

INDICE

❑	Premessa	pag.	25
■	Riqualificazione energetica e antisismica (c.d. "Superbonus").....	»	25
■	Detrazione per recupero del patrimonio edilizio.....	»	26
■	Detrazione per risparmio energetico (c.d. "Ecobonus").....	»	28
■	Bonus arredo.....	»	29
■	Interventi antisismici (c.d. "Sisma bonus").....	»	29
■	Interventi di sistemazione a verde (c.d. "Bonus verde").....	»	30
■	Eliminazione di barriere architettoniche.....	»	31
■	Detrazione per interventi sulle facciate degli edifici (c.d. "Bonus facciate").....	»	31
■	Opzioni di cessione del credito e sconto in fattura.....	»	32
❑	Riordino delle detrazioni per spese ed oneri e riflessi sulle detrazioni edilizie	pag.	33
■	Ambito di applicazione del nuovo art. 16-ter, TUIR.....	»	33
■	Determinazione dell'ammontare massimo di oneri e spese detraibili.....	»	34
■	Spese ed oneri esclusi dal computo del limite.....	»	35
■	Dubbi interpretativi e risvolti operativi.....	»	37

Parte Prima - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sezione Prima - IMMOBILI INTERESSATI

❑	Immobili residenziali e pertinenze	pag.	44
■	Immobili residenziali.....	»	44
■	Pertinenze.....	»	47
■	Iscrizione in catasto e pagamento IMU.....	»	47
❑	Condominio e parti comuni	pag.	49
■	Parti comuni.....	»	49
■	Condominio.....	»	50

Sezione Seconda - SOGGETTI INTERESSATI

❑	Premessa	pag.	54
❑	Proprietari, titolari di diritti di godimento e detentori	pag.	56
■	Proprietario e nudo proprietario.....	»	56
■	Titolari di diritti reali di godimento.....	»	57
■	Detentori.....	»	57

☐ Soggetti conviventi	pag.	60
■ Familiari conviventi.....	»	60
■ Conviventi “di fatto”	»	62
☐ Altri soggetti interessati	pag.	64
■ Condominio	»	64
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	»	65
■ Imprenditore individuale	»	65
■ Società semplice, Sas, Snc e impresa familiare.....	»	66
■ Soci di cooperative	»	66

Sezione Terza - INTERVENTI AGEVOLABILI E ADEMPIMENTI

☐ Interventi di recupero del patrimonio edilizio	pag.	70
Inquadramento degli interventi	»	70
■ Interventi edilizi (manutenzioni, ristrutturazioni, etc.) - lett. a) e b)	»	71
■ Interventi su immobili danneggiati da eventi calamitosi - lett. c).....	»	78
■ Interventi per favorire la mobilità delle persone con disabilità - lett. e).....	»	79
■ Misure di prevenzione degli illeciti di terzi - lett. f).....	»	81
■ Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico - lett. g)	»	81
■ Interventi tesi al risparmio energetico - lett. h)	»	82
■ Opere per la sicurezza statica, antisismica e di messa a norma - lett. i).....	»	85
■ Bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici - lett. l).....	»	86
■ Sostituzione gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas (comma 3-bis) ...	»	87
Spese ammesse all'agevolazione.....	»	87
☐ Adempimenti per interventi su unità abitative e pertinenze	pag.	90
■ Documentazione edilizia.....	»	91
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	92
■ Attestazione di convivenza	»	92
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	92
■ Documentazione attestante le spese sostenute (fatture, ricevute, etc.)	»	93
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	94
■ Comunicazione all'ENEA (risparmio energetico e fonti rinnovabili).....	»	96
■ Compilazione e l'invio all'ENEA delle asseverazioni e dei documenti previsti	»	97
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	99
■ Documentazione da conservare	»	100
☐ Adempimenti per interventi su parti comuni condominiali	pag.	101
■ Richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio	»	101
■ Documentazione edilizia.....	»	102
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	102

■ Attestazione di convivenza	»	103
■ Documentazione attestante le spese sostenute.....	»	103
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	104
■ Comunicazione degli amministratori di condominio.....	»	105
■ Comunicazione all'ENEA.....	»	106
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	106
■ Documentazione da conservare	»	107
□ Acquisto o costruzione di box o posto auto pertinenziale	pag.	108
Inquadramento degli interventi	»	108
■ Acquisto da impresa costruttrice o cooperativa edilizia	»	108
■ Costruzione.....	»	109
Spese ammesse alla detrazione	»	110
■ Documentazione da conservare	»	110
□ Adempimenti per l'acquisto di box o posto auto pertinenziale	pag.	111
■ Atto di acquisto o contratto preliminare.....	»	111
■ Attestazione delle spese di realizzazione	»	112
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	113
■ Documentazione da conservare	»	113
□ Acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	114
Inquadramento degli interventi	»	114
■ Termini da rispettare.....	»	116
Spese ammesse alla detrazione	»	117
■ Versamento di acconti	»	118
■ Documentazione da conservare	»	118
□ Adempimenti per acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	119
■ Atto di acquisto o assegnazione	»	119
■ Fattura.....	»	119
■ Pagamento delle spese	»	120
■ Documentazione da conservare	»	120
□ Interventi agevolabili: elenco dell'Agenzia delle Entrate.....	pag.	121

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

□ Aspetti generali	pag.	130
■ Momento di detraibilità delle spese.....	»	130
■ Attribuzione della detrazione	»	133
■ Percepimento di rimborsi e contributi.....	»	136
■ Utilizzo della detrazione.....	»	138

☐ Regime di detraibilità	pag. 139
■ Percentuale di detrazione	» 140
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 142
■ Utilizzo della detrazione.....	» 150
☐ Documentazione necessaria	pag. 151
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	» 151
■ Interventi su parti comuni.....	» 154
■ Acquisto di box o posto auto pertinenziale	» 155
■ Acquisto di immobili ristrutturati	» 156
■ Controlli del CAF o professionista abilitato sulla documentazione	» 156
☐ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag. 160
■ Superbonus per interventi di efficientamento energetico e antisismici	» 160
■ Detrazione per risparmio energetico	» 160
■ Detrazione per interventi “antisismici” (c.d. “Sisma bonus”)	» 161
■ Bonus facciate	» 161
■ Impianti fotovoltaici per produzione elettricità	» 161
■ Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	» 162
■ Interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.....	» 162
■ Mutui ipotecari per costruzione abitazione principale.....	» 165
■ Spese per beni soggetti a regime vincolistico.....	» 166
■ Credito d’imposta per restauro di edifici storici	» 167
■ Detrazione 50% IVA su acquisto abitazioni classe energetica A o B (2016, 2017 e 2023)	» 167
■ Credito d’imposta per spese videosorveglianza (2016).....	» 168
■ Acquisto di immobili destinati alla locazione (dal 2014 al 2017)	» 168

Sezione Quinta - TRASFERIMENTO IMMOBILI ED ERRORI SU ADEMPIMENTI E DOCUMENTI

☐ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	pag. 170
■ Cessione dell’immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.)	» 170
■ Cessione dell’immobile “mortis causa” (decesso)	» 173
☐ Errori inerenti gli adempimenti e l’intestazione dei documenti	pag. 176
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	» 176
■ Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico.....	» 177
■ Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione.....	» 177
■ Spese sostenute da più soggetti non intestatari di fatture e/o bonifici	» 179
■ Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni).....	» 180
■ Spese su immobile di proprietà del coniuge incapiente (lavori su parti comuni)	» 180
■ Errata intestazione documenti (acquisto box auto o immobili ristrutturati).....	» 180
■ Pagamento delle spese prima della registrazione del preliminare o rogito	» 181
■ Condominio minimo privo di codice fiscale (lavori su parti comuni)	» 181

- Mancato invio comunicazione all'ENEA (interventi di risparmio energetico) » 182
- Realizzazione di opere edilizie non conformi..... » 182
- Violazione degli adempimenti richiesti (D.M. n. 41/1998)..... » 182

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

- **Premessa** pag. 186
- **Soggetti interessati** pag. 188
 - Trasferimento dell'agevolazione » 188
- **Presupposti necessari** pag. 190
 - Interventi edilizi e antisismici ammissibili ai fini del bonus arredo » 190
 - Termini da rispettare..... » 194
- **Beni agevolabili** pag. 196
 - Inquadramento dei beni..... » 196
 - Destinazione dei beni ad arredo dell'immobile oggetto dei lavori edilizi..... » 200
- **Spesa agevolabile** pag. 202
 - Sostenimento delle spese da parte di più soggetti..... » 202
 - Sostenimento delle spese per più unità immobiliari..... » 203
 - Interventi che comportano accorpamenti o suddivisione di immobili » 203
 - Spese per arredo sostenute su più anni..... » 204
- **Adempimenti e documentazione necessaria** pag. 206
 - Adempimenti..... » 206
 - Documentazione da conservare » 208

Parte Terza - RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)

Sezione Prima - NOZIONI GENERALI

- **Immobili interessati** pag. 214
 - Tipologie di edifici » 214
 - Parti comuni condominiali..... » 215
 - Immobili utilizzati "promiscuamente" (imprenditori e professionisti) » 215
 - Immobili delle imprese » 215
 - Unità collabenti (categoria F2) e in corso di definizione (categoria F4)..... » 217
 - Unità in corso di costruzione (categoria F3)..... » 217
 - Requisiti richiesti (esistenza e presenza impianto di riscaldamento)..... » 218
 - 1. "Esistenza" dell'edificio oggetto dei lavori..... » 218
 - 2. Presenza di impianto di riscaldamento..... » 218

☐ Soggetti interessati	pag. 220
■ Aspetti generali.....	» 220
■ Proprietario e nudo proprietario	» 222
■ Titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, diritto di abitazione, etc.)	» 222
■ Inquilino, comodatario.....	» 222
■ Soggetti conviventi con i possessori o detentori	» 222
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	» 223
■ Condominio	» 223
■ Cooperative di abitazione	» 224
■ Utilizzatore (interventi eseguiti tramite contratto di leasing)	» 224
■ Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e Enti simili	» 225
■ Società di cartolarizzazione in ambito immobiliare e OICR (esclusione)	» 225

Sezione Seconda - INTERVENTI AGEVOLABILI

☐ Premessa	pag. 228
■ Requisiti tecnici degli interventi.....	» 229
■ Interventi di ristrutturazione con aumenti di volumetria.....	» 229
☐ Riqualificazione energetica globale	pag. 231
Inquadramento degli interventi	» 231
■ Ristrutturazione senza demolizione con ampliamento	» 232
■ Interventi solo sull'intero edificio (lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020)	» 232
■ Intervento rientrante in più fattispecie agevolabili.....	» 232
Requisiti dell'intervento.....	» 232
■ Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020	» 233
■ Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	» 233
Spese ammissibili	» 233
Documentazione necessaria.....	» 233
Limite di spesa agevolabile	» 235
☐ Interventi sull'involucro degli edifici	pag. 236
Inquadramento degli interventi	» 236
■ Coibentazione delle strutture opache	» 237
■ Serramenti e infissi	» 237
■ Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti.....	» 238
Requisiti dell'intervento.....	» 238
■ Coibentazione delle strutture opache	» 238
■ Serramenti ed infissi.....	» 239
■ Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti.....	» 239

Spese ammissibili	»	239
Documentazione necessaria.....	»	240
Limite di spesa agevolabile	»	242
☐ Installazione di collettori solari.....	pag.	243
Inquadramento degli interventi	»	243
■ Impianti termodinamici a concentrazione solare	»	243
■ Impianti di “solar cooling” (esclusione).....	»	244
■ Impianti fotovoltaici (esclusione).....	»	244
■ Impianti fototermici (esclusione).....	»	244
Requisiti dell’intervento.....	»	244
■ Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020	»	245
■ Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	»	245
Spese ammissibili	»	245
Documentazione necessaria.....	»	246
Limite di spesa agevolabile	»	247
☐ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	pag.	248
Inquadramento degli interventi	»	248
■ Trasformazione dell’impianto (da autonomo a centralizzato).....	»	249
■ Sistemi per la contabilizzazione del calore	»	250
Requisiti dell’intervento.....	»	250
■ Caldaie a condensazione e generatori ad aria a condensazione	»	250
■ Caldaie a biomassa	»	251
■ Pompe di calore, sistemi geotermici a bassa entalpia, scaldacqua	»	252
■ Sistemi ibridi.....	»	252
Spese agevolabili.....	»	252
Documentazione necessaria.....	»	253
Spesa massima agevolabile	»	254
☐ Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (c.d. “Building automation”).....	pag.	256
Inquadramento dell’intervento.....	»	256
Requisiti dell’intervento.....	»	256
Spese ammissibili	»	257
Documentazione necessaria.....	»	257
Limite di spesa agevolabile	»	258
☐ Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	pag.	260
Inquadramento degli interventi	»	261
Requisiti dell’intervento.....	»	262
Spese ammissibili	»	263
Documentazione necessaria.....	»	263
Limite di spesa agevolabile	»	265

Sezione Terza - ADEMPIMENTI NECESSARI

<input type="checkbox"/> L'iter da seguire	pag. 268
Lavori iniziati dopo il 6 ottobre 2020.....	» 268
■ Documentazione edilizia.....	» 269
■ Attestato di prestazione energetica e asseverazione intervento.....	» 269
■ Notifica preliminare alla ASL.....	» 271
■ Modalità di pagamento delle spese.....	» 272
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	» 272
■ Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori.....	» 272
■ Invio documentazione all'ENEA.....	» 272
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	» 273
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	» 273
Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020.....	» 274
■ Asseverazione dell'intervento e attestato di prestazione energetica.....	» 274
■ Notifica preliminare alla ASL.....	» 275
■ Modalità di pagamento delle spese.....	» 276
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	» 276
■ Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori.....	» 276
■ Invio documentazione all'ENEA.....	» 276
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	» 276
<input type="checkbox"/> Invio documentazione all'ENEA	pag. 277
■ Contenuto della comunicazione.....	» 277
■ Termini di invio della comunicazione.....	» 278
■ Modalità di invio della comunicazione.....	» 278
■ Rettifica della comunicazione.....	» 280
■ "Remissione in bonis" dell'omesso invio della comunicazione.....	» 281
■ Comunicazione annullata.....	» 282
■ Comunicazione compilata ma non inviata.....	» 282
<input type="checkbox"/> Pagamento delle spese	pag. 283
■ Soggetti non titolari di reddito di impresa.....	» 283
■ Soggetti titolari di reddito di impresa.....	» 284

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

<input type="checkbox"/> Criteri generali di detrazione	pag. 286
■ Computo delle spese ammesse in detrazione.....	» 286
■ Criteri di imputazione delle spese (cassa o competenza).....	» 288
■ Attribuzione della detrazione.....	» 289
■ Utilizzo della detrazione.....	» 290

❑ Regime di detraibilità	pag. 291
■ Limiti agevolabili e detrazione spettante.....	» 292
■ Rateizzazione della detrazione.....	» 300
❑ Documentazione necessaria	pag. 301
■ Documenti richiesti per fruire della detrazione.....	» 301
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	» 305
■ Documentazione per visto di conformità.....	» 305
❑ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag. 308
■ Superbonus.....	» 308
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio.....	» 308
■ Riqualficazione energetica e riduzione rischio sismico su parti comuni.....	» 309
■ Detrazione per interventi “antisismici” (c.d. “Sisma bonus”).....	» 309
■ Bonus facciate.....	» 309
■ Incentivi comunitari, regionali o locali.....	» 309
■ Incentivi erogati dalle regioni e dalle Province Autonome di Trento e Bolzano.....	» 311
■ Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati.....	» 312
■ Contributi erogati da una cassa di previdenza e assistenza.....	» 312
■ Tariffa incentivante per impianti fotovoltaici (c.d. “Conto energia”).....	» 312
■ Titoli di efficienza energetica (c.d. “Certificati bianchi”).....	» 313
■ Agevolazione “Tremonti”.....	» 313
■ Credito d’imposta per nuovi beni strumentali.....	» 313

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

❑ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	pag. 316
■ Cessione dell’immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.).....	» 316
■ Cessione dell’immobile “mortis causa” (decesso).....	» 317
❑ Errori inerenti gli adempimenti e l’ intestazione dei documenti	pag. 319
■ Pagamento con strumenti diversi dal bonifico “dedicato”.....	» 319
■ Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico.....	» 319
■ Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione.....	» 320
■ Bonifico con mancata indicazione del numero di fattura.....	» 320
■ Condominio “minimo” privo di codice fiscale.....	» 320
■ Errori inerenti l’ intestazione dei documenti.....	» 320
■ Bonifico effettuato da conto corrente cointestato.....	» 321
■ Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni).....	» 321
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	» 321

☐ L'attività di controllo dell'ENEA	pag. 324
■ L'iter del controllo documentale	» 325
■ L'iter del controllo "in situ"	» 325
■ Controlli sulle asseverazioni	» 326

Parte Quarta - INTERVENTI ANTISISMICI (SISMA BONUS)

☐ Premessa	pag. 328
■ Rapporto tra sismabonus "ordinario" e supersismabonus	» 329
■ Data di inizio delle procedure autorizzatorie	» 329
■ Ubicazione dell'immobile oggetto dei lavori (zone sismiche 1, 2 e 3)	» 330
☐ Interventi di adozione di misure antisismiche	pag. 333
■ Soggetti interessati	» 333
■ Immobili interessati	» 334
■ Tipologie di interventi	» 335
■ Spese ammesse alla detrazione	» 338
■ Regime di detraibilità	» 339
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 342
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	» 343
■ Documentazione necessaria	» 343
☐ Interventi con riduzione del rischio sismico	pag. 346
■ Soggetti interessati	» 346
■ Immobili interessati	» 347
■ Tipologie di interventi	» 348
■ Asseverazione della classe di rischio dell'edificio	» 350
■ Regime di detraibilità	» 352
■ Criterio di imputazione delle spese	» 354
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 355
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	» 355
■ Documentazione necessaria	» 355
☐ Acquisto di immobili ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3	pag. 356
■ Soggetti interessati	» 356
■ Tipologie di immobili	» 357
■ Tipologie di interventi	» 359
■ Asseverazione della classe di rischio dell'edificio	» 361
■ Termini per la cessione dell'immobile da parte dell'impresa	» 364
■ Regime di detraibilità	» 365
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 367
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	» 368
■ Documentazione necessaria	» 369

☐ Sisma bonus: disciplina in vigore fino al 2016	pag. 370
■ Immobili interessati.....	» 370
■ Soggetti interessati.....	» 371
■ Tipologie di interventi.....	» 371
■ Regime di detraibilità.....	» 372
■ Altri aspetti di interesse.....	» 372

Parte Quinta - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA (SUPERBONUS)

☐ Premessa	pag. 374
-------------------------	----------

Sezione Prima - IMMOBILI

☐ Aspetti generali	pag. 378
■ Residenzialità degli immobili.....	» 379
■ Presenza dell'impianto di riscaldamento.....	» 382
☐ Condomini, edifici di unico proprietario e singole unità	pag. 384
■ Condomini.....	» 384
■ Edificio composto da 2 a 4 unità di unico proprietario o più comproprietari.....	» 385
■ Singole unità immobiliari (in condominio o edificio "di unico proprietario").....	» 387
☐ Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti	pag. 388
■ Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze.....	» 388
■ Unità residenziali "indipendenti" site in edifici plurifamiliari e pertinenze.....	» 388
■ Casi particolari.....	» 390
☐ Immobili di ONLUS, ODV, APS e spogliatoi (ASD/SSD)	pag. 392
■ Immobili posseduti o detenuti da ONLUS, ODV e APS.....	» 392
■ Immobili adibiti a spogliatoi (ASD e SSD).....	» 394
☐ Casi particolari	pag. 396
■ Immobili di categoria catastale F2 (c.d. "collabenti").....	» 396
■ Immobili di categoria catastale F3 (in corso di costruzione).....	» 397
■ Immobili di categoria catastale F4 (in corso di definizione).....	» 397
■ Immobili di categoria A9 aperti al pubblico.....	» 398
■ Fabbricati rurali.....	» 399
■ Immobili demoliti e ricostruiti.....	» 399
■ Immobili vincolati o sui quali non sono ammessi interventi "trainanti".....	» 400
■ Edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura o muri perimetrali.....	» 400
■ Edifici privi del certificato di agibilità.....	» 401
■ Immobili per i quali è stata presentata richiesta di condono edilizio.....	» 401

Sezione Seconda - SOGGETTI

☐ Aspetti generali	pag. 404
■ Titolo di possesso o detenzione dell'immobile	» 405
■ Soggetti esclusi	» 406
☐ Persone fisiche	pag. 408
■ Soggetti "privati" (non esercenti attività di impresa o professionale)	» 408
■ Imprenditori individuali e professionisti	» 413
■ Titolari, soci, amministratori e dipendenti di imprese agricole	» 413
■ Soci di società	» 413
■ Familiari e soggetti conviventi	» 414
■ Promissari acquirenti	» 414
■ Unico proprietario o comproprietari di edificio composto da 2 a 4 unità	» 415
☐ Condomini	pag. 416
■ Approvazione degli interventi su parti comuni	» 416
■ Attribuzione della detrazione per lavori su parti comuni	» 417
☐ ONLUS, ODV, APS e associazioni e società sportive dilettantistiche	pag. 418
■ ONLUS, ODV e APS	» 418
■ Associazioni sportive dilettantistiche	» 421
☐ Cooperative di abitazione, IACP, comunità energetiche rinnovabili	pag. 423
■ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	» 423
■ IACP e enti con finalità analoghe	» 425
■ Comunità energetiche rinnovabili	» 426

Sezione Terza - INTERVENTI "TRAINANTI" E "TRAINATI"

☐ Aspetti generali	pag. 430
■ Interventi di riqualificazione energetica	» 430
■ Interventi antisismici	» 433
■ Periodo di esecuzione degli interventi trainati	» 436
■ Spese agevolabili	» 437
■ Demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico	» 437
■ Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie	» 439
☐ Interventi "trainanti" di riqualificazione energetica	pag. 440
Isolamento termico dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie	» 440
■ Inquadramento dell'intervento	» 440
■ Requisiti tecnici	» 442
■ Spesa massima agevolabile	» 444
Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni	» 444

■ Inquadramento dell'intervento	»	445
■ Requisiti tecnici	»	446
■ Spesa massima agevolabile.....	»	446
Sostituzione impianti climatizzazione invernale su edifici unifamiliari e plurifamiliari	»	446
■ Inquadramento dell'intervento	»	447
■ Requisiti tecnici	»	448
■ Spesa massima agevolabile.....	»	448
□ Interventi "trainati" di riqualificazione energetica	pag.	449
■ Interventi di riqualificazione energetica (art. 14, D.L. n. 63/2013)	»	450
■ Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.....	»	451
■ Impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati	»	454
■ Impianti alimentati da fonti rinnovabili (solo comunità energetiche).....	»	457
■ Eliminazione delle barriere architettoniche	»	460
□ Interventi "trainanti" antisismici	pag.	464
Adozione di misure antisismiche e riduzione rischio sismico	»	464
■ Tipologia di interventi.....	»	464
■ Spese ammissibili.....	»	466
■ Limite di spesa agevolabile.....	»	466
Acquisto case antisismiche.....	»	467
■ Tipologia di interventi.....	»	467
■ Limite di spesa agevolabile.....	»	472
□ Interventi "trainati" antisismici.....	pag.	473
■ Impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati	»	473
■ Eliminazione delle barriere architettoniche	»	473
■ Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo	»	474

Sezione Quarta - ADEMPIMENTI NECESSARI

□ Iter da seguire e adempimenti comuni	pag.	476
■ Titolo abilitativo e documentazione edilizia.....	»	477
■ Applicazione CCNL settore edilizia	»	478
■ Qualificazione SOA per lavori oltre € 516.000.....	»	480
■ Polizza di assicurazione RC per i tecnici abilitati	»	482
■ Obbligo di apposizione cartellonistica	»	484
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	484
■ Attestazione di convivenza (spese sostenute dal convivente).....	»	484
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	484
■ Modalità di pagamento delle spese.....	»	484
■ Interventi su parti comuni condominiali	»	486

■ Presenza del general contractor.....	»	487
■ Aggiornamento catastale degli immobili oggetto di interventi superbonus e relativi controlli.....	»	488
■ Comunicazione preventiva dei dati relativi agli interventi.....	»	488
□ Adempimenti interventi di riqualificazione energetica.....	pag.	492
■ Attestato di prestazione energetica.....	»	493
■ Asseverazione interventi di riqualificazione energetica.....	»	495
■ Invio documentazione all'ENEA.....	»	497
□ Adempimenti interventi di adozione misure antisismiche.....	pag.	498
■ Asseverazione interventi di adozione di misure antisismiche.....	»	499
■ Obbligo di stipula di assicurazione contro eventi calamitosi.....	»	501
□ Apposizione del visto di conformità.....	pag.	502
■ Tipologia di visto.....	»	504

Sezione Quinta - ASPETTI FISCALI

□ Termini di fruizione del superbonus e aliquote applicabili.....	pag.	516
■ Interventi effettuati da condomini, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS.....	»	517
■ Interventi effettuati da persone fisiche.....	»	523
■ Interventi effettuati da IACP e cooperative a proprietà indivisa.....	»	526
■ Allineamento termini per gli interventi "trainati".....	»	526
■ Interventi su edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	527
■ Termini da considerare per il c.d. "supersismabonus acquisti".....	»	529
□ Spese agevolabili: tipologie e computo.....	pag.	531
■ Tipologie di spesa ammesse alla detrazione.....	»	531
■ Criteri di imputazione delle spese.....	»	535
■ IVA applicata sui costi agevolabili.....	»	537
□ Limiti di spesa agevolabile.....	pag.	540
■ Limite di spesa agevolabile in presenza di più interventi.....	»	544
■ Interventi su unità abitativa e pertinenze.....	»	545
■ Interventi su parti comuni del condominio e edificio di "unico proprietario".....	»	546
■ Misure agevolative per ONLUS, ODV e APS su immobili di categoria B/1, B/2 e D/4.....	»	548
■ Limiti di spesa e trasformazioni di unità abitative.....	»	551
■ Maggiorazione limite 50% per immobili siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	553
■ Congruità delle spese e massimali di costo.....	»	554
■ Utilizzo della detrazione.....	»	555
■ Rateizzazione.....	»	555
□ Cumulabilità con altre agevolazioni.....	pag.	559
■ Interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili.....	»	559

■ Compresenza superbonus e precedente agevolazione.....	»	560
■ Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati	»	560
■ Contributo per ricostruzione edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	561
■ Incentivi per impianti solari fotovoltaici.....	»	563
■ Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	»	563
■ Contributo a fondo perduto soggetti indigenti	»	564
□ Trasferimento dell'immobile oggetto dei lavori	pag.	565
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, ecc.).....	»	565
■ Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)	»	567
□ Plusvalenza da cessione di immobili oggetto di interventi superbonus	pag.	568
■ Ambito soggettivo.....	»	568
■ Ambito oggettivo	»	569
■ Determinazione della plusvalenza.....	»	574
■ Tassazione della plusvalenza	»	577
□ Violazioni edilizie che comportano la decadenza dal superbonus	pag.	578
■ Violazioni sostanziali inerenti gli interventi	»	578
■ Violazioni inerenti il titolo abilitativo.....	»	579

Parte Sesta - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (DETRAZIONE 75%)

□ Premessa.....	pag.	582
□ Immobili e soggetti interessati	pag.	583
■ Immobili interessati.....	»	583
■ Soggetti interessati.....	»	584
□ Interventi agevolabili.....	pag.	586
Nuova disciplina - Spese sostenute dal 30.12.2023 per interventi iniziati dal 30.12.2023	»	588
Vecchia disciplina - Spese sostenute per interventi iniziati fino al 29.12.2023	»	589
■ Interventi principali e interventi di completamento	»	589
■ Interventi "connessi" all'intervento principale.....	»	590
□ Adempimenti e documentazione utile	pag.	591
■ Adempimenti necessari	»	591
■ Documentazione utile	»	593
□ Aspetti fiscali	pag.	594
■ Rateizzazione.....	»	594
■ Criterio di detraibilità delle spese	»	594
■ Limiti di spesa agevolabile	»	595
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	»	596
■ Trasferimento dell'agevolazione	»	598

Parte Settima - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE (BONUS VERDE - FINO AL 2024)

❑ Premessa	pag. 600
❑ Immobili e soggetti interessati	pag. 601
■ Immobili interessati.....	» 601
■ Soggetti interessati.....	» 602
❑ Interventi agevolabili	pag. 603
■ Manutenzione ordinaria periodica	» 603
■ Indagini e stime dell'area interessata.....	» 604
■ Acquisto di piante e materiali (lavori in economia)	» 604
■ Realizzazione fioriere, allestimento balconi	» 605
■ Sistemi illuminazione e complemento d'arredo delle aree.....	» 605
■ Cura di alberi monumentali.....	» 605
❑ Adempimenti necessari e documentazione utile	pag. 606
■ Modalità di pagamento.....	» 606
■ Documentazione necessaria.....	» 606
❑ Aspetti fiscali	pag. 609
■ Regime di detraibilità.....	» 609
■ Documentazione per visto di conformità (Guida AdE alle agevolazioni - maggio 2024).....	» 612
■ Cumulabilità, cessione dell'immobile e decesso dell'avente diritto	» 612

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

❑ Premessa	pag. 616
❑ Immobili interessati	pag. 617
■ Tipologie di edifici	» 617
■ Ubicazione degli edifici (zone territoriali omogenee A e B).....	» 619
■ Visibilità della facciata da strada pubblica o suolo a uso pubblico	» 620
❑ Soggetti interessati	pag. 622
■ Proprietario e titolare di diritti di godimento	» 622
■ Familiari e soggetti conviventi	» 624
■ Soggetti incapienti, titolari di redditi tassati in via sostitutiva o separata	» 625
■ Soggetti privi di redditi imponibili (esclusione)	» 625
❑ Interventi agevolabili	pag. 626
■ Interventi di pulitura e tinteggiatura e rinnovo elementi	» 626
■ Interventi sull'intonaco (oltre il 10%) e con incidenza termica.....	» 627
■ Interventi esclusi dal bonus facciate	» 629

<input type="checkbox"/> Spese ammissibili, adempimenti e documentazione utile	pag. 630
Spese ammissibili	» 630
Adempimenti necessari	» 630
■ Adempimenti comuni	» 630
■ Adempimenti per interventi sull'intonaco (oltre il 10%) o con incidenza termica	» 633
Documentazione utile	» 634
<input type="checkbox"/> Aspetti fiscali	pag. 636
■ Computo delle spese.....	» 636
■ Limite massimo di spesa, percentuale di detrazione e rateizzazione	» 639
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 639
■ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	» 641

Parte Nona - CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

<input type="checkbox"/> Premessa	pag. 644
■ Abrogazione previgente disciplina delle opzioni ex D.L. n. 63/2013	» 645
<input type="checkbox"/> Nuove comunicazioni di opzione: ammissibilità e divieti dal 2025	pag. 646
■ Interventi superbonus	» 646
■ Interventi diversi dal superbonus	» 651
■ Interventi eseguiti da IACP, cooperative edilizie, ONLUS, ODV e APS.....	» 654
<input type="checkbox"/> Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione	pag. 657
■ Prima comunicazione trasmessa dal 17 febbraio 2023	» 658
■ Discipline previgenti	» 660
■ Tabella riassuntiva discipline applicabili	» 663

Sezione Prima - PRIMA OPZIONE DI CESSIONE/SCONTO

<input type="checkbox"/> Soggetti ammessi ed esclusi dall'opzione	pag. 666
■ Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto	» 666
■ Soggetti che non possono esercitare l'opzione	» 669
<input type="checkbox"/> Interventi interessati	pag. 671
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	» 672
■ Interventi di efficienza energetica (ecobonus e superbonus)	» 673
■ Interventi antisismici (sismabonus)	» 674
■ Interventi di recupero o restauro facciate (bonus facciate).....	» 674
■ Impianti fotovoltaici e interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili	» 674
■ Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (anche superbonus).....	» 675
■ Eliminazione barriere architettoniche (detrazione 75%).....	» 675

❑ Computo delle spese e calcolo dello sconto o del credito	pag. 676
■ Spese computabili ai fini dell'opzione.....	» 676
■ Determinazione dello sconto in fattura o del credito cedibile.....	» 679
■ Opzione per Stato Avanzamento Lavori (SAL).....	» 682
■ Esercizio dell'opzione per rate residue non fruite (escluso dal 29 maggio 2024).....	» 684
❑ Adempimenti necessari ai fini della prima opzione	pag. 685
■ Attestazione di congruità delle spese e visto di conformità.....	» 686
■ Sconto in fattura e pagamento delle spese.....	» 689
■ Polizza assicurativa per tecnici asseveratori.....	» 690
■ Applicazione del CCNL edilizia per interventi di importo superiore a € 70.000.....	» 691
■ Attestazione SOA per interventi con importo superiore a € 516.000.....	» 692
■ Deliberazione dell'assemblea condominiale (lavori su parti comuni).....	» 692
■ Comunicazione dell'opzione.....	» 693
❑ Comunicazione delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito	pag. 694
■ Soggetti interessati.....	» 695
■ Modalità e termini di invio.....	» 696
■ Procedura di invio delle comunicazioni.....	» 696
■ Modalità di compilazione.....	» 697

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

❑ Soggetti cessionari	pag. 708
■ Prima cessione del credito.....	» 708
■ Cessioni del credito successive alla prima.....	» 709
■ Divieto di acquisto dei crediti da parte delle Pubbliche Amministrazioni.....	» 711
❑ Determinazione e gestione del credito acquisito	pag. 712
■ Visualizzazione dei crediti nella Piattaforma cessione crediti.....	» 712
■ Accesso alla piattaforma.....	» 714
❑ Utilizzo in compensazione del credito di imposta	pag. 729
■ Clausola "antiusura" per soggetti qualificati (utilizzo in 6 quote dal 2025).....	» 730
■ Termine di utilizzo della rata di credito (31 dicembre dell'anno).....	» 730
■ Imposte e contributi compensabili.....	» 731
■ Codici tributo da utilizzare.....	» 733
■ Limiti alla compensazione.....	» 736
■ Aspetti particolari della compensazione dei crediti edilizi.....	» 737

❑	Adempimenti “ordinari” e “straordinari” in capo ai cessionari/fornitori	pag. 742
■	Scelta di utilizzo in compensazione dei crediti.....	» 743
■	Esclusione della rateizzazione in sei quote per soggetti qualificati.....	» 744
■	Rateizzazione “lunga” dei crediti (prima opzione entro il 31 marzo 2023).....	» 745
■	Comunicazione crediti non utilizzabili.....	» 748
❑	Regime fiscale della cessione dei crediti edilizi	pag. 750
■	Acquisto di crediti edilizi da parte di società.....	» 751
■	Acquisto di crediti edilizi da parte di persone fisiche “private”.....	» 751
■	Acquisto di crediti edilizi da parte di uno studio associato.....	» 751

Sezione Terza - CONTROLLI E PROFILI DI RESPONSABILITÀ

❑	Controlli e obblighi antiriciclaggio	pag. 754
■	Controlli preventivi dell’Agenzia delle Entrate.....	» 754
■	Controlli “ordinari” e recupero del credito.....	» 756
■	Obblighi antiriciclaggio.....	» 757
❑	Responsabilità per violazioni	pag. 758
■	Disciplina applicabile ai crediti sorti dal 12 novembre 2021.....	» 758
■	Disciplina applicabile ai crediti sorti prima del 12 novembre 2021.....	» 765
❑	Sequestro preventivo dei crediti	pag. 767
■	Legittimità del sequestro preventivo dei crediti.....	» 767
■	Utilizzo dei crediti sottoposti a sequestro.....	» 769

Sezione Quarta - ERRORI INERENTI LA CESSIONE DEI CREDITI

❑	Correzione degli errori nella comunicazione dell’opzione	pag. 772
■	Errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato.....	» 772
■	Errori nella comunicazione inviata e credito accettato.....	» 773
■	Omesso o tardivo invio della comunicazione.....	» 777
■	Rapporti fra cedente e cessionario.....	» 778
❑	Annullamento dell’accettazione di crediti derivanti da prima comunicazione	pag. 779
■	Modalità di presentazione del modello.....	» 779
■	Modalità di compilazione.....	» 780
■	Esempio di compilazione.....	» 783
❑	Rifiuto dei crediti derivanti da ulteriori cessioni	pag. 785
■	Modalità di presentazione del modello.....	» 785
■	Modalità di compilazione.....	» 786
■	Esempio di compilazione.....	» 789

Parte Decima - ASPETTI DI INTERESSE COMUNE

☐ Attestazione di congruità delle spese	pag. 792
■ Prezzari da utilizzare	» 792
■ Massimali specifici per interventi agevolati con il superbonus	» 795
■ Il Decreto MiTE 14 febbraio 2022	» 796
■ Attestazione di congruità per i bonus minori	» 797
■ Confronto dei massimali di spesa agevolabile	» 799
☐ IVA 10% su interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 801
■ Soggetti interessati	» 801
■ Immobili interessati	» 802
■ Interventi edilizi interessati	» 803
■ Beni significativi	» 805
■ Calcolo del valore della prestazione con IVA al 10%	» 808
■ Richiesta applicazione IVA al 10%	» 816
☐ Ritenuta d'acconto sui bonifici per spese detraibili	pag. 817
■ Pagamenti interessati ed esclusi dalla ritenuta	» 818
■ Applicazione della ritenuta	» 819
■ Adempimenti connessi con l'effettuazione della ritenuta	» 822
■ Utilizzo in compensazione della ritenuta	» 823
■ Bonifico incompleto e ritenuta d'acconto	» 825
☐ Contabilizzazione dei bonus fiscali	pag. 826
■ Esempio: installazione pedana sollevatrice (contabilizzazione della detrazione ordinaria)	» 827
■ Esempio: coibentazione tetto condominio (contabilizzazione del superbonus)	» 828
☐ Sanzioni e ravvedimento	pag. 831
Il sistema sanzionatorio previsto per violazioni inerenti i bonus edilizi	» 832
■ Errato o indebito utilizzo di "Crediti inesistenti" e "non spettanti"	» 832
■ Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali	» 835
■ Dichiarazione infedele	» 836
Il ravvedimento applicabile alle violazioni inerenti i bonus edilizi	» 838
■ Ravvedimento utilizzo credito d'imposta non spettante	» 839
■ Ravvedimento utilizzo credito d'imposta inesistente	» 841
■ Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali	» 843
■ Dichiarazione infedele	» 845
☐ Attività di vigilanza degli Enti comunali	pag. 847
■ Attività di vigilanza "ordinaria" degli uffici tecnici	» 847
■ Nuovo obbligo di segnalazione all'Agenzia delle Entrate	» 848

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

<input type="checkbox"/> Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori.....	pag. 854
<input type="checkbox"/> Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile.....	pag. 855
<input type="checkbox"/> Dichiarazione sostitutiva atto notorio (lavori per cui non è richiesto il titolo abilitativo).....	pag. 856
<input type="checkbox"/> Certificazione dell'amministratore di condominio.....	pag. 857
<input type="checkbox"/> Autocertificazione interventi su parti comuni di condominio minimo.....	pag. 858
<input type="checkbox"/> Attestazione spese di realizzazione del box auto pertinenziale.....	pag. 859
<input type="checkbox"/> Attestazione di ricevimento e contabilizzazione del corrispettivo pattuito.....	pag. 860
<input type="checkbox"/> Dichiarazione sostitutiva destinazione arredi nell'immobile oggetto di lavori.....	pag. 861
<input type="checkbox"/> Dichiarazione per applicazione dell'IVA agevolata al 10%.....	pag. 862
<input type="checkbox"/> Dichiarazione IVA agevolata 10% pannelli solari.....	pag. 863
<input type="checkbox"/> Modello di comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura.....	pag. 864
<input type="checkbox"/> Modello per richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti ceduti.....	pag. 867
<input type="checkbox"/> Modello richiesta di annullamento rateizzazione lunga.....	pag. 872

Sezione Seconda - FORMULARI TECNICI

<input type="checkbox"/> Glossario edilizia libera.....	pag. 876
<input type="checkbox"/> CILA - Superbonus (Accordo 4 agosto 2021).....	pag. 878
<input type="checkbox"/> Asseverazione stato finale superbonus (Allegato 1, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 891
<input type="checkbox"/> Asseverazione SAL superbonus (Allegato 2, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 901
<input type="checkbox"/> Scheda dati prestazione energetica (Allegato C, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 912
<input type="checkbox"/> Scheda informativa (Allegato D, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 918
<input type="checkbox"/> Asseverazione interventi antisismici (Allegato B, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 929
<input type="checkbox"/> Attestazione direttore dei lavori interventi antisismici (Allegato B-1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 931
<input type="checkbox"/> Attestazione collaudatore statico interventi antisismici (Allegato B-2, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 933
<input type="checkbox"/> Interventi antisismici SAL (Allegato 1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58).....	pag. 934
<input type="checkbox"/> Attestazione di indipendenza a cura del tecnico certificatore.....	pag. 935