



GUIDA PRATICA IN TEMA DI AGEVOLAZIONI FISCALI SULLA CASA

1. PREMESSE GENERALI PER TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Mai come adesso i contribuenti (residenti e non residenti) possono usufruire di tante agevolazioni fiscali sugli interventi edilizi della casa. Infatti la legge di Bilancio ha prorogato le seguenti agevolazioni fiscali:

1. la detrazione fiscale del 50% dei costi su ristrutturazioni, con il limite di euro 96.000 per unità immobiliare (fino al 31.12.2024);
2. la detrazione fiscale del 65% o 50%(finestre) dei costi per interventi di risparmio energetico (fino al 31.12.2024);
3. un bonus fiscale del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati all'alloggio ristrutturato fino al valore massimo di 10.000 euro per unità immobiliare (fino al 31.12.2022), il tetto massimo scende a 5.000 euro per gli anni 2023,2024;
4. un bonus "verde" del 36% per la sistemazione del verde di terrazzi, balconi e giardini con un massimo di 5.000 euro ad unità immobiliare (fino al 31.12.2024).
5. la detrazione fiscale del 60% (bonus facciate) per gli interventi di manutenzione ordinaria della facciata esterna degli edifici esistenti (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A (centri storici) o B (parti già urbanizzate) fino al 31.12.2022.
6. Bonus ascensori che prevede una detrazione pari al 50% fino al 31.12.2024.
7. Bonus 75% per eliminazione di barriere architettoniche e necessità contestuale di sostituzione dell'ascensore fino al 31.12.2022.

Se gli interventi edilizi di cui sopra consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili, bisogna tener conto di quelle sostenute nei medesimi anni.

Attenzione: per **interventi edilizi di riqualificazione energetica** su condomini la scadenza della detrazione del 65%, del 70% e del 75% (a seconda degli interventi che vengono realizzati) è fino al 31/12/2024.

La detrazione fiscale è ammessa solo per interventi edilizi su fabbricati esistenti, cioè iscritti al catasto (o con la richiesta di accatastamento in corso) prima dell'inizio dei lavori agevolati. Inoltre dev'essere fornita la prova dell'avvenuta regolarità ai fini dei pagamenti dell'ICI/IMI.

Premessa indispensabile è che il contribuente (residente in Italia o all'estero) disponga di reddito tassato e quindi di debito di imposta IRPEF, dal quale potrà annualmente detrarre le quote relative alle agevolazioni fiscali su interventi edilizi. In caso di insufficiente imposta lorda a debito, la differenza della quota annua non detratta per incapienza non potrà essere né riportata ad anni successivi né chiesta a rimborso e quindi andrà persa. A tal fine i pagamenti devono essere effettuati entro il 31. Dicembre 2024 o 31.12.2022 (per bonus facciate e bonus ascensori).

È prevista la possibilità di cedere il credito fiscale a terzi o utilizzare la procedura dello sconto in fattura

Nel caso di lavori a risparmio energetico, che interessano le parti comuni di un condominio il contribuente che non disponga di un credito d'imposta sufficiente, può trasferire il bonus fiscale, tramite l'amministratore condominiale, alla società che ha eseguito i lavori oppure ad "altri privati". Con ciò si intende i fornitori, gli altri proprietari di condominio, le banche e dal 2019 anche i genitori, se prestano i soldi al contribuente per l'esecuzione dei lavori (vedasi interpretazione dell'Agenzia delle entrate – risposta n. 298 del 22.7.2019 :”l'istante può cedere al genitore il credito di imposta corrispondente alle detrazioni, considerando il genitore prestatore come un altro soggetto

privato collegato al rapporto che ha dato l'origine alla detrazione).

1.1 Ripartizione della detrazione fiscale e conservazione documenti

Tutte le detrazioni qui sotto elencate sono da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, ad eccezione del bonus ascensore e barriere architettoniche che prevede 5 rate annuali di pari importo.

Per questo motivo, l'intera documentazione relativa agli interventi edilizi fiscalmente agevolati dev'essere conservata per tutta la durata della vigenza dei termini di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

1.2 Chi può fruire della detrazione?

Tutti i contribuenti che hanno sostenuto i costi relativi all'intervento, a nome dei quali è stata emessa la fattura e precisamente:

1. proprietari o nudi proprietari;
2. titolari di un diritto reale di godimento (per es. a seguito di una separazione o divorzio);
3. usufruttuari;
4. locatari (necessita il consenso scritto del proprietario);
5. comodatari (con relativo contratto di comodato registrato prima dell'inizio dei lavori e previo consenso scritto del proprietario);
6. familiari conviventi risultante dall'estratto familiare (coniuge, parenti fino al 3° grado ed affini fino al 2° grado e la convivenza deve sussistere prima dell'inizio dell'intervento edilizio); inoltre è previsto il bonus fiscale per le coppie di fatto con il vincolo della residenza nello stesso immobile prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione (L. n. 76/2016);
7. condomini, per gli interventi edilizi sulle parti comuni condominiali.

Attenzione: in caso di interventi su parti comuni del condominio il pagamento al condominio deve essere effettuato entro il termine della scadenza annuale dell'agevolazione (50% oppure 65%) da parte di tutti i condomini, secondo le tabelle millesimali, a pena di decadenza del beneficio fiscale .

Quindi è necessario che:

1. tutte le fatture riferite all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni del condominio siano intestate al condominio;
2. l'amministratore condominiale abbia eseguito i pagamenti nella forma prevista e entro i termini di validità dell'agevolazione;
3. ogni condomino abbia versato al condominio la sua parte di spesa entro i termini di legge (come previsto dalla legge di riforma del condominio n. 220 del 11/12/2012 entrata in vigore il 18.06.2013);
4. ogni condomino abbia inserito nella propria dichiarazione dei redditi la sua parte di spesa in base alla tabella millesimali.

Le agevolazioni si riferiscono ad ogni singola unità immobiliare. Quindi, in caso di interventi effettuati dallo stesso soggetto su più unità, i bonus fiscali sono fruibili più volte.

Se l'abitazione è cointestata e le spese vengono sostenute da tutti i cointestatari, il limite di spesa ammessa (attualmente 96.000 euro per ristrutturazioni) va suddiviso in base a chi paga i relativi costi.

Per lavori di manutenzione su parti condominiali, la spesa massima per ogni unità residenziale è di €. 96.000.

In caso di interventi di ristrutturazione su alloggi ad uso promiscuo (p. es. alloggio/ufficio) la detrazione è ammessa solo per il 50% delle spese sostenute.

In caso di opere di recupero edilizio su immobile sotto tutela (edificio storico), questa agevolazione fiscale è cumulabile con altre agevolazioni previste per questo tipo di case, però ridotta alla metà (vedi Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 Agenzia delle Entrate).

Inoltre si fa presente che è consentito il cumulo delle detrazioni per lo stesso immobile purché si tratti di interventi e fatture differenti.

Dal 01/01/2009 non è più consentito il cumulo di agevolazioni fiscali con contributi pubblici quando trattasi di migliorie per **risparmio energetico**. Quindi bisogna valutare se conviene optare per i sostegni pubblici o per la detrazione fiscale su spese sostenute per riqualificazione energetica.

Invece, per le ristrutturazioni in base all'art. 16 bis DPR 917/1986 è possibile usufruire sia del contributo pubblico sia della detrazione fiscale per la parte dei costi rimasti effettivamente a carico.

1.3 Regole per “mini-condomini”

Trattasi di condomini per i quali non esiste l'obbligo di legge a nominare un amministratore (meno di 9 condomini), con la Circolare N. 11/E del 21 maggio 2014 e con Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 e con Decreto 74/E/2015 l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che, prima di iniziare i lavori edili, è sufficiente che uno dei condomini, allo scopo delegato, esegua tutti gli adempimenti e i bonifici delle relative fatture a lui intestate per detti interventi utilizzando il suo c/c e il suo codice fiscale con obbligo di rivalsa. Gli altri comproprietari dovranno accollarsi la loro spesa in proporzione ai millesimi di competenza (tabella dei millesimi oppure degli altri criteri ai sensi dell' Art.1123 c.c. e successivi), per beneficiare della detrazione per gli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni del "condominio minimo", possono inserire nei modelli di dichiarazione redditi le spese sostenute - per la quota di spettanza - utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico.

Resta l'obbligo del contribuente se si avvale dell'assistenza fiscale, di esibire ai CAF, oltre naturalmente alla documentazione base (che comprova il diritto alle agevolazioni), un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

1.4 Che cosa succede in caso di trasferimento dell'immobile: vendita, donazione o eredità ?

In caso di atti tra vivi, ovvero in caso di vendita, donazione l'agevolazione fiscale passa al nuovo proprietario per le quote di detrazione non ancora utilizzate, salvo diverso accordo scritto nel relativo contratto. In caso di contratto di locazione o di comodato, le detrazioni non ancora usufruite continuano ad essere utilizzate dall'inquilino o comodatario, che ha sostenuto effettivamente i relativi costi. In caso di decesso del proprietario, la fruizione dell'agevolazione fiscale si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile ed in caso di locazione o cessione a terzi, perde la parte di detrazione restante. Tutto questo non vale per il “Bonus Mobili” che cessa in caso di morte.

1.5 Pagamenti (bonifico "Parlante")

Le relative fatture devono essere intestate alla persona che sostiene i costi, la quale usufruisce della detrazione fiscale. Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario o bonifico postale, e contenere i seguenti dati:

- 1. causale di pagamento (tipo di intervento, nonché numero e data fattura);**
- 2. il codice fiscale del beneficiario della detrazione che effettua il bonifico;**
- 3. il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.**

Attenzione: nel caso in cui le spese per interventi di recupero edilizio siano state sostenute da più soggetti (ad. es. comproprietari dell'immobile), la fattura potrà essere intestata ad uno solo dei soggetti paganti, ma dovrà anche indicare la quota di sostenimento delle spese degli altri soggetti.

1.6 Notifica preliminare di cantiere – trasmissione telematica

Qualora il Testo Unico sulla sicurezza del lavoro (art. 99, comma 1, decreto legislativo 81/2008) lo prevede, il committente dell'intervento edilizio deve fare, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione con trasmissione telematica via internet (www.notificapreliminarebz.it) all'ASL. In Provincia di Bolzano l'ufficio competente è l'Ispettorato del Lavoro (via K. Michael Gamper 1, Tel. 0471/418540). Inoltre il committente dev'essere in regola con tutte le norme urbanistiche (dichiarazioni, concessioni edilizie ove necessario), nonché di sicurezza sul lavoro. E' consigliabile farsi rilasciare dalle singole ditte incaricate la DURC (dichiarazione unificata di regolarità contributiva).

La legge prevede che ogni qualvolta i lavori sono commissionati a più di un impresa edile la “comunicazione” all'ASL è obbligatoria e necessaria. Inoltre se in corso d'opera si decidesse di commissionare lavori ad altre imprese/ditte, la “comunicazione” all'ASL deve essere integrata, altrimenti si decade dal beneficio della detrazione fiscale.

Nel caso in cui non fossero necessarie le pratiche al comune o la notifica preliminare di cantiere il committente si dovrà munire di un autocertificazione.

2. AGEVOLAZIONE FISCALE (50%) PER RISTRUTTURAZIONI, MANUTENZIONI, RIQUALIFICAZIONI E RECUPERI DI IMMOBILI (DPR 917/86, art. 16-bis e successive modifiche)

Il contribuente può fruire della detrazione fiscale nella misura del 50% dei costi sostenuti fino al 31 dicembre 2024 (attenzione, bisogna tener conto della data di pagamento, e non conta la data del termine dei lavori né la data di collaudo).

2.1 Tipo di interventi per i quali è possibile fruire della detrazione al 50% - alcuni esempi

Per i seguenti interventi edilizi effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale e sulle loro pertinenze, è ammessa l'agevolazione fiscale fino al limite massimo di 96.000 euro per:

1. manutenzione straordinaria (p. es. rifacimento servizi igienico-sanitari e impianto elettrico e idraulico in conformità ai recenti requisiti di sicurezza);
2. opere di restauro e risanamento conservativo (modifica della suddivisione interna dell'immobile, installazione di un sistema di allarme per aumentare la sicurezza, sostituzione della porta d'entrata con una porta blindata, aggiunta di un ascensore e di scale antincendio ecc.);
3. lavori di ristrutturazione edilizia;
4. demolizione e fedele ricostruzione senza ampliamento;
5. la realizzazione di locali accessori come autorimesse o posti auto pertinenziali. Attenzione: per questi interventi non è ammesso il bonus mobili;
6. lavori in economia. Acquisto del materiale da parte del committente con Iva al 22%;
7. sostituzione delle finestre che non rispettino i requisiti del Dm 11 marzo 2008, con comunicazione Enea;
8. Interventi di risparmio energetico che non raggiungono i valori minimi previsti per legge (es. isolamento di una sola parete) e realizzazione di impianto fotovoltaico con comunicazione Enea;
9. la sostituzione o riparazione con innovazioni della caldaia, da intendersi, come previsto dalla circolare 3/E del 2 marzo 2016 dell'Agenzia delle Entrate, intervento di "manutenzione straordinaria". In questo caso è consentito l'accesso al bonus arredi, in presenza di risparmi energetici (con comunicazione Enea) conseguiti rispetto alla situazione preesistente.

2.2 Ulteriori informazioni

In caso di lavori in economia (cioè eseguiti in proprio), la detrazione spetta limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Sono ammesse anche le spese per oneri e diritti urbanistici (nel qual caso, la modalità di pagamento è libera), per progettazione e altre prestazioni professionali (es. architetti, geometri, ingegneri ecc).

Non è necessario che l'unità oggetto di intervento sia adibita ad abitazione principale o che vi si trasferisca in essa la propria residenza.

Per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici (per esempio condomini) sono ammessi anche i costi per la manutenzione ordinaria con una detrazione del 50%.

La detrazione fiscale si applica anche in caso di ristrutturazioni riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, a condizione che provvedano, entro 18 mesi, dalla data del termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile. L'importo massimo è pari al 25% del prezzo di vendita (comunque entro il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare). Il termine ultimo è il 31.12.2024. E anche in questo caso è ammesso il Bonus Mobili.

La detrazione fiscale si applica solo nel caso in cui a seguito dei lavori non venga cambiata la superficie disponibile o la cubatura. Soltanto la sagoma può essere modificata, come previsto dalla legge n. 90/2013 sempre che non si tratti di immobili sotto la tutela delle belle arti.

Si può godere della detrazione fiscale anche in caso di variazione della destinazione d'uso, per esempio da ufficio ad abitazione. Ciò è possibile solo nel caso in cui il cambiamento risulti in maniera esplicita nella concessione edilizia.

In caso di demolizione parziale, ristrutturazione o ripristino di edifici, ai quali viene apportato un ampliamento, sarà possibile godere delle detrazioni fiscali solo per la parte preesistente.

In caso di demolizione con nuova ricostruzione che comporti anche aumento di cubatura non è possibile godere delle detrazioni fiscali in quanto l'immobile è considerato a tutti gli effetti nuova costruzione.

È possibile godere del beneficio fiscale previsto per il risparmio energetico solo se a seguito dei lavori si raggiungono determinati standard, previsti dalla normativa.

2.3 Dichiarazione Enea

La legge di Bilancio 2018 aveva previsto l'estensione dell'obbligo di comunicare telematicamente all'Enea i lavori di ristrutturazione edilizia e l'acquisto di elettrodomestici, che accedono alla detrazione del bonus del 50% e che comportano un effettivo risparmio energetico.

L'Enea ha predisposto anche un guida (guida rapida bonus casa) (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>) con tutti i passi da seguire per un corretto invio della comunicazione, contenente anche l'elenco completo dei lavori di ristrutturazione per i quali è obbligatoria la trasmissione.

La comunicazione all'enea deve essere fatta entro 90 giorni dal termine dei lavori.

Quindi l'invio della documentazione all'Enea inerente l'ambito dei lavori di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 16-bis DPR 917/86) e dell'acquisto di elettrodomestici (inerente al bonus Mobili), riguarda solo ed esclusivamente quegli interventi che comportano un effettivo risparmio energetico. Infine, per tutti gli altri casi il contribuente non deve effettuare alcuna comunicazione al fine di beneficiare della detrazione del 50%.

3. BONUS MOBILI 50%

L'articolo 16, comma 2, del DL 63/2013 prevede che ai contribuenti che fruiscono della detrazione del 50% per le ristrutturazioni delle abitazioni, è altresì riconosciuta per una sola volta una detrazione dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate, fino a un limite massimo di 10.000 euro, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con specifiche caratteristiche energetiche.

Non sono ammessi articoli usati. Nell'importo delle spese sostenute sono ammesse anche le spese di trasporto e di montaggio. La legge di bilancio 2022 ha prorogato questo bonus mobili fino al 31.12.2024. L'agevolazione spetta in favore dei contribuenti persone fisiche che, dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2024 abbiano eseguito o abbiano in corso interventi di recupero edilizio su singole unità immobiliari residenziali, per i quali sia stata richiesta la detrazione del 50% (vedi Circolare n.29/E del 18 settembre 2013) e che dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2024 sostengano spese per l'acquisto di mobili destinati ad arredare l'appartamento oggetto dell'intervento di ristrutturazione (anche se destinati a stanze diverse da quelle oggetto di ristrutturazione).

Sono ammessi anche mobili artigianali e l'aliquota IVA da applicare è comunque sempre quella ordinaria (attualmente 22%). La spesa massima consentita ammonta a 10.000 euro per il 2022 e 5.000 per gli anni 2023 e 2024 da ripartire in dieci quote annuali costanti. Il pagamento delle relative fatture può essere eseguito con bonifico bancario o postale. Per esigenze di semplificazione, legate alle tipologie di beni acquistabili, la circolare n.29/E/2013 ammette come forma di pagamento anche la carta di credito o debito (BANCOMAT). In questo caso la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta evidenziata nella ricevuta telematica. Non è consentito il pagamento con assegno bancario o contanti.

La detrazione fiscale per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è prevista per i pagamenti effettuati entro il 31.12.2024

Anche per l'acquisto di elettrodomestici è previsto l'obbligo dell'invio telematico della comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori di ristrutturazione /risanamento.

4. AGEVOLAZIONE FISCALE PER RISPARMIO ENERGETICO 65% O 50%

Le agevolazioni per risparmio energetico sono studiate per conseguire un effettivo risparmio energetico ed è ovvio che **non possono essere incentivati i nuovi impianti**. Unica eccezione è la posa di pannelli solari.

Tutte le detrazioni fiscali che si riferiscono sia ad edifici interi che a parte di edifici, cioè singole unità immobiliari e sono da ripartirsi in 10 rate annuali di pari importo

In caso di frazionamento di unità immobiliare, con aumento quindi del numero delle stesse, il beneficio è compatibile solo con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione in genere si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.

Nel caso di interventi edilizi con demolizione parziale dell'esistente e con ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente.

4.1 Interventi energetici ammessi all'agevolazione del 65% (alcuni esempi):

1. interventi riguardanti l'involucro di edifici esistenti (isolamento termico) con una spesa massima di 92.307,69 euro
2. installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda; spesa massima 92.307,69 euro
3. interventi di installazione di una caldaia a condensazione in classe A con sistemi di termoregolazione evoluti (classe V,VI,VII) con impianti ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione; spesa massima di 46.153,85 euro.
4. interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, spesa massima 46.153,84 euro
5. interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio con spesa massimo di 153.846,15 euro
6. installazione e messa in opera di dispositivi multimediali (domotica) per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione
7. acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio energetico primario pari al 20% (DM. 4 agosto 2011) con spesa massima 153.846,15 euro

4.2 Le percentuali di detrazione in materia di risparmio energetico

Nel settore dell'ecobonus per alcuni interventi le percentuali di detrazione sono state ridotte dal 65% al **50%** e nello specifico: l'installazione e la sostituzione di **finestre, di caldaie a condensazione meno evolute, di generatori a biomassa e di schermature solari, interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, con impianti geotermici a bassa entalpia.**

Per quanto concerne le **caldaie a condensazione** è bene fare alcune precisazioni:

- se si installa una caldaia a condensazione sotto la classe A non è possibile usufruire dell'ecobonus ma della detrazione del 50% per le ristrutturazioni con un massimale di 96.000 euro;
- se si installa una caldaia a condensazione in classe A si può usufruire di una detrazione Irpef e Ires del 50% su una spesa massima di 60.000euro;

Non è agevolabile l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti. Inoltre, resta esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

4.3 Interventi su parti comuni

Per gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali, o che interessano tutte le unità del singolo condomino, la proroga del 65% dell'ecobonus arriva fino al 31 dicembre 2024.

Per i **condomini** gli sgravi fiscali per riqualificazione energetica sono prorogati fino al 2024 e la **detrazione Irpef è elevata** a:

- 70% per interventi che interessano almeno il 25% dell'involucro edilizio;
- 75% nel caso che portino al miglioramento dell'efficienza energetica invernale ed estiva, secondo i parametri previsti dal DM 26 giugno 2015 .

Il tetto di spesa cui applicare la detrazione è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari

che compongono il condomino.

Entro 90 giorni dalla fine lavori il contribuente che usufruisce del bonus fiscale per l'energia, deve effettuare l'invio telematico all'indirizzo www.acs.enea.it dei moduli scaricabili da Internet sul sito ENEA, debitamente compilati per il tramite di un tecnico abilitato (ad eccezione di alcuni casi, dove è possibile la compilazione e l'invio direttamente dal contribuente interessato).

Tutta la documentazione va conservata con cura, in modo da poterla presentare in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (fatture, certificato energetico, bonifici, copie della comunicazione ENEA con conferma della trasmissione telematica, copia della relativa delibera della assemblea condominiale nonché tabella dei millesimi sulla ripartizione dei costi per i condomini, etc.).

5. BONUS FACCIATE -(Bonus non cedibile)

Il bonus facciate prevede la detrazione fiscale del 60% (bonus facciate) per gli interventi di manutenzione ordinaria della facciata esterna degli edifici esistenti (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A (centri storici) o B (parti già urbanizzate, anche se edificate in parte) fino al 31.12.2022. Le facciate dell'immobile devono essere visibili dalla strada pubblica per poter essere portate in detrazione.

6. BONUS VERDE – (Bonus non cedibile)

Anche per il 2021 vale il cd. „Bonus Verde“, che prevede la possibilità di portare in detrazione il 36% su una spesa massima pari a 5.000 euro per unità immobiliare per le spese di sistemazione del verde di terrazzi, balconi, giardini e giardini pensili.

Il bonus si applica anche alle parti comuni e quindi ai giardini condominiali.

Anche in questo caso le detrazioni sono ripartite in 10 anni e nel caso in cui l'intervento interessa parti comuni il tetto di spese è pari a 5.000 euro per ogni unità immobiliare.

7. BONUS ASCENSORI E BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%

Per l'anno 2022, con pagamento entro il 31.12.2022 é prevista la possibilità di godere del bonus dell'eliminazione delle barriere architettoniche con contestuale possibilità di sostituire l'ascensore nella misura del 75%. È previsto un massimo di spesa pari a 50.000 euro (per abitazioni unifamiliari e unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti) e 40.000 euro o 30.000 euro per unità immobiliare in caso di condominio. La detrazione si ripartisce in 5 rate di pari importo.

8. ALIQUOTA IVA DA APPLICARE NELLA FATTURAZIONE

Per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria posti in essere con contratto d'appalto si applica l'IVA ridotta del 10%. In tal caso anche le cessioni di beni forniti dalla ditta esecutrice di lavori sono assoggettati a tale aliquota. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (vedi Decreto Ministero Finanze 29 dicembre 1999) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino alla concorrenza del valore della prestazione al netto del valore dei beni stessi.

Beni acquistati direttamente dal committente sono soggetti all'aliquota ordinaria (22%).

Per l'acquisto di mobili nell'ambito del bonus mobili si applica l'aliquota ordinaria del 22%, altrettanto dicasi per tutte fatture emesse da liberi professionisti, nonché per le spese relative al bonus verde.

7. RIEPILOGO TABELLARE

Agevolazione fiscale	2022	2023-2024
tipologia intervento	Detrazione e spesa max. per unita immobiliare	Detrazione e spesa max. per unita immobiliare
recupero edilizio	50% € 96.000	50% € 96.000
Bonus facciate	60%	-----
risparmio energetico	65% - 50% varia a seconda dell'intervento	65% - 50% varia a seconda dell'intervento
Risparmio energetici per condomini	75%-70%-65%-50% varia a seconda dell'intervento e numero delle unità immobiliari	75%-70%-65%-50% varia a seconda dell'intervento e numero delle unità immobiliari
Bonus arredi	50% max. € 10.000	50% max. € 5.000
Bonus verde	36% max. €. 5.000	36% max. €. 5.000
Bonus ascensore e barriere architettoniche	75% spesa da 30.000 a 50.000 a seconda dell'intervento	-----

Tipologia interventi	Detrazione max. 2022-2023-2024	2022-2023-2024 Spesa max.	Percentuale di detrazione
riqualificazione energetica intero edif.	€ 100.000	€ 153.846	65%
involucro edificio esistente	€ 60.000	€ 92.308	65%
installazione pannelli solari	€ 60.000	€ 92.308	65%
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	€ 30.000	€ 46.154	65%
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale più evoluti	€.30.0000	€. 60.000	50%
Schermature solari	€. 60.000	€. 120.000	50%
Sostituzione di impianti scaldacqua con pompe di calore	€. 30.000	€. 46.154	65%
Micro-generatori	€. 100.000	€. 153.846	65%
Finestre	€. 60.000	€. 120.000	50%

Queste informazioni possono servire da guida per tutti gli interessati senza alcuna garanzia. Il Centro Tutela Consumatori Utenti è disponibile per maggiori informazioni in merito.

Per ulteriori consultazioni si rimanda al sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

(febbraio 2022)

Centro Tutela Consumatori Utenti – via Dodiciville 2 – 39100 Bolzano – www.centroconsumatori.it

GUIDA PRATICA IN TEMA SUPERBONUS 110% PER PERSONE FISICHE

Il Superbonus 110% è regolato dall'art. 119 decreto legge n. 34/2020 poi convertito con modifiche dalla legge 17/07/2020 n. 77 e dalla legge di Bilancio 2022. Per i condomini a partire dal 2024 il Superbonus sarà pari al 70% e per il 2025 pari al 65%

Caratteristiche:

- il Superbonus è applicabile a edifici già esistenti;
- i costi per la realizzazione degli interventi previsti dalla normativa sono detraibili per 4 anni ;
- per i condomini gli interventi devono essere pagati entro il 31.12.2025;
- per le case unifamiliari gli interventi devono essere pagati entro il 30.6.2022 (con raggiungimento del 30% dei lavori) e conclusi e pagati entro il 31.12.2022;
- è richiesto un miglioramento di due classi energetiche dell'immobile a seguito dei lavori o se ciò non è possibile basta conseguire la classe energetica più alta (cioè A4);
- si deve eseguire almeno uno degli interventi trainanti previsti dalla legge.

La legge distingue tra due categorie di interventi:

INTERVENTI TRAINANTI: che possono accedere direttamente al Superbonus

INTERVENTI TRAINATI: i quali possono beneficiare del Superbonus soltanto se effettuati **congiuntamente** ad un intervento trainante

INTERVENTI TRAINANTI:

1. isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio medesimo e che rispettino i valori termici richiesti.

La spesa massima ammissibile dei lavori sulle parti opache su cui calcolare la detrazione fiscale è pari al prodotto delle unità immobiliari che compongono l'edificio per:

- 50.000 euro per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

2. intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale centralizzati esistenti con impianti centralizzati dotati di:

- caldaie a condensazione
- pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche
- pompe di calore ad assorbimento a gas
- sistemi ibridi caldaia a condensazione
- sistemi di microgenerazione
- collettori solari (pannelli solari)
- teleriscaldamento
- caldaie a biomassa (classe 5 stelle).

Importante: presupposto indispensabile è che l'immobile sia già munito di impianto di riscaldamento centralizzato. È prevista però un'eccezione nel caso in cui si proceda con l'installazione di un impianto a collettori solari e biomassa.

Dal 11 giugno 2020 sono considerati impianti di riscaldamento anche le stufe a pellet, a legno e quelle in maiolica.

Nel caso di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, la spesa massima ammissibile dei lavori è pari al prodotto delle unità immobiliari che compongono l'edificio per:

- 30.000 euro, per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano

- funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 20.000 euro, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- 15.000 euro, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Attenzione: la congruità delle spese per i lavori rientranti nel Superbonus deve essere attestata da un tecnico abilitato.

INTERVENTI TRAINATI

Sono considerati interventi trainati - eseguiti congiuntamente a uno o più degli interventi trainanti - gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'articolo 14 del Decreto Legge n. 63/2013 (ecobonus) nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento, per esempio:

- la sostituzione degli infissi, schermature solari (limite massimo di spesa come previsto da Ecobonus)
- installazione di impianti solari fotovoltaici su edifici esistenti o sulle loro pertinenze connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo integrati. Il limite di spese per la realizzazione dell'impianto è di 48.000 euro, ossia 2.400 € pro Kwh e 1.000 € pro Kwh capacità di accumulo;
- l'installazione di colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici (spesa da 1.200 fino a 2.000 euro));
- eliminazione delle barriere architettoniche (spesa massima 48.000 euro)

SPESE DETRAIBILI

Oltre ai costi per la realizzazione degli interventi contemplati dal Superbonus la Circolare dell'Agenzia delle Entrate (n. 24/E del 8.8.2020) riconosce la possibilità di accedere alla detrazione fiscale del Superbonus anche per le spese accessorie ai vari interventi (trainanti e trainati). Possono dunque essere detratte le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse e comunque richieste dal tipo di lavori. Ad esempio, purché gli interventi vengano effettivamente realizzati, rientrano tra le spese agevolabili:

- l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione.

Detraibili con il Superbonus anche gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi. Ad esempio:

- le spese relative all'installazione di ponteggi;
- le spese relative allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;
- l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione;
- l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi;
- la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori.

QUALI EDIFICI POSSONO ACCEDERE AL SUPERBONUS

La Circolare n. 24/E 2020 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce dove e chi può accedere al Superbonus ossia:

- il condominio o mini-condominio (da due a otto unità) su parti comuni;
- immobili da due a quattro unità possedute da un unico proprietario o comproprietari;
- edifici residenziali unifamiliari (proprietà esclusiva) e relative pertinenze. Con ciò si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare;
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze;
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo interventi trainati).

Con il termine "funzionalmente indipendente" si intende un'unità immobiliare dotata di almeno 3 installazioni di impianti o 3 manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

Il bonus è possibile anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione se rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR n. 380/2001, art. 3, 1° comma (Testo Unico dell'Edilizia). Attenzione: in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere soddisfatte ulteriori condizioni oltre ai criteri relativi al super bonus. Questo vale anche nel caso di una grande ristrutturazione energetica.

IN caso di utilizzo del super bonus, le ristrutturazioni edilizie con ampliamento non sono in linea di principio un motivo di esclusione, ma il bonus non può essere applicato all'ampliamento (eccezione: installazione di un impianto fotovoltaico).

Non è possibile applicare il Superbonus :

- agli immobili di "lusso", ossia le unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- agli edifici plurifamiliari con più di 4 unità abitative detenuti da un unico proprietario o da comproprietari. Sul punto si è espressa l'agenzia delle entrate (circolare 24/E/2020).

CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS

I soggetti che possono usufruire del superbonus sono:

- le persone fisiche fuori dall'esercizio di attività di arti impresa e professioni. Le persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- i condomini
- gli istituti autonomi case popolari e altri enti con le medesime finalità sociali;
- le cooperative di abitazioni per gli immobili da esse posseduti o assegnati in godimento ai propri soci
- gli enti del terzo settore (organizzazioni non lucrative di utilità sociale ex D.lgs 460/1997), organizzazioni di volontariato iscritte nei registri, associazioni di pro-mozione sociale registrate.
- associazioni e società sportive dilettantistiche registrate, sulle parti di immobili destinati a spogliatoi;
- comunità energetiche rinnovabili.

Non occorre essere proprietari dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento, infatti possono beneficiare dell'agevolazione fiscale anche: i titolari di diritto reale di godimento (usufrutto, uso e abitazione), i nudi proprietari, i detentori con contratto di locazione (anche finanziaria) o di comodato regolarmente registrato, purché muniti del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Anche il promissario acquirente di un immobile potrà godere del superbonus 110% solo nel caso in cui sia in possesso di un contratto preliminare registrato.

MIGLIORAMENTO DELL'IMMOBILE DI DUE CLASSI ENERGETICHE

Per poter accedere al Superbonus è necessario che a seguito degli interventi contemplati dalla normativa (sia trainanti da soli o insieme a quelli trainati) ci sia un miglioramento per l'intero edificio di due classi energetiche o se ciò non fosse possibile in quanto per esempio l'immobile è già nella classe energetica A3 allora è richiesto il raggiungimento della classe energetica superiore (A 4).

Le classi energetiche degli edifici sono le seguenti: si va dalla lettera G (la meno efficiente) alla lettera A, divisa in A1, A2, A3 e A4, l'ultima delle quali è la più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**), di cui all'articolo 6 del D.lgs. 192/2005, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

SUPERBONUS PER IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ALMENO UNO DEI VINCOLI PREVISTI DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO.

L'Agenzia delle Entrate permette l'accesso al Superbonus a tutti gli edifici vincolati o su cui sono vietati certi interventi trainanti purché migliorino di due classi energetiche comprovati dall'APE. Infatti, gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (Ecobonus) danno diritto al Superbonus, a prescindere dalla effettuazione degli interventi cosiddetti "trainanti"(cappotto e/o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale), qualora l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42 del 2004) o gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

MODALITÀ DI PAGAMENTO -BONIFICO PARLANTE

Per godere dell'agevolazione prevista dal Superbonus il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti, la legge di riferimento, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento). A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus (art. 1 comma 344-347 L.296/2006) ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (Art. 16 bis DPR 917/1986), come previsto dalla circolare 08/08/2020, 24/E.

CERTIFICAZIONI NECESSARIE

Oltre agli adempimenti già indicati per godere del Superbonus è necessario munirsi delle seguenti certificazioni:

- ai fini dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura è necessario munirsi del **visto di conformità**, che consistente in una dichiarazione che attesti che i dati relativi alla documentazione contengono i presupposti che danno diritto al Superbonus;
- ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus è necessario essere muniti dell'**asseverazione** del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Visto di conformità

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *Superbonus* prevista dall'articolo 121 del Decreto Rilancio, è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Asseverazione

È necessario, inoltre, richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Superbonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo le modalità stabilite con il decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 3 agosto 2020.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con 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, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA (art. 121 DI 34/2020 e successive modifiche)

Il Superbonus (e le sue diverse modifiche, es. 70%) può essere portato in detrazione per un periodo di 4 anni.

Però i soggetti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

1. per lo **sconto in fattura** da intendersi per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
2. per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) sono definite con il Provvedimento (Prot. n. 283847/2020) del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020.

L'esercizio delle opzioni di sconto in fattura oppure cessione del credito è possibile anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata esterna degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.

Queste informazioni possono servire da guida per tutti gli interessati senza alcuna garanzia. Il Centro Tutela Consumatori Utenti è disponibile per maggiori informazioni in merito.

(febbraio 2022)

Centro Tutela Consumatori Utenti – via Dodiciville 2 – 39100 Bolzano – www.centroconsumatori.it