

INDICE

<input type="checkbox"/>	Premessa	pag.	23
	■ Riqualficazione energetica e antisismica (c.d. "Superbonus").....	»	23
	■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio.....	»	24
	■ Detrazione per risparmio energetico (c.d. "Ecobonus").....	»	25
	■ Bonus arredo.....	»	26
	■ Interventi antisismici (c.d. "Sisma bonus").....	»	26
	■ Interventi di sistemazione a verde (c.d. "Bonus verde").....	»	27
	■ Eliminazione di barriere architettoniche.....	»	28
	■ Detrazione per interventi sulle facciate degli edifici (c.d. "Bonus facciate").....	»	28
	■ Opzioni di cessione del credito e sconto in fattura.....	»	29
<input type="checkbox"/>	La riforma fiscale: i nuovi testi unici	pag.	30
	■ Recupero edilizio.....	»	31
	■ Ecobonus.....	»	31
	■ Bonus mobili.....	»	31
	■ Interventi antisismici.....	»	31
	■ Superbonus.....	»	32
	■ Interventi di sistemazione a verde.....	»	32
	■ Eliminazione di barriere architettoniche 75%.....	»	32
	■ Sconto in fattura o cessione del credito.....	»	32
	■ Disposizioni rilevanti ai fini del superbonus e delle opzioni di cessione/sconto.....	»	33
	■ Infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.....	»	33
	■ Bonus facciate.....	»	33
	■ Tabelle riassuntive.....	»	33

Parte Prima - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sezione Prima - IMMOBILI INTERESSATI

<input type="checkbox"/>	Immobili residenziali e pertinenze	pag.	38
	■ Immobili residenziali.....	»	38
	■ Pertinenze.....	»	40
	■ Iscrizione in catasto e pagamento IMU.....	»	41
<input type="checkbox"/>	Condominio e parti comuni	pag.	42
	■ Parti comuni.....	»	42
	■ Condominio.....	»	43

Sezione Seconda - SOGGETTI INTERESSATI

<input type="checkbox"/>	Premessa	pag.	48
--------------------------	-----------------------	------	----

❑ Proprietari, titolari di diritti di godimento e detentori	pag.	50
■ Proprietario e nudo proprietario	»	50
■ Titolari di diritti reali di godimento	»	51
■ Detentori.....	»	51
❑ Soggetti conviventi	pag.	54
■ Familiari conviventi.....	»	54
■ Conviventi “di fatto”	»	56
❑ Altri soggetti interessati	pag.	58
■ Condominio	»	58
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	»	59
■ Imprenditore individuale	»	59
■ Società semplice, Sas, Snc e impresa familiare.....	»	60
■ Soci di cooperative.....	»	60

Sezione Terza - INTERVENTI AGEVOLABILI E ADEMPIMENTI

❑ Interventi di recupero del patrimonio edilizio	pag.	64
Inquadramento degli interventi	»	64
■ Interventi edilizi (manutenzioni, ristrutturazioni, etc.) - lett. a) e b)	»	65
■ Interventi su immobili danneggiati da eventi calamitosi - lett. c).....	»	72
■ Interventi per favorire la mobilità delle persone con disabilità - lett. e).....	»	73
■ Misure di prevenzione degli illeciti di terzi - lett. f).....	»	75
■ Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico - lett. g).....	»	75
■ Interventi tesi al risparmio energetico - lett. h)	»	76
■ Opere per la sicurezza statica, antisismica e di messa a norma - lett. i).....	»	79
■ Bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici - lett. l).....	»	80
■ Sostituzione gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas (comma 3-bis) ...	»	81
Spese ammesse all'agevolazione.....	»	81
❑ Adempimenti per interventi su unità abitative e pertinenze	pag.	83
■ Documentazione edilizia.....	»	84
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	85
■ Attestazione di convivenza	»	85
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	85
■ Documentazione attestante le spese sostenute (fatture, ricevute, etc.)	»	86
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	87
■ Comunicazione all'ENEA (risparmio energetico e fonti rinnovabili).....	»	89
■ Compilazione e l'invio all'ENEA delle asseverazioni e dei documenti previsti	»	90
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	92
■ Documentazione da conservare	»	93
❑ Adempimenti per interventi su parti comuni condominiali	pag.	94
■ Richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio	»	94
■ Documentazione edilizia.....	»	95
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	95
■ Attestazione di convivenza	»	96
■ Documentazione attestante le spese sostenute.....	»	96

■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	97
■ Comunicazione degli amministratori di condominio.....	»	98
■ Comunicazione all'ENEA.....	»	99
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	99
■ Documentazione da conservare	»	100
□ Acquisto o costruzione di box o posto auto pertinenziale	pag.	101
Inquadramento degli interventi	»	101
■ Acquisto da impresa costruttrice o cooperativa edilizia	»	101
■ Costruzione.....	»	102
Spese ammesse alla detrazione	»	103
■ Documentazione da conservare	»	103
□ Adempimenti per l'acquisto di box o posto auto pertinenziale	pag.	104
■ Atto di acquisto o contratto preliminare.....	»	104
■ Attestazione delle spese di realizzazione	»	105
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	106
■ Documentazione da conservare	»	106
□ Acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	107
Inquadramento degli interventi	»	107
■ Termini da rispettare.....	»	109
Spese ammesse alla detrazione	»	110
■ Versamento di acconti	»	111
■ Documentazione da conservare	»	111
□ Adempimenti per acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	112
■ Atto di acquisto o assegnazione	»	112
■ Fattura.....	»	112
■ Pagamento delle spese	»	113
■ Documentazione da conservare	»	113
□ Interventi agevolabili: elenco dell'Agenzia delle Entrate.....	pag.	114

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

□ Aspetti generali	pag.	122
■ Momento di detraibilità delle spese.....	»	122
■ Attribuzione della detrazione	»	125
■ Percepimento di rimborsi e contributi.....	»	128
■ Utilizzo della detrazione.....	»	130
□ Regime di detraibilità	pag.	131
■ Percentuale di detrazione	»	131
■ Limite massimo di spesa agevolabile.....	»	132
■ Utilizzo della detrazione.....	»	140
□ Documentazione necessaria.....	pag.	141
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	»	141
■ Interventi su parti comuni.....	»	144

■ Acquisto di box o posto auto pertinenziale	»	145
■ Acquisto di immobili ristrutturati	»	146
■ Controlli del CAF o professionista abilitato sulla documentazione	»	146
□ Cumulabilità con altre agevolazioni.....	pag.	150
■ Superbonus per interventi di efficientamento energetico e antisismici	»	150
■ Detrazione per risparmio energetico.....	»	150
■ Detrazione per interventi "antisismici" (c.d. "Sisma bonus")	»	151
■ Bonus facciate	»	151
■ Impianti fotovoltaici per produzione elettricità	»	151
■ Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	»	152
■ Interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.....	»	152
■ Mutui ipotecari per costruzione abitazione principale.....	»	154
■ Spese per beni soggetti a regime vincolistico.....	»	156
■ Credito d'imposta per restauro di edifici storici (2021 e 2022)	»	157
■ Detrazione 50% IVA su acquisto abitazioni classe energetica A o B (2016, 2017 e 2023)	»	157
■ Credito d'imposta per spese videosorveglianza (2016).....	»	158
■ Acquisto di immobili destinati alla locazione (dal 2014 al 2017)	»	158

Sezione Quinta - TRASFERIMENTO IMMOBILI ED ERRORI SU ADEMPIMENTI E DOCUMENTI

□ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	pag.	160
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.)	»	160
■ Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)	»	163
□ Errori inerenti gli adempimenti e l'intestazione dei documenti	pag.	166
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	»	166
■ Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico.....	»	167
■ Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione.....	»	167
■ Spese sostenute da più soggetti non intestatari di fatture e/o bonifici	»	169
■ Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni).....	»	170
■ Spese su immobile di proprietà del coniuge incapiente (lavori su parti comuni)	»	170
■ Errata intestazione documenti (acquisto box auto o immobili ristrutturati).....	»	170
■ Pagamento delle spese prima della registrazione del preliminare o rogito	»	171
■ Condominio minimo privo di codice fiscale (lavori su parti comuni)	»	171
■ Mancato invio comunicazione all'ENEA (interventi di risparmio energetico)	»	172
■ Realizzazione di opere edilizie non conformi.....	»	172
■ Violazione degli adempimenti richiesti (D.M. n. 41/1998).....	»	172

Parte Seconda - ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (BONUS ARREDO)

□ Soggetti interessati	pag.	176
■ Trasferimento dell'agevolazione	»	177
□ Presupposti necessari	pag.	178
■ Interventi edilizi ammissibili ai fini del bonus arredo	»	178
■ Termini da rispettare	»	182

❑ Beni agevolabili	pag. 184
■ Inquadramento dei beni	» 184
■ Destinazione dei beni ad arredo dell'immobile oggetto dei lavori edilizi.....	» 188
❑ Spesa agevolabile	pag. 190
■ Sostenimento delle spese da parte di più soggetti.....	» 191
■ Sostenimento delle spese per più unità immobiliari.....	» 191
■ Interventi che comportano accorpamenti o suddivisione di immobili	» 192
■ Spese per arredo sostenute su più anni.....	» 192
❑ Adempimenti e documentazione necessaria.....	pag. 197
■ Modalità di pagamento	» 197
■ Invio della comunicazione all'ENEA.....	» 198
■ Documentazione da conservare	» 200

Parte Terza - RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)

Sezione Prima - NOZIONI GENERALI

❑ Immobili interessati	pag. 206
Tipologie di edifici.....	» 206
■ Parti comuni condominiali.....	» 207
■ Immobili utilizzati "promiscuamente" (imprenditori e professionisti)	» 207
■ Immobili delle imprese	» 207
■ Unità collabenti (categoria F2) e in corso di definizione (categoria F4).....	» 209
■ Unità in corso di costruzione (categoria F3).....	» 209
Requisiti richiesti (esistenza e presenza impianto di riscaldamento).....	» 210
■ 1. "Esistenza" dell'edificio oggetto dei lavori.....	» 210
■ 2. Presenza di impianto di riscaldamento.....	» 210
❑ Soggetti interessati	pag. 212
■ Aspetti generali.....	» 212
■ Proprietario e nudo proprietario	» 214
■ Titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, diritto di abitazione, etc.)	» 214
■ Inquilino, comodatario.....	» 214
■ Soggetti conviventi con i possessori o detentori	» 214
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	» 215
■ Condominio	» 215
■ Cooperative di abitazione	» 216
■ Utilizzatore (interventi eseguiti tramite contratto di leasing)	» 216
■ Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e Enti similari.....	» 217
■ Società di cartolarizzazione in ambito immobiliare e OICR (esclusione)	» 217

Sezione Seconda - INTERVENTI AGEVOLABILI

❑ Premessa.....	pag. 220
■ Requisiti tecnici degli interventi.....	» 221
■ Interventi di ristrutturazione con aumenti di volumetria.....	» 221

❑ Riqualficazione energetica globale	pag. 223
Inquadramento degli interventi	» 223
■ Ristrutturazione senza demolizione con ampliamento	» 224
■ Interventi solo sull'intero edificio (lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020)	» 224
■ Intervento rientrante in più fattispecie agevolabili.....	» 224
Requisiti dell'intervento.....	» 224
■ Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020	» 225
■ Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	» 225
Spese ammissibili	» 225
Documentazione necessaria.....	» 225
Limite di spesa agevolabile	» 226
❑ Interventi sull'involucro degli edifici	pag. 227
Inquadramento degli interventi	» 227
■ Coibentazione delle strutture opache.....	» 228
■ Serramenti e infissi	» 228
■ Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti.....	» 229
Requisiti dell'intervento.....	» 229
■ Coibentazione delle strutture opache	» 229
■ Serramenti ed infissi.....	» 230
■ Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti.....	» 230
Spese ammissibili	» 230
Documentazione necessaria.....	» 231
Limite di spesa agevolabile	» 232
❑ Installazione di collettori solari	pag. 233
Inquadramento degli interventi	» 233
■ Impianti termodinamici a concentrazione solare	» 233
■ Impianti di "solar cooling" (esclusione).....	» 234
■ Impianti fotovoltaici (esclusione).....	» 234
■ Impianti fototermici (esclusione)	» 234
Requisiti dell'intervento.....	» 234
■ Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020	» 235
■ Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	» 235
Spese ammissibili	» 235
Documentazione necessaria.....	» 235
Limite di spesa agevolabile	» 236
❑ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	pag. 237
Inquadramento degli interventi	» 237
■ Trasformazione dell'impianto (da autonomo a centralizzato).....	» 238
■ Sistemi per la contabilizzazione del calore	» 238
Requisiti dell'intervento.....	» 239
■ Caldaie a condensazione e generatori ad aria a condensazione.....	» 239
■ Caldaie a biomassa	» 240
■ Pompe di calore, sistemi geotermici a bassa entalpia, scaldacqua	» 240
■ Sistemi ibridi.....	» 241
Spese agevolabili.....	» 241

Documentazione necessaria.....	»	241
Spesa massima agevolabile	»	243
❑ Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (c.d. "Building automation").....	pag.	244
Inquadramento dell'intervento.....	»	244
Requisiti dell'intervento.....	»	244
Spese ammissibili	»	245
Documentazione necessaria.....	»	245
Limite di spesa agevolabile	»	246
❑ Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali.....	pag.	247
Inquadramento degli interventi	»	248
Requisiti dell'intervento.....	»	248
Spese ammissibili	»	249
Documentazione necessaria.....	»	250
Limite di spesa agevolabile	»	251

Sezione Terza - ADEMPIMENTI NECESSARI

❑ L'iter da seguire.....	pag.	254
Lavori iniziati dopo il 6 ottobre 2020	»	254
■ Documentazione edilizia.....	»	255
■ Attestato di prestazione energetica e asseverazione intervento	»	255
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	258
■ Modalità di pagamento delle spese.....	»	258
■ Invio documentazione all'ENEA.....	»	258
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	»	259
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	259
■ Comunicazione per lavori su più periodi di imposta (soppressa).....	»	260
Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	»	260
■ Asseverazione dell'intervento e attestato di prestazione energetica	»	261
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	262
■ Modalità di pagamento delle spese.....	»	262
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	262
■ Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori.....	»	262
■ Invio documentazione all'ENEA.....	»	262
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	»	263
■ Comunicazione per lavori su più periodi di imposta (soppressa).....	»	263
❑ Invio documentazione all'ENEA	pag.	264
■ Contenuto della comunicazione	»	264
■ Termini di invio della comunicazione	»	265
■ Modalità di invio della comunicazione	»	266
■ Rettifica della comunicazione	»	268
■ "Remissione in bonis" dell'omesso invio della comunicazione.....	»	269
■ Comunicazione annullata.....	»	270
■ Comunicazione compilata ma non inviata	»	270

☐ Pagamento delle spese	pag. 271
■ Soggetti non titolari di reddito di impresa	» 271
■ Soggetti titolari di reddito di impresa	» 272

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

☐ Criteri generali di detrazione	pag. 274
■ Computo delle spese ammesse in detrazione.....	» 274
■ Criteri di imputazione delle spese (cassa o competenza)	» 276
■ Attribuzione della detrazione	» 277
■ Utilizzo della detrazione.....	» 278
☐ Regime di detraibilità	pag. 279
■ Limiti agevolabili e detrazione spettante	» 279
■ Rateizzazione della detrazione	» 285
☐ Documentazione necessaria	pag. 286
■ Documenti richiesti per fruire della detrazione	» 286
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	» 290
■ Documentazione per visto di conformità	» 290
☐ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag. 293
■ Superbonus	» 293
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio	» 293
■ Riqualficazione energetica e riduzione rischio sismico su parti comuni.....	» 294
■ Detrazione per interventi “antisismici” (c.d. “Sisma bonus”)	» 294
■ Bonus facciate	» 294
■ Incentivi comunitari, regionali o locali	» 295
■ Incentivi erogati dalle regioni e dalle Province Autonome di Trento e Bolzano	» 296
■ Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati	» 297
■ Contributi erogati da una cassa di previdenza e assistenza	» 297
■ Tariffa incentivante per impianti fotovoltaici (c.d. “Conto energia”).....	» 297
■ Titoli di efficienza energetica (c.d. “Certificati bianchi”)	» 298
■ Agevolazione “Tremonti”	» 298
■ Credito d’imposta per nuovi beni strumentali.....	» 298

Sezione Quinta - TRASFERIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE, DECADENZA E CONTROLLI DELL'ENEA

☐ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	pag. 302
■ Cessione dell’immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.)	» 302
■ Cessione dell’immobile “mortis causa” (decesso)	» 303
☐ Errori inerenti gli adempimenti e l’ intestazione dei documenti	pag. 304
■ Pagamento con strumenti diversi dal bonifico “dedicato”	» 304
■ Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico	» 304
■ Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione.....	» 305
■ Bonifico con mancata indicazione del numero di fattura.....	» 305
■ Condominio “minimo” privo di codice fiscale.....	» 305

■ Errori inerenti l'intestazione dei documenti.....	»	305
■ Bonifico effettuato da conto corrente cointestato.....	»	306
■ Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni).....	»	306
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	»	306
□ L'attività di controllo dell'ENEA	pag.	309
■ L'iter del controllo documentale	»	310
■ L'iter del controllo "in situ"	»	310
■ Controlli sulle asseverazioni	»	311

Parte Quarta - INTERVENTI ANTISISMICI (SISMA BONUS)

□ Premessa.....	pag.	314
■ Rapporto tra sismabonus "ordinario" e supersismabonus.....	»	315
■ Data di inizio delle procedure autorizzatorie.....	»	315
■ Ubicazione dell'immobile oggetto dei lavori (zone sismiche 1, 2 e 3).....	»	316
□ Interventi di adozione di misure antisismiche (detrazione 50%)	pag.	319
■ Soggetti interessati.....	»	319
■ Immobili interessati.....	»	320
■ Tipologie di interventi.....	»	321
■ Spese ammesse alla detrazione	»	324
■ Regime di detraibilità.....	»	325
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	»	327
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	»	328
■ Documentazione necessaria.....	»	329
□ Interventi con riduzione del rischio sismico (detrazione 70-75-80-85%)	pag.	331
■ Soggetti interessati.....	»	331
■ Immobili interessati.....	»	332
■ Tipologie di interventi.....	»	333
■ Asseverazione della classe di rischio dell'edificio	»	335
■ Regime di detraibilità.....	»	337
■ Criterio di imputazione delle spese	»	339
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	»	339
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	»	339
■ Documentazione necessaria.....	»	340
□ Acquisto di immobili ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3 (detrazione 75-85%).....	pag.	341
■ Soggetti interessati.....	»	341
■ Tipologie di immobili.....	»	342
■ Tipologie di interventi.....	»	344
■ Asseverazione della classe di rischio dell'edificio	»	346
■ Termini per la cessione immobile da parte dell'impresa.....	»	349
■ Regime di detraibilità.....	»	350
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	»	352
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	»	352
■ Documentazione necessaria.....	»	353

❑ Sisma bonus: disciplina in vigore fino al 2016	pag. 354
■ Immobili interessati.....	» 354
■ Soggetti interessati.....	» 355
■ Tipologie di interventi.....	» 355
■ Regime di detraibilità.....	» 356
■ Altri aspetti di interesse.....	» 356

Parte Quinta - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA (SUPERBONUS)

Sezione Prima - IMMOBILI

❑ Aspetti generali	pag. 360
■ Residenzialità degli immobili.....	» 361
■ Presenza dell'impianto di riscaldamento.....	» 364
❑ Condomini, edifici di unico proprietario e singole unità	pag. 366
■ Condomini.....	» 366
■ Edificio composto da 2 a 4 unità di unico proprietario o più comproprietari.....	» 367
■ Singole unità immobiliari (in condominio o edificio "di unico proprietario").....	» 369
❑ Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti	pag. 370
■ Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze.....	» 370
■ Unità residenziali "indipendenti" site in edifici plurifamiliari e pertinenze.....	» 370
■ Casi particolari.....	» 372
❑ Immobili di ONLUS, ODV, APS e spogliatoi (ASD/SSD)	pag. 374
■ Immobili posseduti o detenuti da ONLUS, ODV e APS.....	» 374
■ Immobili adibiti a spogliatoi (ASD e SSD).....	» 376
❑ Casi particolari	pag. 377
■ Immobili di categoria catastale F2 (c.d. "collabenti").....	» 377
■ Immobili di categoria catastale F3 (in corso di costruzione).....	» 378
■ Immobili di categoria catastale F4 (in corso di definizione).....	» 378
■ Immobili di categoria A9 aperti al pubblico.....	» 379
■ Fabbricati rurali.....	» 380
■ Immobili demoliti e ricostruiti.....	» 380
■ Immobili vincolati o sui quali non sono ammessi interventi "trainanti".....	» 381
■ Edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura o muri perimetrali.....	» 381
■ Edifici privi del certificato di agibilità.....	» 382
■ Immobili per i quali è stata presentata richiesta di condono edilizio.....	» 382

Sezione Seconda - SOGGETTI

❑ Aspetti generali	pag. 384
■ Titolo di possesso o detenzione dell'immobile.....	» 385
■ Soggetti esclusi.....	» 386
❑ Persone fisiche	pag. 388
■ Soggetti "privati" (non esercenti attività di impresa o professionale).....	» 388

■ Imprenditori individuali e professionisti.....	»	394
■ Titolari, soci, amministratori e dipendenti di imprese agricole	»	394
■ Soci di società	»	395
■ Familiari e soggetti conviventi	»	395
■ Promissari acquirenti.....	»	396
■ Unico proprietario o comproprietari di edificio composto da 2 a 4 unità.....	»	396
□ Condomini	pag.	397
■ Approvazione degli interventi su parti comuni.....	»	397
■ Attribuzione della detrazione per lavori su parti comuni.....	»	398
□ ONLUS, ODV, APS e associazioni e società sportive dilettantistiche	pag.	399
■ ONLUS, ODV e APS	»	399
■ Associazioni sportive dilettantistiche	»	402
□ Cooperative di abitazione, IACP, comunità energetiche rinnovabili.....	pag.	404
■ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.....	»	404
■ IACP e enti con finalità analoghe	»	406
■ Comunità energetiche rinnovabili	»	407

Sezione Terza - INTERVENTI "TRAINANTI" E "TRAINATI"

□ Aspetti generali	pag.	410
■ Interventi di riqualificazione energetica	»	410
■ Interventi antisismici.....	»	413
■ Periodo di esecuzione degli interventi trainati.....	»	416
■ Spese agevolabili	»	417
■ Demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico	»	417
■ Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie.....	»	419
□ Interventi "trainanti" di riqualificazione energetica	pag.	420
Isolamento termico dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie	»	420
■ Inquadramento dell'intervento	»	420
■ Requisiti tecnici.....	»	422
■ Spesa massima agevolabile.....	»	424
Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni.....	»	424
■ Inquadramento dell'intervento	»	425
■ Requisiti tecnici	»	425
■ Spesa massima agevolabile	»	426
Sostituzione impianti climatizzazione invernale su edifici unifamiliari e plurifamiliari	»	426
■ Inquadramento dell'intervento	»	427
■ Requisiti tecnici.....	»	427
■ Spesa massima agevolabile.....	»	427
□ Interventi "trainati" di riqualificazione energetica.....	pag.	428
■ Interventi di riqualificazione energetica (art. 14, D.L. n. 63/2013)	»	429
■ Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	»	430
■ Impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati	»	433

■ Impianti alimentati da fonti rinnovabili (solo comunità energetiche).....	»	436
■ Eliminazione delle barriere architettoniche	»	439
□ Interventi “trainanti” antisismici	pag.	442
Adozione di misure antisismiche e riduzione rischio sismico	»	442
■ Tipologia di interventi.....	»	442
■ Spese ammissibili.....	»	444
■ Limite di spesa agevolabile.....	»	444
Acquisto case antisismiche.....	»	445
■ Tipologia di interventi.....	»	445
■ Limite di spesa agevolabile.....	»	450
□ Interventi “trainati” antisismici.....	pag.	451
■ Impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati	»	451
■ Eliminazione delle barriere architettoniche	»	451
■ Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo	»	452

Sezione Quarta - ADEMPIMENTI NECESSARI

□ Iter da seguire e adempimenti comuni	pag.	454
■ Titolo abilitativo e documentazione edilizia.....	»	455
■ Applicazione CCNL settore edilizia	»	456
■ Qualificazione SOA per lavori oltre € 516.000.....	»	458
■ Polizza di assicurazione RC per i tecnici abilitati	»	460
■ Obbligo di apposizione cartellonistica	»	462
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	462
■ Attestazione di convivenza (spese sostenute dal convivente).....	»	462
■ Dichiarazione di consenso del possessore all’esecuzione dei lavori.....	»	462
■ Modalità di pagamento delle spese	»	462
■ Interventi su parti comuni condominiali	»	464
■ Presenza del general contractor.....	»	465
■ Aggiornamento catastale degli immobili oggetto di interventi superbonus e relativi controlli.....	»	465
■ Comunicazione preventiva dei dati relativi agli interventi.....	»	466
□ Adempimenti interventi di riqualificazione energetica	pag.	467
■ Attestato di prestazione energetica.....	»	468
■ Asseverazione interventi di riqualificazione energetica	»	470
■ Invio documentazione all’ENEA.....	»	472
□ Adempimenti interventi di adozione misure antisismiche	pag.	473
■ Asseverazione interventi di adozione di misure antisismiche	»	474
■ Obbligo di stipula di assicurazione contro eventi calamitosi	»	476
□ Apposizione del visto di conformità.....	pag.	477
■ Tipologia di visto	»	479

Sezione Quinta - ASPETTI FISCALI

□ Termini di fruizione del superbonus e aliquote applicabili	pag.	492
■ Interventi effettuati da condomini, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS	»	493
■ Interventi effettuati da persone fisiche.....	»	498

■	Interventi effettuati da IACP e cooperative a proprietà indivisa	»	501
■	Allineamento termini per gli interventi “trainati”	»	501
■	Interventi su edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	502
■	Termini da considerare per il c.d. “supersismabonus acquisti”	»	504
□	Spese agevolabili: tipologie e computo	pag.	506
■	Tipologie di spesa ammesse alla detrazione	»	506
■	Criteri di imputazione delle spese.....	»	510
■	IVA applicata sui costi agevolabili.....	»	512
□	Limiti di spesa agevolabile	pag.	515
■	Limite di spesa agevolabile in presenza di più interventi.....	»	519
■	Interventi su unità abitativa e pertinenze.....	»	519
■	Interventi su parti comuni del condominio e edificio di “unico proprietario”	»	520
■	Misure agevolative per ONLUS, ODV e APS su immobili di categoria B/1, B/2 e D/4.....	»	522
■	Limiti di spesa e trasformazioni di unità abitative.....	»	526
■	Maggiorazione limite 50% per immobili siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	527
■	Congruietà delle spese e massimali di costo	»	529
■	Utilizzo della detrazione.....	»	530
■	Rateizzazione.....	»	530
□	Cumulabilità con altre agevolazioni.....	pag.	532
■	Interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili.....	»	532
■	Compresenza superbonus e precedente agevolazione	»	533
■	Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati	»	533
■	Contributo per ricostruzione edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	534
■	Incentivi per impianti solari fotovoltaici.....	»	536
■	Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	»	537
■	Contributo a fondo perduto soggetti indigenti	»	537
□	Trasferimento dell’immobile oggetto dei lavori	pag.	539
■	Cessione dell’immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, ecc.).....	»	539
■	Cessione dell’immobile “mortis causa” (decesso)	»	541
□	Plusvalenza da cessione di immobili oggetto di interventi superbonus	pag.	542
■	Ambito soggettivo.....	»	543
■	Ambito oggettivo	»	543
■	Determinazione della plusvalenza.....	»	547
■	Tassazione della plusvalenza	»	550
□	Violazioni edilizie che comportano la decadenza dal superbonus	pag.	551
■	Violazioni sostanziali inerenti gli interventi	»	551
■	Violazioni inerenti il titolo abilitativo	»	552

Parte Sesta - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (DETRAZIONE 75%)

□	Premessa.....	pag.	556
□	Immobili e soggetti interessati	pag.	557
■	Immobili interessati.....	»	557
■	Soggetti interessati.....	»	558

<input type="checkbox"/> Interventi agevolabili	pag. 560
Spese sostenute dal 30 dicembre 2023	» 560
Spese sostenute fino al 29 dicembre 2023	» 562
■ Interventi “principali” di eliminazione delle barriere architettoniche	» 562
■ Interventi “connessi” all’intervento principale	» 563
<input type="checkbox"/> Adempimenti e documentazione utile	pag. 565
■ Adempimenti necessari	» 565
■ Documentazione utile	» 567
<input type="checkbox"/> Aspetti fiscali	pag. 568
■ Rateizzazione	» 568
■ Criterio di detraibilità delle spese	» 568
■ Limiti di spesa agevolabile	» 569
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 571
■ Trasferimento dell’agevolazione	» 572

Parte Settima - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE (BONUS VERDE)

<input type="checkbox"/> Premessa	pag. 574
<input type="checkbox"/> Immobili e soggetti interessati	pag. 575
■ Immobili interessati	» 575
■ Soggetti interessati	» 576
<input type="checkbox"/> Interventi agevolabili	pag. 577
■ Manutenzione ordinaria periodica	» 577
■ Indagini e stime dell’area interessata	» 578
■ Acquisto di piante e materiali (lavori in economia)	» 578
■ Realizzazione fioriere, allestimento balconi	» 579
■ Sistemi illuminazione e complemento d’arredo delle aree	» 579
■ Cura di alberi monumentali	» 579
<input type="checkbox"/> Adempimenti necessari e documentazione utile	pag. 580
■ Modalità di pagamento	» 580
■ Documentazione necessaria	» 580
<input type="checkbox"/> Aspetti fiscali	pag. 583
■ Regime di detraibilità	» 583
■ Documentazione per visto di conformità (Guida AdE alle agevolazioni - maggio 2024)	» 585
■ Cumulabilità, cessione dell’immobile e decesso dell’avente diritto	» 586

Parte Ottava - RECUPERO E RESTAURO FACCIATE (BONUS FACCIATE - FINO AL 2022)

<input type="checkbox"/> Premessa	pag. 588
<input type="checkbox"/> Immobili interessati	pag. 589
■ Tipologie di edifici	» 589
■ Ubicazione degli edifici (zone territoriali omogenee A e B)	» 591
■ Visibilità della facciata da strada pubblica o suolo a uso pubblico	» 592

☐ Soggetti interessati	pag. 594
■ Proprietario e titolare di diritti di godimento	» 594
■ Familiari e soggetti conviventi	» 596
■ Soggetti incapienti, titolari di redditi tassati in via sostitutiva o separata	» 597
■ Soggetti privi di redditi imponibili (esclusione)	» 597
☐ Interventi agevolabili	pag. 598
■ Interventi di pulitura e tinteggiatura e rinnovo elementi	» 598
■ Interventi sull'intonaco (oltre il 10%) e con incidenza termica	» 599
■ Interventi esclusi dal bonus facciate	» 601
☐ Spese ammissibili, adempimenti e documentazione utile	pag. 602
Spese ammissibili	» 602
Adempimenti necessari	» 602
■ Adempimenti comuni	» 602
■ Adempimenti per interventi sull'intonaco (oltre il 10%) o con incidenza termica	» 605
Documentazione utile	» 606
☐ Aspetti fiscali	pag. 608
■ Computo delle spese	» 608
■ Limite massimo di spesa, percentuale di detrazione e rateizzazione	» 611
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 611
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	» 613

Parte Nona - CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

☐ Premessa	pag. 616
■ Abrogazione previgente disciplina delle opzioni ex D.L. n. 63/2013	» 617
☐ Divieto di nuove opzioni e relative deroghe	pag. 618
Divieto di esercizio di nuove opzioni e relative deroghe - Dal 17 febbraio 2023	» 619
■ Interventi superbonus	» 619
■ Interventi "minori" (diversi dal superbonus)	» 619
■ Interventi di eliminazione barriere architettoniche (75%)	» 620
■ Interventi eseguiti da IACP, cooperative edilizie, ONLUS, ODV e APS	» 620
■ Comuni colpiti da eventi sismici e meteorologici	» 621
■ Schema riassuntivo deroghe previste	» 621
Ulteriori limitazioni all'esercizio delle opzioni dal 30 marzo 2024	» 622
■ Interventi superbonus e bonus c.d. "minori"	» 622
■ Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche	» 623
■ Interventi effettuati da ETS, IACP e Cooperative	» 623
■ Immobili danneggiati da determinati eventi sismici e eventi meteorologici	» 624
■ Tabella riassuntiva deroghe al divieto di nuove opzioni	» 625
☐ Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione	pag. 629
■ Prima comunicazione trasmessa dal 17 febbraio 2023	» 630
■ Discipline previgenti	» 633
■ Tabella riassuntiva discipline applicabili	» 635

Sezione Prima - PRIMA OPZIONE DI CESSIONE/SCONTO

<input type="checkbox"/>	Soggetti ammessi ed esclusi dall'opzione	pag. 638
■	Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto	» 638
■	Soggetti che non possono esercitare l'opzione	» 641
<input type="checkbox"/>	Interventi interessati	pag. 643
■	Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	» 644
■	Interventi di efficienza energetica (ecobonus e superbonus)	» 645
■	Interventi antisismici (sismabonus)	» 646
■	Interventi di recupero o restauro facciate (bonus facciate).....	» 646
■	Impianti fotovoltaici e interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili	» 646
■	Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (anche superbonus).....	» 647
■	Eliminazione barriere architettoniche (detrazione 75%).....	» 647
<input type="checkbox"/>	Computo delle spese e calcolo dello sconto o del credito	pag. 649
■	Spese computabili ai fini dell'opzione.....	» 649
■	Determinazione dello sconto in fattura o del credito cedibile	» 652
■	Opzione per Stato Avanzamento Lavori (SAL).....	» 655
■	Esercizio dell'opzione per rate residue non fruite (escluso dal 29 maggio 2024).....	» 657
<input type="checkbox"/>	Adempimenti necessari ai fini della prima opzione	pag. 658
■	Attestazione di congruità delle spese e visto di conformità	» 659
■	Sconto in fattura e pagamento delle spese	» 662
■	Polizza assicurativa per tecnici asseveratori.....	» 663
■	Applicazione del CCNL edilizia per interventi di importo superiore a € 70.000.....	» 664
■	Attestazione SOA per interventi con importo superiore a € 516.000.....	» 665
■	Deliberazione dell'assemblea condominiale (lavori su parti comuni)	» 665
■	Comunicazione dell'opzione	» 666
<input type="checkbox"/>	Comunicazione delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito	pag. 667
■	Soggetti interessati.....	» 667
■	Modalità e termini di invio	» 669
■	Procedura di invio delle comunicazioni.....	» 669
■	Modalità di compilazione	» 670

Sezione Seconda - ULTERIORI CESSIONI E UTILIZZO DEL CREDITO NEL MOD. F24

<input type="checkbox"/>	Soggetti cessionari	pag. 680
■	Prima cessione del credito	» 680
■	Cessioni del credito successive alla prima	» 681
■	Divieto di acquisto dei crediti da parte delle pubbliche Amministrazioni	» 683
<input type="checkbox"/>	Determinazione e gestione del credito acquisito	pag. 684
■	Visualizzazione dei crediti nella Piattaforma cessione crediti	» 684
■	Accesso alla piattaforma	» 685
<input type="checkbox"/>	Utilizzo in compensazione del credito di imposta	pag. 700
■	Clausola "antiusura" per soggetti qualificati (utilizzo in 6 quote dal 2025)	» 701
■	Termine di utilizzo della rata di credito (31 dicembre dell'anno).....	» 702

■ Imposte e contributi compensabili.....	»	702
■ Codici tributo da utilizzare.....	»	704
■ Limiti alla compensazione.....	»	707
■ Aspetti particolari della compensazione dei crediti edilizi.....	»	708
□ Adempimenti in capo ai cessionari/fornitori.....	pag.	712
■ Scelta di utilizzo in compensazione dei crediti.....	»	712
■ Rateizzazione in dieci quote.....	»	713
■ Elenco delle operazioni di ripartizione in dieci rate annuali dei crediti di cui si richiede l'annullamento.....	»	715
■ Comunicazione crediti non utilizzabili.....	»	716
□ Regime fiscale della cessione dei crediti edilizi.....	pag.	718
■ Acquisto di crediti edilizi da parte di società.....	»	719
■ Acquisto di crediti edilizi da parte di persone fisiche "private".....	»	719
■ Acquisto di crediti edilizi da parte di uno studio associato.....	»	719

Sezione Terza - CONTROLLI E PROFILI DI RESPONSABILITÀ

□ Controlli e obblighi antiriciclaggio.....	pag.	722
■ Controlli preventivi dell'Agenzia delle Entrate.....	»	722
■ Controlli "ordinari" e recupero del credito.....	»	724
■ Obblighi antiriciclaggio.....	»	725
□ Responsabilità per violazioni.....	pag.	726
■ Disciplina applicabile ai crediti sorti dal 12 novembre 2021.....	»	726
■ Disciplina applicabile ai crediti sorti prima del 12 novembre 2021.....	»	733
□ Sequestro preventivo dei crediti.....	pag.	735
■ Legittimità del sequestro preventivo dei crediti.....	»	735
■ Utilizzo dei crediti sottoposti a sequestro.....	»	737

Sezione Quarta - ERRORI INERENTI LA CESSIONE DEI CREDITI

□ Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione.....	pag.	740
■ Errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato.....	»	740
■ Errori nella comunicazione inviata e credito accettato.....	»	741
■ Omesso o tardivo invio della comunicazione.....	»	745
■ Rapporti fra cedente e cessionario.....	»	746
□ Annullamento dell'accettazione di crediti derivanti da prima comunicazione.....	pag.	747
■ Modalità di presentazione del modello.....	»	747
■ Modalità di compilazione.....	»	748
■ Esempio di compilazione.....	»	751
□ Rifiuto dei crediti derivanti da ulteriori cessioni.....	pag.	753
■ Modalità di presentazione del modello.....	»	753
■ Modalità di compilazione.....	»	754
■ Esempio di compilazione.....	»	757

Parte Decima - ASPETTI DI INTERESSE COMUNE

❑	Attestazione di congruità delle spese	pag. 760
■	Prezzari da utilizzare	» 760
■	Massimali specifici per interventi agevolati con il superbonus	» 763
■	Il Decreto MiTE 14 febbraio 2022	» 764
■	Attestazione di congruità per i bonus minori	» 765
■	Confronto dei massimali di spesa agevolabile	» 767
❑	IVA 10% su interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 769
■	Soggetti interessati	» 769
■	Immobili interessati	» 770
■	Interventi edilizi interessati	» 771
■	Beni significativi	» 773
■	Calcolo del valore della prestazione con IVA al 10%	» 776
■	Richiesta applicazione IVA al 10%	» 784
❑	Ritenuta d'acconto sui bonifici per spese detraibili	pag. 785
■	Pagamenti interessati ed esclusi dalla ritenuta	» 786
■	Applicazione della ritenuta	» 787
■	Adempimenti connessi con l'effettuazione della ritenuta	» 790
■	Utilizzo in compensazione della ritenuta	» 791
■	Bonifico incompleto e ritenuta d'acconto	» 793
❑	Contabilizzazione dei bonus fiscali	pag. 794
	Contabilizzazione della detrazione ordinaria	» 795
■	Esempio: installazione pedana sollevatrice (detrazione 75%)	» 795
	Contabilizzazione del superbonus	» 800
■	Esempio: coibentazione tetto condominio	» 800
❑	Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 805
	Il sistema sanzionatorio previsto per violazioni inerenti i bonus edilizi	» 805
■	Errato o indebito utilizzo di "Crediti inesistenti" e "non spettanti"	» 805
■	Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali	» 809
■	Dichiarazione infedele	» 810
	Il ravvedimento operoso applicabile alle violazioni inerenti i bonus edilizi	» 812
■	Ravvedimento utilizzo credito d'imposta non spettante	» 813
■	Ravvedimento utilizzo credito d'imposta inesistente	» 814
■	Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali	» 817
■	Dichiarazione infedele	» 819
❑	Attività di vigilanza degli Enti comunali	pag. 821
■	Attività di vigilanza "ordinaria" degli uffici tecnici	» 821
■	Nuovo obbligo di segnalazione all'Agenzia delle Entrate	» 822

Parte Undicesima - FORMULARI**Sezione Prima - FORMULARI FISCALI**

<input type="checkbox"/> Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori.....	pag. 828
<input type="checkbox"/> Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile.....	pag. 829
<input type="checkbox"/> Dichiarazione sostitutiva atto notorio (lavori per cui non è richiesto il titolo abilitativo).....	pag. 830
<input type="checkbox"/> Certificazione dell'amministratore di condominio.....	pag. 831
<input type="checkbox"/> Autocertificazione interventi su parti comuni di condominio minimo.....	pag. 832
<input type="checkbox"/> Attestazione spese di realizzazione del box auto pertinenziale.....	pag. 833
<input type="checkbox"/> Attestazione di ricevimento e contabilizzazione del corrispettivo pattuito.....	pag. 834
<input type="checkbox"/> Dichiarazione sostitutiva destinazione arredi nell'immobile oggetto di lavori.....	pag. 835
<input type="checkbox"/> Dichiarazione per applicazione dell'IVA agevolata al 10%.....	pag. 836
<input type="checkbox"/> Modello di comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura.....	pag. 837
<input type="checkbox"/> Modello per richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti ceduti.....	pag. 840
<input type="checkbox"/> Dichiarazione IVA agevolata 10% pannelli solari.....	pag. 845
<input type="checkbox"/> Modello richiesta di annullamento rateizzazione lunga.....	pag. 846

Sezione Seconda - FORMULARI TECNICI

<input type="checkbox"/> Glossario edilizia libera	pag. 850
<input type="checkbox"/> CILA - Superbonus (Accordo 4 agosto 2021).....	pag. 852
<input type="checkbox"/> Asseverazione stato finale superbonus (Allegato 1, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 865
<input type="checkbox"/> Asseverazione SAL superbonus (Allegato 2, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 875
<input type="checkbox"/> Scheda dati prestazione energetica (Allegato C, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 886
<input type="checkbox"/> Scheda informativa (Allegato D, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 892
<input type="checkbox"/> Asseverazione interventi antisismici (Allegato B, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 903
<input type="checkbox"/> Attestazione direttore dei lavori interventi antisismici (Allegato B-1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 905
<input type="checkbox"/> Attestazione collaudatore statico interventi antisismici (Allegato B-2, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 907
<input type="checkbox"/> Interventi antisismici SAL (Allegato 1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 908
<input type="checkbox"/> Attestazione di indipendenza a cura del tecnico certificatore.....	pag. 909