

Bonus edilizi

*Una panoramica aggiornata sulle
regole per fruire delle detrazioni*

Di Stefano Verna e Letizia Giovinazzo

Dopo le restrizioni sulle cessioni dei crediti del decreto Sostegni-ter, i chiarimenti del Mil-leproroghe e la recente stretta sulle responsabilità degli asseveratori, il quadro dei bonus edilizi parrebbe essersi assestato, salvo ulteriori aggiustamenti con la conversione del decreto Sostegni-ter. La presente guida si propone di offrire una panoramica aggiornata sulle regole vigenti.

A) I BENEFICIARI

Sono beneficiari dei diversi bonus i proprietari, nudi proprietari, titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, superficie), inquilini, comodatari, e loro familiari conviventi che sostengono le spese. Le spese per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici e che riguardano tutte le unità di cui si compone il singolo condominio, sono ordinariamente ripartite in base alle quote millesimali di proprietà. Per parti comuni si intendono il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso

e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Sono generalmente ammessi ai bonus i "privati" persone fisiche e, in relazione a talune tipologie di interventi, anche imprese ed enti, come meglio si preciserà nel seguito della trattazione.

B) GLI INTERVENTI E LE DETRAZIONI

1) Bonus ristrutturazioni

Fino al 31/12/2024 spetta una detrazione Irpef del 50% in 10 anni su una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare (comprensiva delle pertinenze anche se accatastate separatamente), in relazione ai seguenti interventi (di varia natura e non esattamente riconducibili al concetto di "ristrutturazione edilizia"):

- a) recupero edilizio, ovvero manutenzione straordinaria, restauro, risanamento

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

- b) ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi;
- c) realizzazione o acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali;
- d) opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche;
- e) eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (es. realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione) e la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi; possibile detrazione al 75% per il 2022 (vedi n. 8) o superbonus 110% (vedi n.3);
- f) prevenzione di atti illeciti (es. porte blindate, antifurto);
- g) cablatura degli edifici;
- h) contenimento dell'inquinamento acustico;
- i) conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, salvo la possibilità di avvalersi dell'ecobonus;
- j) bonifica dell'amianto;
- k) opere per la prevenzione di infortuni domestici;
- l) interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione;
- m) acquisto di unità in fabbricati interamente ristrutturati da imprese (detrazione calcolata sul 25% del prezzo) e dalle stesse vendute entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Ai fini della detrazione è possibile considerare anche le spese per la progettazione, le

perizie e i sopralluoghi, l'acquisto dei materiali, il compenso per le relazioni di conformità, gli oneri di urbanizzazione, autorizzazioni e denunce di inizio lavori e le prestazioni professionali necessarie richieste in base al tipo di intervento.

ADEMPIMENTI

Per usufruire della detrazione, è necessario:

- inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R.;
- pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale parlante, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento;
 - indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

2) *Ecobonus o bonus per riqualificazione energetica*

Fino al 31/12/2024 spetta una detrazione dall'Irpef o dall'Ires del 65% o 50% in 10 anni per le spese sostenute su interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione (anche con diversa sagoma o, se previsto dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, con incrementi di volumetria). In caso di ampliamento, senza demolizione, la detrazione spetta sulle spese riferibili alla parte di immobile già esistente. Un intervento che può essere inquadrato in diverse tipologie agevolate (ad es., sostituendo l'impianto di climatizzazione o gli infissi si consegue anche una riqualificazione energetica globale) può beneficiare di un'unica detrazione con convenienza a scegliere quella con il limite massimo più alto.

Gli interventi sono suddivisibili nelle seguenti tipologie:

- a) riqualificazione energetica globale di edifici per conseguire un risparmio energetico (es. per la climatizzazione invernale) conforme a specifici parametri; se effettuati su condomini, la detrazione va suddivisa tra i condòmini in proporzione alla

partecipazione alla spesa; detrazione massima € 100.000, pari al 65% su una spesa di € 153.846,15; la riqualificazione energetica globale comprende tutti gli interventi di efficienza successivi in grado di incidere sulla prestazione energetica dell'edificio;

b) interventi sull'involucro (cappotto) per consentire che le strutture opache verticali (pareti, generalmente esterne) e orizzontali (coperture, pavimenti) e le finestre, comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, rispettino specifici requisiti di trasmittanza termica; detrazione massima € 60.000 pari al 65% su una spesa di € 92.307,69. In relazione alle spese per le finestre comprensive di infissi la detrazione è ridotta al 50% con incremento della spesa agevolabile fino a € 120.000;

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

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

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

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

f) schermature solari e/o chiusure tec-

niche mobili oscuranti; detrazione massima € 30.000 pari al 50% su una spesa di € 60.000;

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

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

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

Alcuni dei suindicati interventi possono essere eseguiti su singole unità immobiliari ma attribuiscono detrazioni più elevate se effettuati su parti comuni degli edifici condominiali e se consentono di raggiungere determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione spetta nella misura del 70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio o del 75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica). Queste maggiori detrazioni vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

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

ADEMPIMENTI

Tutti gli interventi di efficienza energe-

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

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

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

3) Sismabonus e sismabonus acquisti

Fino al 31/12/2024 spettano:

a) Detrazione dall'Irpef o dall'Ires del 50% in 5 anni, fino ad un ammontare annuo complessivo non superiore a € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio prima dell'intervento, per opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo alle opere per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente, effettuati su qualsiasi edificio (adibiti ad abitazione, anche non principale o ad attività produttive), ricadente nelle zone sismiche pericolose (1, 2 o 3). Per gli interventi che determinano il passaggio ad una o due classi inferiori, la detrazione è rispettivamente pari all'70% o 80 (85% o 85% se su parti comuni condominiali).

b) Detrazione del 75% se con la ricostruzione si ha il passaggio ad una classe inferiore di rischio sismico e dell'85% se la riduzione del rischio è di due classi, in relazione alle spese so-

stenute dagli acquirenti delle c.d. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

Attenzione. Le spese sostenute tra l'1.7.2020 e il 30.6.2025 per il sismabonus e il sismabonus acquisti possono beneficiare della super detrazione del 110% alle condizioni ivi previste (vedi n.4) che, pur se limitata agli edifici residenziali, non richiede il miglioramento della classe di rischio sismico.

4) Superbonus 110%

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

SOGGETTI INTERESSATI

a) condòmini per gli interventi realizzati sulle parti comuni da parte del condominio (tale anche senza formale costituzione; gli edifici con numero di condòmini non superiore a otto, che non abbiano nominato un amministratore, per fruire della detrazione non sono tenuti a richiedere il codice fiscale del condominio, ma possono utilizzare il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti) e persone fisiche non condòmini (al di fuori dall'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni) per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici, relativamente alle quali non sussiste una proprietà di tipo condominiale, composti da due a quattro unità immobiliari (senza tener conto delle pertinenze) distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà;

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

le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per gli interventi realizzati su

massimo due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;

c) istituti autonomi case popolari (IACP) e cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

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

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

SCADENZE

La detrazione si applica alle spese sostenute fino:

a) al 31/12/2025 (nella misura del 110% sino al 31/12/2023 con riduzione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025), per gli interventi effettuati:

- dai soggetti indicati alla precedente lett. a);

- da persone fisiche, su unità immobiliari site all'interno del condominio o dell'edificio oggetto degli interventi di cui al punto precedente (c.d. "interventi trainati", vedi infra);

- dai soggetti indicati alla precedente lett. d);

b) al 31/12/2023, per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett. c), a condizione che alla data del 30/6/2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

c) al 31/12/2022, per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett. b), a condizione che alla data del 30/6/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;

d) al 30/06/2022 per le associazioni e le società sportive dilettantistiche, indicati alla precedente lett. e), iscritte nell'apposito registro istituito presso il Coni, per gli interventi effettuati sugli immobili adibiti a spogliatoio, in toto o in parte.

Per gli 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, la detrazione spetta, in tutti i casi, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del

110%.

IMMOBILI

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

È possibile fruire del superbonus anche per il condominio minimo. Un condominio si definisce "minimo" se composto da due soli proprietari, requisito "minimo", affinché sorga un condominio, ovvero la comunione sulle parti e beni che restano comuni in quanto poste al servizio delle unità immobiliari private. La disciplina del condominio minimo viene applicata anche al "piccolo condominio", ovvero a quell'edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, soglia oltre la quale diviene obbligatorio nominare un amministratore. Al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. Ai fini della fruizione del beneficio, può pertanto essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato gli adempimenti necessari. Resta inteso che il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio".

INTERVENTI

La norma prevede la distinzione fra interventi trainanti e trainati.

Interventi trainanti

a) Isolamento Termico

Isolamento termico (coibentazione) delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (es. tetto) delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano specifici requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (ovvero le superfici che delimitano le parti riscaldate dell'edificio

con l'esterno e con i vani interni non riscaldati), che riguarda i) l'edificio condominiale (o assimilato), ii) unifamiliare o iii) l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente (dotata di almeno tre tra impianti per acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento, di proprietà esclusiva) e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (ossia con un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva). Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, indipendentemente dalla presenza di un sottotetto non riscaldato che si frappone tra il tetto e i vani riscaldati dell'edificio. Spesa massima euro 40.000 per unità immobiliare, 30.000 oltre le 8 unità; 50.000 per gli edifici unifamiliari (es. nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, considerando anche le pertinenze, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 e 30.000 euro per 7). Il decreto "requisiti tecnici" 6 agosto 2020 fornisce nuovi limiti (senza conteggiare i ponti termici) di valori di trasmittanza termica che devono essere garantiti per gli interventi di coibentazione delle superfici e per la sostituzione degli infissi;

b) Sostituzione dell'impianto di riscaldamento in condominio

Interventi sulle parti comuni condominiali degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore o con impianti di microgenerazione o a collettori solari (spesa massima euro 20.000 per unità immobiliare, 15.000 oltre le 8). La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi. Gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio attribuiscono

il bonus anche ai condomini imprenditori o professionisti purché la superficie complessiva delle unità immobiliari a destinazione residenziale ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%;

c) Sostituzione dell'impianto di riscaldamento in proprietà esclusiva

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

Interventi trainati

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

a) opere di efficientamento energetico – ecobonus (supra, n.2) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica (esclusa la riqualificazione energetica globale in quanto comprende tutti gli interventi di efficienza in grado di incidere sulla prestazione energetica dell'edificio), nonché alle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni. Gli interventi trainati sono quindi gli unici di cui possono beneficiare i singoli appartamenti (es: un intervento trainante condominiale consente al singolo condomino di usufruire del superbonus su un lavoro di efficienza energetica sostenuto per il proprio alloggio). Le spese sostenute per interventi trainanti prima del 1° luglio 2020 non danno diritto ad accedere al superbonus

in relazione alle spese per interventi trainati sostenuti dopo tale data;

b) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici a condizione che il soggetto benefici di almeno uno degli interventi trainanti. Limite di spesa da 1.200 a 2.000 euro per massimo una colonnina di ricarica per unità immobiliare;

c) interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi o la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità;

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

e) interventi antisismici sugli edifici, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, indipendentemente dalla classe di rischio sismico conseguita, ivi comprese:

i) le spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e rico-

struzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 30 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita;

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

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

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

Accedono alle detrazioni anche gli edifici fatiscenti (sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi) privi di attestato di prestazione energetica, purché al termine dei lavori (che devono comprendere anche il cappotto termico di cui alla lett. a), considerando la demolizione e la ricostruzione o la sola ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

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

Sono ammessi al superbonus gli "interventi di demolizione e ricostruzione" (c.d. ristrutturazione costruttiva) che, da 17 luglio 2020, riguardano "gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esi-

stenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

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

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

ADEMPIMENTI

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

Gli interventi finalizzati all'ottenimento del superbonus, ad esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cila semplificata senza che sia richiesta l'attestazione dello stato legittimo, ovvero l'assenza di difformità tra lo stato reale dell'abitazione e quello legittimo (in genere, i documenti

presenti presso l'ufficio tecnico comunale). Attenzione, ciò non significa che anche per gli edifici con difformità urbanistiche sarà possibile accedere al superbonus.

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

Sono richieste:

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

ii) specifiche asseverazioni da parte di tecnici (ingegneri, architetti, geometri) in relazione alla sussistenza dei requisiti minimi e della congruità delle spese sostenute (costi massimi per tipologia di intervento, verificando e garantendo che siano inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nel prezzario Dei o prezzari regionali o territoriali o, quando avrà effetto, dal nuovo prezzario del Mite), comprensivi di "Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" e accompagnati da copia della polizza di assicurazione (valida, a determinate condizioni, anche la polizza professionale già sottoscritta). Le asseverazioni devono essere rese in relazione allo "stato finale", oltre che per eventuali "SAL";

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

5) Bonus facciate

Fino al 31.12.2022 detrazione Irpef/Ires del 60% in 10 anni delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero, restauro, pulitura o tinteggiatura delle facciate di edifici (compresi balconi, ornamenti e fregi). Gli interventi devono riguardare edifici esistenti ubicati in zona A (centri storici) o B (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) ai sensi del dm 2 aprile 1968, n. 1444. Se i lavori di rifacimento non interessano solo la tinteggiatura ma anche l'applicazione del sistema a cappot-

to, o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è richiesto che siano soddisfatti i requisiti di risparmio energetico.

6) Bonus mobili

Detrazione Irpef del 50% in 10 anni per unità immobiliare oggetto di interventi di recupero edilizio (vedi n.1), per le spese documentate per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (quindi esclusi televisori, computer e piccoli elettrodomestici). La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro per l'anno 2022 ed a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024.

Per il 2021 il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione era pari a 16.000 euro.

7) Bonus verde

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

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

8) Bonus eliminazione barriere architettoniche

Fino al 31.12.2022 detrazione Irpef del 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. Il massimale di spese agevolate ammonta a

50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari; qualora gli interventi si riferiscano a parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, il massimale ammonta a 40.000 euro per unità immobiliare, se l'edificio è composto da 2 a 8 unità immobiliari e a 30.000 euro, se l'edificio è composto da più di 8 unità immobiliari.

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

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

C) DETRAZIONE, CESSIONE O SCONTO IN FATTURA

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

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

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

Dopo la prima cessione verso qualunque soggetto, da parte del beneficiario o del fornitore che abbia effettuato lo sconto in fattura, è possibile porre in essere due ulteriori cessioni esclusivamente a favore di "soggetti vigilati" (banche e intermediari finanziari, società appartenenti al gruppo bancario e imprese di assicurazione).

Inoltre, per arginare il rischio di frammentazione dei crediti, a partire dalle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate dal 1° maggio 2022, il credito, tracciato con l'attribuzione di un codice identificativo univoco, non potrà più essere oggetto di trasferimenti parziali.

L'opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito deve essere accompagnata, per qualsiasi tipologia di intervento, salvo per le spese per interventi di importo complessivamente non superiore a 10.000 euro e per i lavori in edilizia libera (es. installazione di infissi e caldaie e manutenzioni in condominio) con opzioni comunicate dall'1.1.2022, con una attestazione di congruità delle spese (facendo riferimento ai prezziari DEI e regionali contenuti nel dm 6/8/2020) e un visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la spettanza del beneficio. Le spese sostenute per il rilascio dell'attestazione e del visto si sommano a quelle detraibili. Il ministro della Transizione ecologica ha firmato il 14 febbraio 2022 il decreto che fissa i nuovi massimali unitari per le asseverazioni di congruità dei prezzi, composto da 34 voci, con un incremento lineare dei valori del 20%, con la sola eccezione dei cappotti termici nelle zone più fredde, per i quali è prevista una crescita del 30% rispetto agli importi del 2020. I nuovi prezzi si applicheranno agli interventi il cui titolo sia presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto, prevista 30 giorni dopo la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* (avvenuta il 17/3/2022). Il superamento dei costi dei lavori edilizi rispetto alle cifre massime determinate nel decreto comporterà l'applicazione delle agevolazioni fiscali solo entro quei limiti e per gli interventi non ricompresi nel decreto si utilizzeranno i prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome o i listini delle camere di commercio competenti sul territorio ove è localizzato l'edificio o i prezziari DEI. I costi sono da intendersi comprensivi dei costi di fornitura, installazione, messa in opera dei prodotti e beni, inclusa, ove applicabile, la loro dismissione, mentre sono esclusi Iva, prestazioni professionali, installazione e manodopera per la messa in opera dei

beni.

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

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

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

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

L'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura è comunicato in via telematica all'Agenzia delle Entrate utilizzando l'apposito modello entro il 16 marzo dell'anno successivo (nel 2022 entro il 29 aprile) a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di cessione delle quote residue di detrazione non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. Ad esempio, nel caso in cui un contribuente non riesca a perfezionare entro il 7 aprile 2022 la cessione a terzi della detrazione 2021, potrà recuperare in dichiarazione dei redditi 1/5 o 1/10 della detrazione e cedere i 4/5 o i 9/10 residui esercitando l'opzione entro il 16 marzo 2023.

L'invio è effettuato dal beneficiario o, per gli interventi relativi a parti comuni di condomini, dall'amministratore del condominio o, nel caso di condomini c.d. "minimi" senza amministratore, dal singolo condomino a tal fine incaricato e, in tutti i casi, an-

che tramite un intermediario fiscale abilitato, e in relazione al superbonus 110%, sempre dopo che siano trascorsi almeno 5 giorni dal rilascio, da parte dell'Enea, della ricevuta di avvenuta trasmissione delle asseverazioni richieste. Il modello può essere inviato anche dal soggetto che appone il visto di conformità; tale modalità è obbligatoria nel caso di cessione delle rate residue non fruita.

È possibile annullare o sostituire la comunicazione entro il quinto giorno successivo all'invio. Al momento della ricezione delle comunicazioni, l'Agenzia opera una serie di controlli sul contenuto delle stesse, utilizzando i dati già in suo possesso e quelli trasmessi da Enea per il Superbonus sugli interventi di riqualificazione energetica. Ad esempio, vengono verificati la correttezza formale e la completezza dei dati, la presenza del visto di conformità e dell'asseverazione, il rispetto dei limiti di spesa e di detrazione in relazione alle diverse tipologie di intervento. Saranno effettuati anche controlli successivi, avvalendosi delle segnalazioni delle altre amministrazioni sulla veridicità delle asseverazioni e dei dati in possesso dell'Agenzia, anche per evitare duplicazioni di benefici, con l'utilizzo delle detrazioni da parte dei contribuenti che hanno già optato per la cessione.

Il cessionario o l'impresa che ha effettuato i lavori acquisisce un credito che può utilizzare in compensazione con modello F24, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di corretta ricezione della comunicazione di opzione, previa accettazione nell'area autenticata del sito internet dell'Agenzia, e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (e previa conferma dell'esercizio dell'opzione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate), o, a sua volta, può cedere a terzi. Con risoluzione 14/3/2022, n. 12, sono stati istituiti i codici tributo per l'utilizzo in compensazione, con il modello F24, dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti in fattura.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno di riferimento non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. In relazione al superbonus 110%, la scelta per la cessione o lo sconto può essere esercitata in relazione a ciascuno stato avanzamento lavori (SAL), fi-

no ad un massimo di due, di importo non inferiore al 30% dell'intervento complessivo. I fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Per l'operatività del sistema, risulta decisivo il ruolo delle banche o delle Poste che intervengono: i) scontando il bonus fiscale del soggetto che ha riqualificato l'immobile; ii) effettuando l'operazione di sconto in favore dell'impresa che ha realizzato i lavori e si è fatta cedere dal committente il bonus fiscale a fronte di una riduzione del prezzo in fattura. Entrambe le modalità consentono di monetizzare il credito fiscale per l'intero ammontare, al netto di quanto dovuto alla banca per l'operazione di anticipazione; iii) concedendo finanziamenti ponte che poi possono essere estinti in tutto o in parte con la cessione del credito d'imposta alla banca.

Ai fini di facilitare i rapporti tra banche ed imprese, ciascun condomino può accollarsi i pagamenti e quindi cedere tutto il credito. Con l'entrata in vigore del decreto anti-frodi, gli intermediari hanno incrementato i controlli preventivi all'acquisizione dei crediti, con richiesta di ulteriori documenti tra cui: copia dei bonifici di pagamento da cui risulti la causale del versamento; codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; copia di un documento attestante il diritto di proprietà o di godimento sull'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori; documentazione che dimostri la capacità reddituale o patrimoniale del proponente la cessione del credito d'imposta con riferimento al costo dei lavori eseguiti; documentazione comprovante l'abilitazione di chi appone il visto di conformità. Inoltre, alcuni intermediari (es. Poste) accettano solo cessioni da beneficiari "originari".

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

D) LE SPESE RILEVANTI E LE MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il momento rilevante del sostenimento

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

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

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

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

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

Quando gli interventi vengono effettuati su parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, i tetti massimi di spese detraibili o detrazione fruibile vanno moltiplicati per il numero di unità immobiliari (ante intervento) che compongono l'edificio, al fine di determinare il tetto massimo di spesa detraibile o detrazione fruibile riferi-

to all'edificio nel suo complesso. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, quale unità immobiliare si intende l'unità abitativa con le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

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

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