titolo edilizio successiva all'entrata in vigore del decreto stesso; se l'intervento non è ricompreso tra quelli dell'allegato A, l'asseverazione di congruità considera i costi massimi specifici calcolati utilizzando i prezzi predisposti dalle «Regioni» e «Province autonome» o i «listini delle Cciaa» o i «prezzari pubblicati dalla casa editrice Dei» (non vi sono i «prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi»);

B - dal decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 (ai sensi dell'articolo 14, comma 3-ter, del Dl 4 giugno 2013, n. 63) per gli interventi con data di inizio lavori dal 6 ottobre 2020 e fino all'applicazione del nuovo decreto del Mite;

C - per i lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020 (nota 71 del Documento di ricerca della Fondazione dei dottori commercialisti del 26 novembre 2020) dal cosiddetto «criterio residuale» dell'articolo 119, comma 13-bis del Dl 34/2020 (che considera i prezzi predisposti



LA DOMANDA

È possibile presentare una asseverazione di riduzione di rischio sismico tardiva in caso di variante?

No, ai fini del sismabonus (anche al 110%), non è possibile riaprire un permesso di costruire attraverso la presentazione di una variante sostanziale al progetto, al fine di presentare l'asseverazione della classe di rischio nello «stato di fatto» e quella prevista, che era stata omessa. Secondo la risposta del 25 agosto 2021, numero 554, ai fini della fruizione del sismabonus o del super sismabonus, non è possibile riaprire un permesso di costruire attraverso la presentazione di una variante sostanziale al progetto, al fine di presentare l'asseverazione della classe di rischio sismico «ante operam» e «post operam».

dalle «Regioni» e «Province autonome» o i «listini ufficiali» o «listini delle locali» Cciaa ovvero, in difetto, i «prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi»), ma, si ritiene, con l'aggiunta dei «prezzari individuati nel citato decreto Mise del 6 agosto 2020», in sintonia con la risposta numero 22 a Telefisco 2022, la quale li ha considerati «ai fini dell'attestazione della congruità delle spese, per tutti gli interventi ammessi alle agevolazioni, in attesa della emanazione dei decreti attuativi previsti dal comma 13-bis dell'articolo 119»;

3 devono rispettare, nel «loro complesso» («trainanti» e «trainati») e anche congiuntamente all'eventuale fotovoltaico o accumulo al 110%, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (tramite Ape iniziale e Ape finale).

Nel caso di lavori effettuati sia sulle parti comuni condominiali (ad esempio, il cappotto o la caldaia, come interventi «trainanti»), sia sulle singole unità immobiliari (ad esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico, come intervento «trainato»), tutti questi lavori vanno considerati nel «loro complesso», ai fini del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul 110%, pagina 29 e faq 18).

Ai fini del superbonus del 110% per gli interventi antisismici, oltre che per la cessione a terzi o lo «sconto in fattura», i tecnici devono:

1 asseverare prima dell'inizio dei lavori e alla fine degli stessi la loro «efficacia» al fine della riduzione del rischio sismico;

2 attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; questa attestazione di congruità non deve essere effettuata per il sismabonus acquisti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il caso specifico

Asseverazione di riduzione rischio sismico

Per ottenere il super sismabonus è necessario che vi sia una riduzione del rischio sismico, in base alle disposizioni del decreto del ministro delle Infrastrutture del 28 febbraio 2017, n. 58, ma questa non deve essere di almeno una o due classi, come invece previsto per il sisma bonus ordinario (circolare 24/E/2020, paragrafo 2.1.4 e risposta 709/2021).

L'asseverazione di riduzione del rischio sismico è contenuta negli allegati B (Attestazione preventiva del progettista), B-1 (Attestazione del direttore dei lavori) e B-2 (Attestazione del collaudatore statico) del Dm 28 febbraio 2017, n. 58, mentre quella per la congruità delle spese sostenute è contenuta negli allegati 1, B e B-1. Per queste asseverazioni relative agli interventi antisismici non è previsto l'invio di una copia all'Enea, a differenza delle asseverazioni di conformità ai requisiti tecnici e di congruità delle spese, riferite al super ecobonus. Vanno depositate, invece, presso il Sue del Comune competente. L'allegato B (Attestazione preventiva del progettista) deve essere allegato, assieme al «progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico» (per il 110%, anche se non comportano la riduzione di almeno una o due classi), alla pratica edilizia relativa «alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire al momento della presentazione allo sportello unico competente» del Comune «tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori» (articolo 3, Dm 58/2017). Per i lavori iniziati prima del 16 gennaio 2020, invece, la norma prevedeva che il «progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente» la suddetta asseverazione della classe di rischio sismico «ante operam» e «post operam», fosse «allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico» comunale, senza prevedere che si potesse «comunque» presentare «prima dell'inizio dei lavori». Se l'intervento antisismico traina l'installazione dei pannelli fotovoltaici e dei sistemi di accumulo non è richiesta attestazione per quest'ultima fattispecie. Il contribuente dovrà munirsi delle sole attestazioni antisismiche del decreto 28 febbraio 2017, n. 58 (risposta 11 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%). Non è necessario neanche inviare all'Enea le asseverazioni per il super ecobonus, evidentemente non effettuato. Dal 29 marzo 2021, infatti, le specifiche tecniche della Comunicazione dell'opzione, a pagina 18, non richiedono più, in questi casi, di compilare i campi 27 e 28, relativi al «codice ricevuta Enea» e alla «polizza assicurativa».

ASSEVERAZIONI

La congruità delle spese serve anche per l'ecobonus

Luca De Stefani

La asseverazione sulla congruità delle spese sostenute deve essere acquisita per il super ecobonus, oltre che per il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine, trainati al 110% dal super ecobonus. È contenuta nell'asseverazione del rispetto dei requisiti previsti dal Dl requisiti del Mise del 6 agosto 2020, la quale va inviata all'Enea, ai fini dell'opzione per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» (per gli eventuali Sal o alla fine dei lavori, entro 90 giorni) oppure per la detrazione diretta in Redditi e 730 (alla fine dei lavori, entro 90 giorni).

L'asseverazione sulla congruità delle spese sostenute deve essere acquisita anche per il super sisma bonus (non per il super sisma bonus acquisti) ed è contenuta negli allegati 1, B e B-1 del DM 58, i quali vanno depositati al Sue del Comune competente. L'asseverazione di congruità per il super sisma bonus, comunque, è obbligatoria solo «al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori» anche se può essere riportata nell'attestazione preventiva del progettista (risposta del 16 giugno 2021, numero 410). Non è chiaro se la congruità del fotovoltaico e dell'accumulo, trainati dal super sisma bonus, debba essere indicata nei suddetti allegati (si veda la risposta 11 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%).

Al di fuori del superbonus del 110%,

l'asseverazione di «congruità delle spese sostenute» è obbligatoria per i lavori di ecobonus ordinario e del bonus facciate eco, iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, per l'utilizzo diretto in dichiarazione della detrazione, in quanto questa asseverazione è contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è tenuto a rilasciare, la quale non va inviata all'Enea, a differenza di quella per il super ecobonus.

In caso di cessione del credito o «sconto in fattura», poi, dal 12 novembre 2021 è obbligatoria anche per tutti i bonus non al 110%, cedibili o scontabili in fattura. In questi casi, serve l'asseverazione di congruità (in carta libera, se non compresa nell'asseverazione dei requisiti tecnici di fine lavori), per le «comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021», tranne se, prima di questa data, contemporaneamente la fattura sia già stata emessa, l'eventuale saldo della stessa sia già stato effettuato e l'accordo tra il cedente e il cessionario sia già stato stipulato. Dal 12 novembre 2021 (effetto anticipato dall'originario 1° gennaio 2022 dal decreto Milleproroghe 2022), poi, non serve per le opere classificate in edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro (queste ultime due esclusioni non sono applicabili per il bonus facciate eco e non eco).

La circolare del 29 novembre 2021, n. 16/E, paragrafo 1.2.2 e la risposta 17 marzo 2021, n. 190, hanno escluso dalla congruità il sisma bonus acquisti (ordinario o super), perché trattasi di agevolazione commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati, pertanto, questa esenzione potrebbe riguardare anche il bonus box auto acquisti dal 2022 e il bonus casa acquisti, nonostante si tratti di interventi che generino crediti che possono essere cedibili o scontabili.



LA DOMANDA

Ho pagato acconti nel 2021 per il super ecobonus del 110% ma devo ancora finire i lavori. Posso detrarre la spesa nel modello Redditi 2022 del 2021?

Sì, in caso di lavori a cavallo d'anno, la detrazione del 110% degli acconti del 2021 spetta con il principio di cassa, senza necessità di predisporre l'asseverazione di congruità, che sarà predisposta solo alla fine dei lavori. Serve solo il visto di conformità. Ai fini della detrazione diretta di questi acconti, poi, non è più necessario, che il contribuente attesti, in carta libera, che i lavori non siano ultimati, in quanto questa condizione è prevista solo dall'articolo 4, comma 1-quater del decreto 19 febbraio 2007, per l'ecobonus per lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020

CONFORMITÀ

Per il visto verifiche sul contratto collettivo

Luca De Stefani

Anche ai fini della detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi del superbonus del 110% (non per la detrazione diretta dei bonus diversi dal 110%) e non solo ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, è necessario il rilascio del visto di conformità nel modello Redditi o nel 730, per i «pagamenti intervenuti a decorrere dal 12 novembre 2021» agevolati con il criterio di cassa ovvero per le «fatture emesse» dal 12 novembre 2021 (a prescindere dal periodo di imputazione della spesa), per le imprese, le società e gli enti commerciali che solitamente applicano il criterio di competenza.

Questo nuovo visto, però, non è necessario nei casi di dichiarazione presentata:

- «Tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale»;

- Ovvero «direttamente dal contribuente all'agenzia delle Entrate», attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'agenzia delle Entrate (modello 730 o modello Redditi) (relazione illustrativa al Decreto Antifrodi e circolare del 29 novembre 2021, n. 16/E, paragrafo 1.1.1).

L'agenzia delle Entrate, a Telefisco 2022 (risposta 20), ha chiarito che anche se il contribuente modifica i dati relativi alle spese ammesse al superbonus pro-

posti nella dichiarazione dei redditi precompilata, la quale può essere sia il 730 che il modello Redditi, potrà continuare a presentare ugualmente la dichiarazione direttamente, senza dover rivolgersi ad un professionista abilitato o ad un Caf (per Redditi o 730) o di un Caf (per il 730), ai fini dell'apposizione del consueto visto di conformità del 730 (il quale assorbe quello specifico per i documenti del super bonus) ovvero di quello del modello Redditi.

Modelli per il 2020

Questo nuovo visto di conformità non è richiesto, pertanto, per le spese relative all'anno 2020 indicate nella dichiarazione dei redditi relativa al medesimo anno 2020 (modello 730/2021 o modello Redditi 2021), neanche se presentata dopo l'11 novembre 2021 o in caso di successiva presentazione di una dichiarazione dei redditi integrativa relativa al periodo d'imposta 2020.

Contratti collettivi

Al fine di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza, nonché incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro, tenuto conto degli istituti definiti in sede di contrattazione collettiva, per i lavori edili (dell'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81) di importo superiore a 70.000 euro «avviati successivamente» al 27 maggio 2022, la detrazione del super bonus del 110%, la detrazione del 75% per gli interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche, la detrazione del bonus mobili (articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), la detrazione del bonus facciate (articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160), la detrazione del bonus giardini (articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205), le opzioni di cessione del credito o dello sconto in fattura dei bonus edili (anche se non al 110%, se prevista), il credito



LA DOMANDA

È detraibile al 110% anche il costo per il rilascio del visto di conformità obbligatorio per la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi per il super bonus del 110% dal 12 novembre 2021?

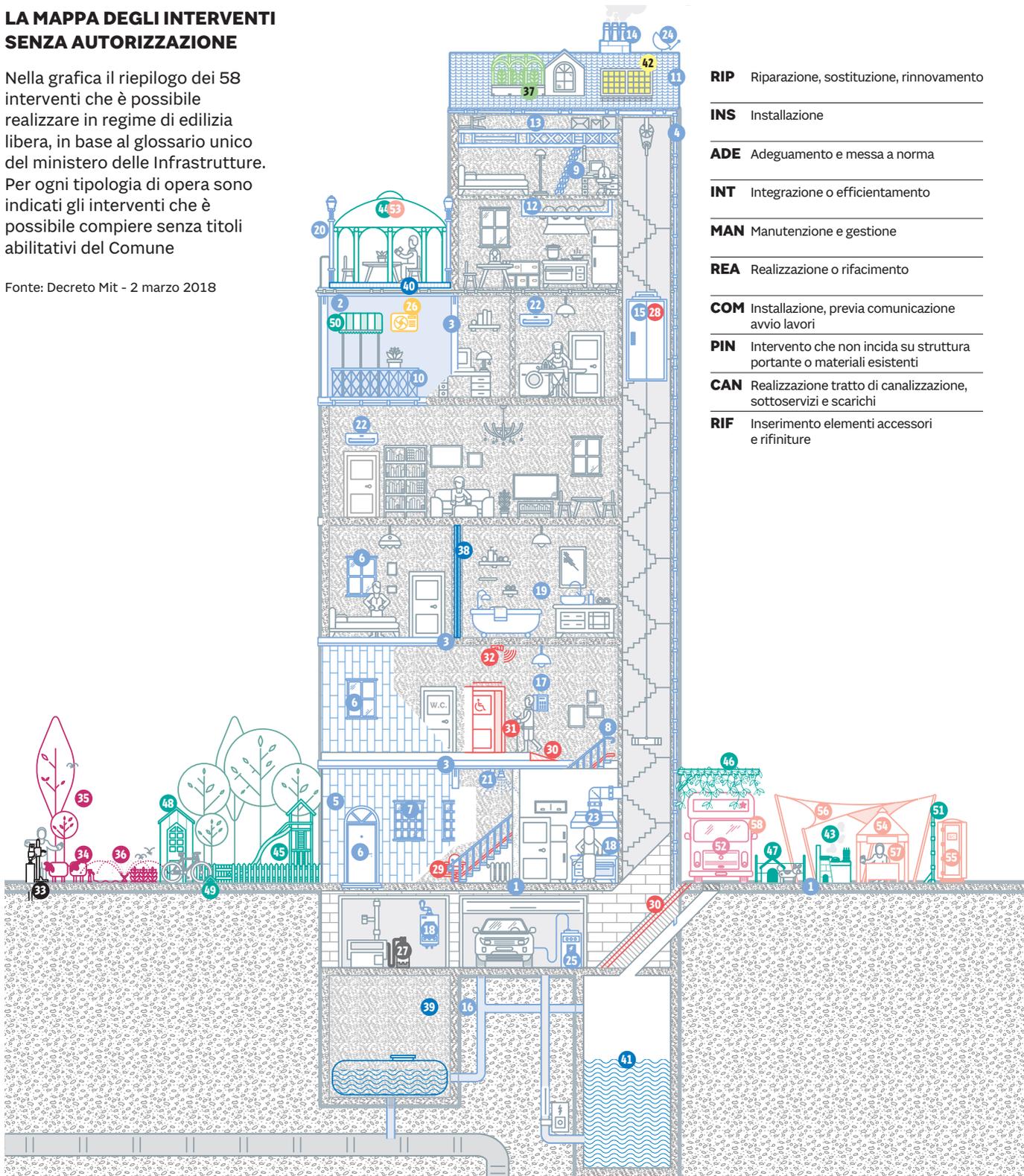
Sì, anche se l'apposizione del visto di conformità per il 110% viene assorbita da quella relativa al visto sull'intera dichiarazione (ad esempio, il credito da compensare superiore a 5.000 euro). In questi casi, la detrazione è comunque possibile per il contribuente, tramite evidenziazione «separata» nella fattura della spesa sostenuta per il solo «visto super bonus», che diverrà detraibile al 110%, seppure a partire dall'anno successivo rispetto a quello di sostenimento delle spese indicate in dichiarazione

I lavori in edilizia libera

LA MAPPA DEGLI INTERVENTI SENZA AUTORIZZAZIONE

Nella grafica il riepilogo dei 58 interventi che è possibile realizzare in regime di edilizia libera, in base al glossario unico del ministero delle Infrastrutture. Per ogni tipologia di opera sono indicati gli interventi che è possibile compiere senza titoli abilitativi del Comune

Fonte: Decreto Mit - 2 marzo 2018



	RIP	INS	ADE	INT	MAN	REA	COM	PIN	CAN	RIF
MANUTENZIONE ORDINARIA										
1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
5	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
7	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
9	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
13	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
14	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
15	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
16	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
17	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
18	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
19	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
20	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
21	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
22	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
23	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
24	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
25	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
POMPE DI CALORE DI POTENZA TERMICA UTILE NOMINALE INFERIORE A 12 KW										
26	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
DEPOSITI DI GAS DI PETROLIO LIQUEFATTI DI CAPACITÀ COMPLESSIVA INFERIORE A 13 MC										
27	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE										
28	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
29	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
30	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
31	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
32	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

	RIP	INS	ADE	INT	MAN	REA	COM	PIN	CAN	RIF
ATTIVITÀ DI RICERCA NEL SOTTOSUOLO										
33	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MOVIMENTI DI TERRA										
34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
35	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
36	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
SERRE MOBILI STAGIONALI										
37	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
PAVIMENTAZIONE DI AREE PERTINENZIALI										
38	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
39	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
40	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
41	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
PANNELLI FOTOVOLTAICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI										
42	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
AREE LUDICHE ED ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE DI PERTINENZA										
43	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
44	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
45	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
46	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
47	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
48	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
49	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
50	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
51	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MANUFATTI LEGGERI IN STRUTTURE RICETTIVE										
52	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
OPERE CONTINGENTI TEMPORANEE										
53	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
54	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
55	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
56	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
57	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
58	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro (dell'articolo 120 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse relative all'esecuzione dei lavori (articolo 1, comma 43-bis, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, introdotto dal decreto Antifrodi-bis, decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13).

Inoltre, per poter rilasciare il visto di conformità previsto per la detrazione del superbonus del 110% ovvero per la cessione o lo sconto in fattura di tutti i crediti edili per cui sono possibili queste opzioni, i dottori commercialisti, gli esperti contabili, i consulenti del lavoro, gli esperti tributari iscritti alla Camera di commercio al 30 settembre 1993 e i responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf devono verificare «anche che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori».

Il nuovo obbligo di indicare nell'atto di affidamento che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali (e di riportare questi contratti nella fattura), si applica ai lavori edili «avviati successivamente» al 27 maggio 2022, cioè alla data di efficacia dell'articolo 1, comma 43-bis, della legge 30 dicembre 2021, n. 234.

Questa norma acquisirà efficacia solo il 27 maggio 2022, cioè decorsi novanta giorni dalla data di entrata in vigore del

decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13, che è entrato in vigore il 26 febbraio 2022.

Tra i lavori edili di cui all'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sono compresi anche i seguenti: i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA DOMANDA

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed eiusmod tempor...

Quando non serve il visto

Assorbimenti

Il visto di conformità non va richiesto per l'intera dichiarazione in cui la detrazione è indicata, ma può riferirsi solo ai dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla stessa. Resta fermo che il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normativamente previsti, come, ad esempio:

- se presenta il modello 730 a un Caf o a un professionista;
 - se desidera utilizzare in compensazione i crediti Irpef o Ires di Redditi per importi superiori a 5.000 euro annui.
- Quest'ultimo visto sull'intera dichiarazione Redditi ovvero sul 730 assorbe quello specifico per il super bonus.

Bonus edili diversi dal 110%

Per la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi o nel 730 dei bonus edili diversi da quelli agevolati al 110% non è necessario il visto. Questo, invece, è necessario per «le comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021» (tranne nei casi in cui la fattura, i pagamenti e l'accordo stipulato tra il cedente e il cessionario siano precedenti a tale data) per i bonus non agevolati al 110% che sono anche potenzialmente cedibili.

7

CESSIONE CREDITO
SCONTO FATTURA
CONTROLLI

IL NUOVO MERCATO

Crediti, tre cessioni ma due saranno a soggetti vigilati

Luca De Stefani

Dal 26 febbraio 2022, a seguito dell'entrata in vigore del decreto Antifrodi-bis (decreto legge n. 13/2022), per tutti i crediti fiscali generati dai bonus edili che sono cedibili a terzi, è stato introdotto il limite di «due ulteriori cessioni» rispetto alla prima cessione (avvenuta anche dopo lo sconto in fattura), ma solo a favore di soggetti qualificati, quali le banche e gli intermediari finanziari iscritti all'Albo dell'articolo 106 del Tub, le società del gruppo iscritto all'Albo dell'articolo 64 del Tub o le imprese di assicurazione autorizzate.

I contribuenti Irpef o Ires che sostengono la spesa agevolata con il superbonus del 110% o con altri bonus edili non al 110%, per i quali è possibile effettuare la cessione del credito o lo «sconto in fattura» (cioè per il bonus casa 50%, il bonus casa acquisti, il bonus box auto dal 2022, l'ecobonus, il sismabonus, il bonus facciate, gli impianti fotovoltaici e l'eliminazione delle barriere architettoniche nel 2022 al 75%, se non trainata

al 110%), negli anni 2020 (quindi, anche tra il primo gennaio 2020 e il 19 maggio 2020, data di entrata in vigore del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.1.4), 2021, 2022, 2023, 2024 e solo per il superbonus del 110% nel 2025, possono, in alternativa alla detrazione diretta nella propria dichiarazione dei redditi (cioè tramite la riduzione della detrazione in maniera verticale dalla stessa tipologia di imposta), optare, alternativamente tra:

A) la cessione del «credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore» di soggetti qualificati, quali le banche e intermediari finanziari iscritti all'albo dell'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385), le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo dell'articolo 64 del predetto testo unico o le imprese di assicurazione autorizza-

Ambiente controllato

Dopo la prima cessioni possibili verso banche e intermediari iscritti all'elenco dell'articolo 106 Tub, verso gruppi bancari e assicurazioni



te ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 (norma applicabile dal 26 febbraio 2022, a seguito dell'entrata in vigore del decreto Antifrodi-bis, decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13, che, tra l'altro, ha abrogato non retroattivamente l'articolo 28, comma 2, decreto legge 27 gennaio 2022, n. 4); la cessione del credito può essere effettuata anche ad un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale, cioè ad esempio ad un prezzo pari all'80% o al 103% della spesa detraibile, rispetto al valore nominale della detrazione che è del 110% della stessa;

B) un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore» dei suddetti soggetti qualificati (norma applicabile dal 26 febbraio 2022); in questo caso, il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato» (risposta 9 settembre 2020, n. 325 e circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 7).

Limite di un trasferimento

Quindi, dal 26 febbraio 2022, fermo restando lo «sconto in fattura» al fornitore, le possibili cessioni di crediti d'imposta edili sono tre, di cui una libera a chiunque e le «due ulteriori cessioni» solo a soggetti qualificati. Le «due ulteriori cessioni» a soggetti qualificati rispetto alla prima cessione (avvenuta anche dopo lo «sconto in fattura») possono riguardare anche un credito che in precedenza era stato trasferito al fornitore

tramite lo «sconto in fattura».

La procedura di trasferimento del credito tramite «sconto in fattura» è la medesima di quella tipica attuata fino al 16 febbraio 2022. L'unica differenza sta nel fatto che i cessionari delle «due ulteriori cessioni» rispetto alla prima (non quelli della prima cessione dopo lo sconto in fattura) devono essere soggetti qualificati.

Si è voluto ridurre, quindi, il mero commercio di questi crediti e non sono state colpite, almeno in maniera diretta, le imprese di costruzione e i general contractor, i quali possono continuare ad interfacciarsi con i committenti (condomini, persone fisiche, ecc.) e con i cessionari dei crediti, come unici interlocutori che effettuano l'opera e che cedono il credito acquisito tramite «sconto in fattura». La stretta, però, inciderà su questi soggetti indirettamente, in quanto, eliminando le cessioni multiple, il mercato di questi crediti si ridurrà.

Prima del 26 febbraio

Fino al 16 febbraio 2022 (termine del 27 gennaio 2022, in base all'articolo 28, decreto legge 27 gennaio 2022, n. 4, prorogato sostanzialmente al 17 febbraio 2022 dal provvedimento delle Entrate del 4 febbraio 2022, n. 37381) erano possibili più cessioni del credito dopo la prima cessione o lo «sconto in fattura».

Dal 17 febbraio (articolo 28, commi 1 e 2, decreto legge 27 gennaio 2022, n. 4; provvedimento delle Entrate del 4 febbraio 2022, n. 37381 e faq delle Entrate del 3 febbraio 2022) al 25 febbraio 2022 (data precedente all'entrata in vigore del decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13), invece, era possibile una sola cessione del credito in assoluto, cioè non dopo la prima cessione.

Questa unica cessione poteva essere effettuata, comunque, anche dal fornitore che in precedenza aveva accettato lo sconto in fattura.



LA DOMANDA

Nelle ulteriori due cessioni dei crediti deve essere considerata anche l'eventuale cessione dopo lo «sconto in fattura»?

No, le ulteriori due cessioni possono riguardare anche un credito che in precedenza era stato trasferito al fornitore tramite lo «sconto in fattura» e da quest'ultimo ceduto a terzi. Il termine «medesimi» dell'articolo 121, comma 1, lettera a), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, infatti, è riferito a «questi ultimi», cioè ai «fornitori», e non ai «soggetti che sostengono» le spese

IL SAL DEL 30%

Avanzamento separato per interventi eco e sisma

Luca De Stefani

Il calcolo del Sal del 30% dell'intervento complessivo deve avvenire separatamente tra il super ecobonus e il super sisma bonus. L'interessante conferma è contenuta nella risposta dell'agenzia delle Entrate del 27 gennaio 2022, n. 53, che ha seguito la linea della Dre del Veneto del 25 giugno 2021, n. 907-1595-2021.

L'opzione relativa alla cessione del credito a terzi e allo «sconto in fattura» di tutti i crediti edili indicati nell'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (quindi, sia quelli al 110% che quelli con percentuali inferiori) «può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori» e non necessariamente alla fine dei lavori.

Solo per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110%, però, i Sal non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno di essi «deve riferirsi ad almeno» il 30% «del medesimo intervento». Quindi, ad esempio, il primo Sal di almeno il 30% e il secondo di almeno il 60% dell'intervento.

L'opzione in relazione a ciascun Sal, comunque, è una mera eventualità disciplinata dalla norma e in quanto tale non pregiudica la possibilità della detrazione, qualora non siano previsti Sal o non si raggiunga entro il termine di

un esercizio un Sal di almeno il 30 per cento.

Pertanto, se non sono previsti Sal, ad esempio, per la sostituzione della caldaia, può essere esercitata comunque l'opzione per lo «sconto in fattura» o la cessione del credito alla fine dei lavori (risposta del 18 maggio 2021 delle Entrate alla stampa specializzata), mentre la detrazione diretta in dichiarazione è possibile da subito, previo pagamento con bonifico parlante.

Sal separati per eco e sisma

Secondo la risposta dell'agenzia delle Entrate del 27 gennaio 2022, n. 53, se nello stesso immobile vengono effettuati sia interventi agevolati con il super ecobonus sia lavori agevolati con il super sisma bonus, per determinare la percentuale del 30% dello stato avanzamento lavori, ai fini dell'asseverazione per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» del superbonus del 110%, la verifica del Sal deve essere effettuata «separatamente per ciascuna categoria di intervento agevolabile», in quanto le due distinte tipologie di interventi (efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico) richiedono differenti competenze tecniche ai fini dell'asseverazione dell'efficacia degli stessi, nonché del rispetto dei requisiti tecnici e della congruità delle spese.

Sal separati: un obbligo

Il calcolo separato dei Sal, però, non è solo una possibilità, ma è un obbligo, in quanto se si volesse considerare il 30% dell'intervento complessivo (sisma più eco) per poter esercitare l'opzione per tutti gli anticipi/acconti del 2022 (sisma più eco), non si riuscirebbe ad inviare all'agenzia delle Entrate la comunicazione dell'opzione per gli acconti effettuati per i lavori di efficientamento energetico non iniziati, neanche se i lavori antisismici già effettuati nel 2022



LA DOMANDA

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed eiusmod tempor...

consentono di raggiungere il 30% dell'intervento complessivo (sisma più eco), perché ad esempio sono già terminati i lavori sismici che sono pari all'80% dell'intero intervento.

In questo caso, infatti, se non viene compilato il rigo «codice ricevuta Enea» (per inesistenza del codice, a causa dell'impossibilità di inviare la pratica all'Enea), il software di controllo delle Entrate scarta il modello da inviare.

Intervento complessivo

Il Sal del 30%, necessario per le suddette opzioni, va calcolato «sull'ammontare complessivo delle spese riferite» a ciascun intervento complessivo (considerando anche gli importi che superano il limite di spesa ammesso al bonus) e non «sull'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione».

Non vanno considerati, invece, gli importi agevolati con altri bonus diversi dal 110% o quelli non fiscalmente agevolati (come, ad esempio, una manutenzione ordinaria non assorbita nell'intervento superiore), tranne, come detto, quelli extra soglia che vanno considerati (risposta del 9 novembre 2020, n. 538).

Per il calcolo del 30% del Sal, ai fini dell'opzione, non va utilizzata l'interpretazione dell'agenzia delle Entrate contenuta nella risposta del 24 novembre 2021, n. 791, la quale era relativa al calcolo del 60% dei lavori alla data del 30 giugno 2022, ai fini della proroga al 31 dicembre 2022, prevista per il cosiddetto «unico proprietario», prima dell'ulteriore proroga prevista dalla Legge di bilancio 2022.

In questo documento, infatti, l'Agenzia ha sostenuto che la percentuale del 60% deve essere calcolata «all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori antisismici» (incentivo trattato nell'istanza).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il proprietario unico

Cessione per le parti comuni di un edificio

Per i lavori agevolati con il super ecobonus o il super sisma bonus, eseguiti sulle parti comuni di un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario, la Comunicazione per la cessione del credito va compilata nel seguente modo:

- nel frontespizio devono essere indicati nel campo «Condominio Minimo», il valore 2 (condominio minimo, senza amministratore di condominio) e nel campo «Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato», il codice fiscale del proprietario;
- nel campo «N. unità presenti nel condominio» del quadro A, deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, i cui dati catastali vanno riportati nel quadro B;
- nel quadro C, la sezione II dei soggetti beneficiari deve essere compilata ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità immobiliari indicate nel quadro B (Faq delle Entrate del 15 aprile 2021).

IL CALENDARIO

Spese 2021 da asseverare entro il 2 aprile del 2022

Luca De Stefani

Per il super bonus del 110%, la comunicazione dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» delle spese sostenute nel 2021 per lavori effettuati in Sal (il cui invio all'agenzia delle Entrate scade il prossimo 7 aprile 2022, con visto di conformità), potrà essere inviata solo se sono rispettate contemporaneamente queste condizioni: spese pagate nel 2021, per i privati, e Sal di almeno il 30% effettuato al 31 dicembre 2021 e asseverato entro il 2 aprile 2022, per tutti i contribuenti.

Secondo la risposta della Dre del Veneto del 25 giugno 2021, n. 907-1595-2021, per poter esercitare le suddette opzioni per il 110%, è necessario che tutti e due i suddetti requisiti (spese pagate per i privati e Sal effettuato e asseverato, per tutti, almeno al 30%) siano rispettati «nel medesimo anno di imposta».

Questa interpretazione è stata confermata dalla risposta delle Entrate del 31 gennaio 2022, n. 56.

Asseverazione Sal

I lavori corrispondenti al Sal, non inferiore al 30%, dovevano essere già effettuati entro il 31 dicembre 2021 e questa circostanza doveva essere ac-

certata tramite il «rilascio» dell'asseverazione attestante, alla data del Sal, il rispetto dei requisiti previsti dal decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 per la relativa quota indicata nel Sal (punto 2.3 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847); per il super ecobonus (anche per il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine, trainati dal super ecobonus), questa asseverazione sui requisiti tecnici del Sal può essere trasmessa all'Enea (usando l'allegato 2 del Decreto del Mise sulle asseverazioni del 6 agosto 2020 e, se con inizio lavori successivi al 6 ottobre 2020, i parametri del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020), non entro la data del Sal, ma entro il 2 aprile 2022 (cioè, in tempo utile per la comunicazione dell'opzione all'agenzia delle Entrate, che deve avvenire per il 2021 entro il 7 aprile 2022), pertanto, cinque giorni prima del 7 aprile, considerando i cinque giorni di pausa tra l'invio all'Enea e l'invio alle Entrate, a patto che nelle note dell'asseverazione venga riportata la seguente frase: «Lo stato di avanzamento lavori di cui alla presente asseverazione, l'emissione delle fatture allegate e i relativi pagamenti, per la parte dovuta, sono avvenuti entro il 31 dicembre 2021» (nota Enea del 30 dicembre 2021).

Per il super sisma bonus del 110%, si utilizza l'allegato 1 – Sal del DM 28 febbraio 2017, n. 58, che va protocollato al Sue del Comune per i Sal solo prudenzialmente (si veda Il Sole 24 Ore del 26 novembre 2021).

Per tutti i lavori corrispondenti al Sal, poi, devono esserci le dichiarazioni di congruità delle spese sostenute.

Bonifico «parlante»

Per i privati e i condomini (che utilizzano il criterio di cassa) le relative spese devono essere già pagate con



LA DOMANDA

L'asseverazione del Sal del 30% per il super sisma bonus doveva essere protocollata al Sue in data 31 dicembre 2021 ai fini delle opzioni?

No, per il super sisma bonus, la protocollazione del Sue può avvenire anche dal primo gennaio 2022 al 7 aprile 2022, prima dell'invio della comunicazione alle Entrate, in quanto in questo documento è possibile riportare «manualmente» la data in cui l'asseverazione viene effettuata, data che potrà essere anche il 31 dicembre 2021 (cioè precedente rispetto a quella di deposito in Comune). Va detto, comunque, che per il super sisma bonus il deposito dell'asseverazione del Sal è solo prudenziale.

bonifico «parlante», ai fini dello «sconto in fattura» parziale o della cessione del credito; per le imprese, utilizzando il principio di competenza, questo requisito del «sostenimento della spesa» naturalmente è già rispettato se si certifica il Sal della prima condizione.

Data dell'asseverazione del Sal

Grazie alla nota Enea del 30 dicembre 2021, l'asseverazione del Sal per il super ecobonus (oltre che il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine, trainati al 110% dal super ecobonus) può essere trasmessa all'Enea anche nel 2022, purché in tempo utile per la comunicazione dell'opzione all'agenzia delle Entrate, che deve avvenire entro il 7 aprile 2022 (considerando i 5 giorni di pausa tra l'invio all'Enea e l'invio alle Entrate).

In questo caso di invio successivo rispetto al 31 dicembre 2021, il tecnico asseveratore che si avvale di questa possibilità deve scrivere nelle note dell'asseverazione la seguente frase: «Lo stato di avanzamento lavori di cui alla presente asseverazione, l'emissione delle fatture allegare e i relativi pagamenti, per la parte dovuta, sono avvenuti entro il 31 dicembre 2021».

La nota dell'Enea si è resa necessaria a ridosso di fine anno, in quanto, al netto del suggerimento dell'Enea (data dell'asseverazione nelle note), l'unica data contenuta nell'allegato 2 del Dm Mise asseverazioni del 6 agosto 2020 è quella della prima pagina e corrisponde a quella generata automaticamente dal portale Enea il giorno in cui si predispose la pratica per l'invio telematico allo stesso ente. È impossibile modificare manualmente questa data.

Grazie al suggerimento dell'Enea, quindi, i tecnici hanno potuto effettuare entro il 31 dicembre 2021 le asseverazioni per il Sal, inviando il pdf

sottoscritto all'Enea successivamente. Il chiarimento può essere applicato anche per asseverare Sal con date diverse rispetto al 31 dicembre 2021, ma durante l'anno, dando la possibilità, quindi, di inviare il documento all'Enea in data successiva rispetto a quella di effettiva asseverazione dei lavori svolti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La precompilata

Amministratori in attesa

Nonostante la proroga dal 16 marzo 2022 al 7 aprile 2022 della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (per le spese sostenute nel 2021), alla data di pubblicazione della presente Guida non è stata ancora prorogata la scadenza del 16 marzo 2022 della comunicazione alle Entrate degli amministratori di condominio (anche se condomini minimi con amministratore ovvero senza, se uno o più condòmini, a cui è stata attribuita la spesa, hanno «effettuato la cessione del credito»), ai fini dell'indicazione da parte dell'agenzia delle Entrate nella dichiarazione precompilata (Redditi o 730) per il 2021 dei dati di tutti i bonus edili spettanti per i lavori sulle parti comuni (nuove specifiche tecniche approvate con il provvedimento del 14 febbraio 2022, n. 46900). Considerando che vanno sempre attribuite le spese al condòmino al lordo delle eventuali cessioni o «sconti in fattura», nella voce 29, relativa al Credito ceduto o contributo mediante sconto, va indicato anche se è stata effettuata la cessione del credito al fornitore o lo «sconto in fattura» (codice 2 delle specifiche tecniche) o se è stata effettuata la cessione del credito a soggetti diversi dai fornitori (codice 1). Ma risulta impossibile conoscere queste informazioni prima del buon esito dell'invio della Comunicazione dell'opzione in scadenza il 7 aprile 2022 (la certezza del trasferimento si avrebbe, peraltro, solo con l'accettazione del credito da parte del cessionario).

COSA SUCCEDDE

Sconto in fattura a rischio dopo il decreto Antifrodi

Andrea Cartosio

T rattare il tema dei bonus fiscali e delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito ad essi correlati risulta sempre più complesso e difficoltoso in virtù del susseguirsi, quasi settimanale, di interventi legislativi o di fatto assimilabili. La complessità della materia relativa al 110% ed i dubbi sorti dallo studio di essa hanno dato inizio ad una sorta di schizofrenia legislativa, attraverso la pubblicazione di circolari, risposte ad interpello, promosse dall'agenzia delle Entrate, ed in ultimo mediante decreti e leggi, modificatori dei comportamenti delle figure interessate, sia contribuenti che imprese. L'introduzione dell'articolo 121 Dl 34/20 aveva previsto, come metodo alternativo di pagamento dell'obbligazione, lo sconto in fattura. Il connubio tra l'inserimento del 110% e le possibilità di cedere o vedersi scontato il credito di imposta hanno generato un nuovo interesse al tema delle manutenzioni, soprattutto straordinarie, in condominio. In estrema sintesi lo sconto in fattura si pone come metodo alternativo al pagamento dell'obbligazione assunta da parte del condòmino contribuente. Attraverso la predetta normativa, è stato concesso al contribuente avente diritto alle detrazioni fiscali, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni

stesse, di optare per un contributo di pari ammontare della detrazione, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in quote annuali di pari importo. Questo meccanismo ha fatto sì che l'uscita monetaria da parte del condòmino aderente all'opzione fosse limitata alla quota fiscalmente a carico, sebbene maggiorata dagli oneri applicati dall'impresa per l'applicazione dello sconto frutto degli incrementi di costo che essa dovrà sostenere per cedere a sua volta il credito ed essere ristorata monetariamente. Tuttavia, la volontà dei condòmini di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia, di riqualificazione energetica o di diminuzione del rischio sismico sul proprio fabbricato si sta scontrando con le ultime normative introdotte dalla pubblicazione, nel mese di novembre 2021, del decreto Antifrodi, proseguendo con la legge di Bilancio 2022 e il decreto Sostegni ter, sino al recentissimo DL Cessioni n. 13/22. L'allungamento dei termini di utilizzo di detta metodologia, avvenuti attraverso la legge di Bilancio 2022, hanno portato con sé ulteriori restrizioni finalizzate al contrasto di attività fraudolente nell'ambito della monetizzazione dei crediti fiscali e all'effetto pratico quello di ridurre, se non indebolire, lo strumento dello sconto in fattura, cessione del credito fiscale. L'attenta lettura dei testi di legge in precedenza citati non evidenzia, in alcun modo nella forma, modifiche di interesse diretto all'utilizzo dello sconto in fattura per il contribuente finale, in questo caso il condòmino. Le nuove regole, colpendo direttamente le imprese potranno generare una difficoltà da parte di esse ad applicare lo sconto in fattura. Ciò potrà avvenire in virtù della stretta posta sul passaggio dei crediti.



LA DOMANDA

Il pagamento della quota fiscalmente a carico quando e come dovrà avvenire?

L'amministratore di condominio dovrà effettuare il pagamento dell'obbligazione assunta, per la quale è stato applicato lo sconto in fattura, attraverso il bonifico parlante entro il 31/12 dell'anno di riferimento per consentire all'impresa di sfruttare immediatamente il credito fiscale.

Il decreto Sostegni Ter, ormai superato, era entrato a gamba tesa prevedendo un blocco pressoché totale della gestione del credito fiscale. Tale decreto aveva stabilito che il credito generato dall'applicazione dello sconto risultasse cedibile ad altri soggetti, compresi istituti di credito e gli intermediari finanziari potesse beneficiare di un solo passaggio. In pratica l'impresa esecutrice delle opere, in virtù dello sconto applicato, poteva trasferire il bonus fiscale ad un soggetto cessionario il quale avrebbe potuto usare esclusivamente in compensazione il credito ricevuto. Ciò aveva generato parecchio malcontento tra gli operatori del settore bancario e tra gli intermediari finanziari arrivando addirittura ad una chiusura quasi totale delle piattaforme di cessione del credito. L'introduzione del DL Cessioni ha diminuito la pressione creata a seguito dell'introduzione del predetto decreto. Con le nuove regole viene confermata la possibilità di effettuare la prima cessione del credito senza vincoli in riferimento alla scelta del soggetto. Il soggetto cessionario non sarà più obbligato a utilizzarlo in compensazione ma potrà cederlo a sua volta, occorre precisare che le cessioni non potranno essere più di due per singolo credito. Il nuovo decreto ha previsto inoltre che sarà obbligatorio rivolgersi a banche e intermediari finanziari regolamentati dalla Banca d'Italia, società appartenenti a un gruppo bancario e imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia. Ovviamente l'ultimo cessionario potrà utilizzare la somma solo in compensazione. Occorre precisare altresì che le cessioni non potranno essere frazionate, ma si potrà cedere solo la somma intera.

In tutto questo l'amministratore non potrà che essere spettatore attivo. Il professionista o il condòmino delegato, nel caso di condominio minimo, successivamente la delibera di assegnazione dei lavori dovrà districarsi tra rendiconti, riparti e richiesta documentale effettuata dai professionisti per il rilascio delle asseverazioni necessarie per sfruttare l'opzione di sconto previste dal DL 157/2021 e dalla legge di Bilancio 2022. In primis

dovrà provvedere a raccogliere le adesioni da parte dei condòmini nell'utilizzo dello sconto in fattura e poi al pagamento della quota rimasta fiscalmente a carico dei condòmini attraverso le consuete modalità di pagamento, ossia utilizzando il cosiddetto «bonifico parlante» riportante la normativa dell'agevolazione fiscale oggetto di intervento. Inoltre, competerà sempre al professionista la comunicazione relativa alle spese sostenute in condominio da trasmettersi entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono occorse le lavorazioni. Discorso differente per quanto riguarda la comunicazione relativa all'opzione di sconto, essa potrà essere effettuata dall'amministratore o dal professionista che apporrà il visto di conformità. Per le lavorazioni eseguite su parti comuni di edificio, già concluse negli anni precedenti ove risulta essere stato applicato lo sconto in fattura le recenti disposizioni non mutano l'esercizio a suo tempo adottato. Tuttavia, occorre sottolineare che per gli interventi per il quale è stato formalizzato l'accordo tra condominio e impresa di sconto in fattura o sono intervenuti pagamenti delle maestranze successivamente all'introduzione del DL 157/2021 occorrerà rispettare i requisiti richiesti in termini di asseverazioni di congruità dei prezzi e di apposizione del visto di conformità affinché i condòmini possano beneficiare dell'opzione di sconto in fattura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA DOMANDA

Chi deve effettuare la comunicazione di sconto in fattura?

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti in condominio può essere inviata a mezzo canale telematico alternativamente dal professionista che rilascia il visto di conformità o dall'amministratore di condominio. Nel caso di condominio minimo tale adempimento potrà essere assolto anche dal condòmino delegato allo svolgimento della pratica.

IN SINTESI

Quando optare per lo sconto

Lo sconto in fattura resta applicabile alle lavorazioni eseguite su parti comuni di edificio. Le opzioni che si verificheranno in corso d'anno 2022 e successivi, salvo che rientrino nelle attività eseguite in edilizia libera o di importo inferiore (complessivo) a 10.000 euro, dovranno essere accompagnate dall'asseverazione tecnica di congruità delle spese e dal visto di conformità rilasciato da un professionista del settore fiscale. Risulterà essenziale controllare accuratamente i costi correlati per l'applicazione dello sconto in fattura da parte delle imprese. L'aumento ipotizzato appare plausibile a seguito della stretta prevista dal decreto Sostegni ter. La limitazione ad un solo passaggio del credito fiscale ha eliminato il meccanismo di circolazione della moneta fiscale.

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

Utile il consiglio di condominio, per consulti e controlli

Pier Paolo Bosso

Premessa: dopo che ministero delle Finanze e Guardia di finanza hanno scoperto truffe rilevanti sul superbonus, la politica ha reagito con il Dl 157 dell'11 novembre scorso, che ha preteso in modo allargato un'attestazione di congruità dei prezzi (da parte di professionista tecnico) ed il visto di conformità (da parte dei professionisti fiscali) applicati ai lavori. Molti sono preoccupati dalla limitazione del meccanismo di cessione multipla del credito, originariamente previsto dall'articolo 121 del decreto Rilancio (Dl 34/2020) ma ora limitato dal decreto Sostegni-ter (Dl 4/2022) che consente una sola cessione del credito da parte del committente o di imprese, General contractor e professionisti che abbiano offerto lo sconto in fattura al committente. Situazione che ha indotto i principali acquirenti dei crediti (banche, Poste italiane, assicurazioni) a bloccare le operazioni di acquisizioni dei crediti. Come se non bastasse, molti sono preoccupati dal nuovo prezzario del ministero della Transizione ecologica (Mite) previsto della legge di Bilancio 2022, che costringerà molti committenti, professionisti, imprese o General contractor a ridiscutere i loro preventivi o a ridefinire i computi metrici degli interventi, in quanto -se i massimali di spesa dovessero com-

prendere Iva e spese tecniche- ciò andrebbe ad erodere i massimali di spesa e potrebbe indurre a ripartire da zero e rifare i conti in base al decreto. Per tutti gli interventi che accedono al 110%, ma anche per tutti i bonus minori (come il 50%, l'ecobonus e il bonus facciate).

Errori e rischi: a) il legislatore avrebbe dovuto far più chiarezza su limiti di spesa e prezzari da applicare, non solo per il superbonus 110 % ma per tutti gli altri bonus, chiedendo sempre attestazione di congruità dei prezzi e visto di conformità fiscale, senza aspettare che emergessero fenomeni di malaffare e frodi su cessioni del credito e/o sconti in fattura per intervenire (tardi) con uno stillicidio di norme restrittive volte ad impedire abusi e truffe sui crediti fiscali e sulla loro circolazione; b) imprese e professionisti, che spesso hanno approfittano dell'ignoranza in materia dei committenti proprietari di villette o condòmini ed ai quali vengono proposti contratti, capitolati, computi metrici di lavori e compensi per prestazioni professionali con prezzi fuori mercato, o addirittura con frodi fiscali per crediti maturati su denaro dei contribuenti, senza neppure l'esecuzione (o totale esecuzione) dei lavori; c) amministratori di condominio non sufficientemente preparati per gestire iniziative come superbonus e bonus edilizi, materia nuova per tutti e, soprattutto, per importi di lavori elevatissimi, di solito con proporzionali compensi extra richiesti per assistenza lavori; d) committenti, proprietari di villette o condòmini di edifici che non approfondiscono, attratti da cessione del credito o sconto in fattura, per eseguire lavori che mai avrebbero eseguito se avessero dovuto provvedervi pagandoli (in tutto o in parte) con denaro proprio, anche se godendo poi delle detrazioni fiscali negli anni.

I tre livelli di responsabilità dei professionisti: i professionisti, a garanzia



LA DOMANDA

L'amministratore deve anche lui fare una polizza ?

Dopo la riforma del condominio (legge 220/2012) l'assemblea può subordinare la sua nomina alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del proprio mandato. In tal caso, se l'assemblea delibera lavori straordinari (come nei bonus), l'amministratore deve adeguare i massimali della sua polizza, in maniera da coprire responsabilità per danni da lui causati, per un importo (almeno) pari alla spesa deliberata. Anche se non obbligato, è bene che la stipuli; i danni nei lavori dei bonus sono rilevanti, per errori formali, o per aver firmato contratti di appalto con clausole che portano danno ai condòmini.

del fatto che non venga danneggiato il bilancio dello Stato, possono incorrere nel reato di «falsità ideologica in certificati» (articolo 481 del Codice penale) e/o di «truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche» (articolo 640 bis del Codice penale). Nel primo reato incorre chiunque attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità. Nel secondo reato si procede d'ufficio se il fatto riguarda contributi, finanziamenti, mutui agevolati ovvero altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati da parte dello Stato, di altri enti pubblici o delle Comunità europee. Occorre ricordare che, secondo la Cassazione penale (sentenza 15 gennaio 2020, n. 12278, in tema di truffa per il conseguimento di erogazioni pubbliche), la condotta (penalmente rilevante) «si perfeziona non già con l'approvazione del finanziamento pubblico, ma anche solo con la presentazione di rendiconti supportati da falsi documenti giustificativi». Un caso che potrebbe concretizzarsi con la semplice acquisizione della possibilità di operare detrazioni fiscali in proprio o con la possibilità di farlo, maturata in capo a chi ha acquisito il credito o riconosciuto lo sconto in fattura. Questo, nel caso che il professionista si adoperi per favorire l'ottenimento di detrazioni non spettanti, accettando di inviare all'Enea (i tecnici) o all'agenzia delle Entrate (i professionisti fiscali) pratiche in cui non poteva non accorgersi che vi erano dei vizi di documentazione o di contenuto di atti e attestazioni precedenti (o addirittura lavori neppure eseguiti) e, ciononostante, le ha inoltrate tentando di farle accreditare dal fisco.

Responsabilità amministrativa e civile: La responsabilità penale non esclude il concorso con la responsabilità amministrativa e con quella civile. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, ai soggetti che rilascia-

no attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2mila a 15mila euro, per ogni attestazione o asseverazione infedele. Questi professionisti devono, infatti, stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati. La presenza della polizza non esclude la responsabilità penale.

L'amministratore deve: a) dare informazioni sul superbonus, sul sismabonus dove è applicabile, e sugli altri bonus fiscali. Giustamente, gli amministratori rivendicano la pretesa di avere un compenso per seguire i lavori straordinari, visto che l'agenzia delle Entrate ha chiarito che non può essere ricompreso nelle spese professionali ammesse a detrazione fiscale.

Quindi, deve guadagnarsi il compenso, attivarsi, informarsi e prepararsi, convocando le assemblee con il corretto ordine del giorno, curare che vengano redatti corretti verbali, spiegare le opportunità dei vari superbonus e bonus, preparando i condòmini a valutare vantaggi e procedure da seguire, anche portando in assemblea consulenti tecnici, fiscali, legali che potranno coadiuvarlo, anche rispondendo a dubbi ed interrogativi dei condòmini; b) guidare le assemblee ed i condòmini: quando viene proposto all'amministratore un "pacchetto" omnnicomprensivo con offerta economica del cosiddetto General contractor (Gc), deve valutare attentamente nel proporre all'assemblea la soluzione, quali prestazioni e lavori siano integralmente coperti dal 110 % e quali lascino un residuo a carico dei condòmini, se i tecnici convenzionati (col Gc)

prevedano -per verifiche e studi di fattibilità- costi a carico dei condòmini; c) chiarire se le imprese ed i professionisti operino lo sconto in fattura o se si debba ricorrere alla cessione del credito dopo aver pagato professionisti e imprese (anche ricorrendo prima a prefinanziamenti bancari) o se, grazie agli sconti in fattura, i lavori possano procedere senza costi da anticipare da parte dei condòmini. Deve chiarire l'aspetto problematico di quest'offerta chiavi in mano: la perdita del controllo diretto sui lavori e sulle procedure ed il possibile conflitto di interessi in cui potrebbero trovarsi i professionisti nominati (o comunque proposti) e pagati dal Gc, mentre i condòmini potrebbero preferire professionisti di loro fiducia per aver magari seguito altri lavori nell'edificio; d) condividere scelte: il suggerimento è quello di mai procedere da solo e di far nominare all'assemblea, mettendolo all'ordine del giorno, il consiglio di condominio, previsto dal nuovo articolo 1130-bis del Codice civile dopo la riforma del 2012, secondo cui l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha (solo) funzioni consultive e di controllo.

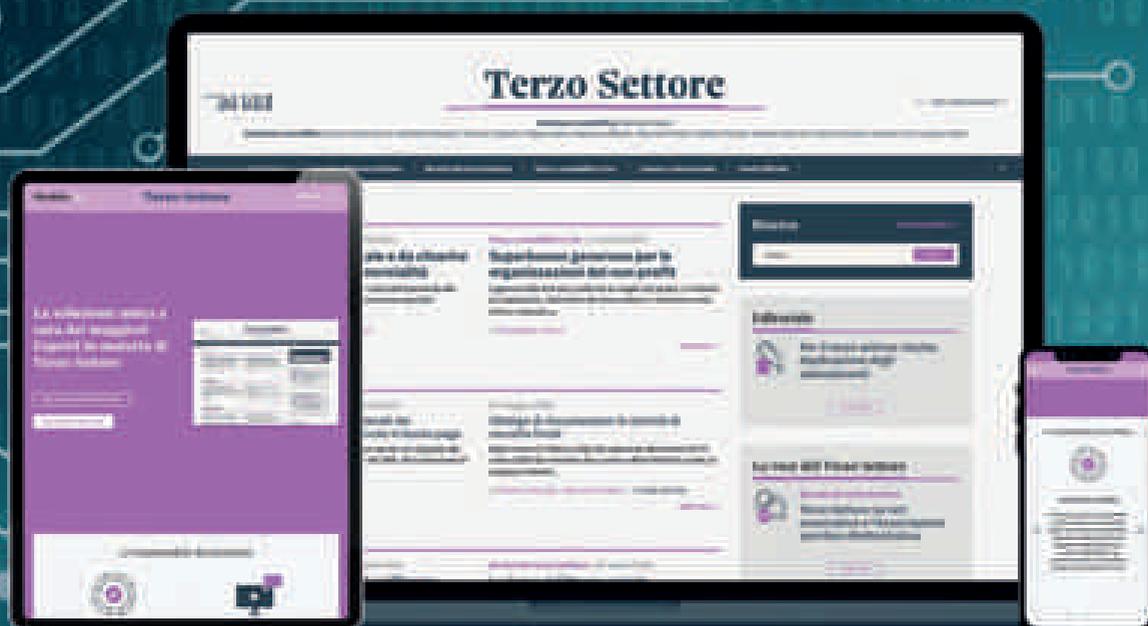
È un modo per coinvolgere maggiormente il condominio, anche prima e dopo le assemblee condominiali, nelle valutazioni, nelle scelte, ed in ogni passaggio delle preparazioni delle assemblee, nella individuazione di professionisti ed imprese, ed in generale delle iniziative in tema di bonus e superbonus. Evita così anche di sentirsi rimproverare in futuro di aver gestito tutto in prima persona, di non aver condotto con trasparenza accordi finanziari, valutazione di preventivi, scelte di professionisti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cosa fare

Consigli operativi

- ➊ Bisogna considerare che si tratta di lavori finanziati da denaro pubblico, finalizzati a favorire il risparmio energetico, la riduzione della bolletta energetica, e l'inquinamento dell'aria;
- ➋ tutti dovrebbero far conto di dover pagare di tasca propria tutti i lavori, mettendoci la stessa attenzione nel considerare i prezzi richiesti, richiedendo diversi preventivi a imprese, Gc, professionisti;
- ➌ bisogna confrontare preventivi di più ditte e professionisti;
- ➍ necessario controllare contratti d'appalto, disciplinari d'incarico ai professionisti, chiedere di vedere e controllare le polizze assicurative a garanzia; colpevoli leggerezze rischiano di costare care al committente proprietario o condòmino ed all'amministratore;
- ➎ i concorsi di colpa di ognuno dei soggetti coinvolti saranno l'oggetto delle battaglie legali, dello scaricabarile e delle reciproche azioni di rivalsa giudiziale in caso di revoca (o parziale revoca) delle detrazioni fiscali da parte delle Entrate;
- ➏ l'amministratore potrebbe incorrere in responsabilità civile per non aver usato la diligenza del buon padre di famiglia nel guidare condòmini ed assemblea nel modo migliore, evitando rischi. Ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria, poteri e responsabilità del mandatario, conferitigli dall'articolo 1131 del Codice civile, dal regolamento di condominio e dall'assemblea condominiale (Cassazione 24920/2017). Nell'esercizio delle funzioni deve eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'articolo 1710 del Codice civile, consigliando al meglio la compagine condominiale;
- ➐ l'amministratore si faccia autorizzare dall'assemblea condominiale ad avvalersi della consulenza di tecnici, fiscalisti e legali. Infine va precisato che a suo carico potrebbero esserci responsabilità penali, amministrative e civili se accetta di svolgere l'incarico di responsabile dei lavori: questo è l'unico ruolo (anche se in possibile conflitto d'interessi col condominio) che gli permette di inserire il suo compenso nel rimborso delle spese coperte dalle detrazioni fiscali. In tal caso, ai sensi del Dlgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni del Testo unico della sicurezza (TUS), si deve attenere ai principi e alle misure generali di tutela in materia di valutazione, prevenzione ed eliminazione dei rischi, controllo sanitario dei lavoratori, formazione e informazione, sicurezza



La **Rivista Tematica Digitale**: un aggiornamento continuo dedicato a tutte le novità sulla **Riforma del Terzo Settore** con approfondimenti illustrati in rubriche specifiche.

La **Banca Dati**: offre l'accesso all'intero corredo informativo sulla materia tramite le notizie del Quotidiano, gli articoli delle riviste professionali e i quesiti dell'Esperto Risponde.

Il **Manuale**: una trattazione completa e sempre aggiornata per comprendere gli aspetti più importanti in tema di Terzo Settore.

Il **Comitato Scientifico**: individua ciò che è di rilievo, approfondisce aspetti interpretativi e applicativi e dà risposta ad ogni tuo quesito. Direzione scientifica a cura di **Gabriele Sepio**.

**TUTTE LE INFORMAZIONI SUL TERZO SETTORE
IN UN'UNICA SOLUZIONE.**