

INDICE

□ Premessa	pag.	23
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio	»	23
■ Detrazione per risparmio energetico (c.d. "Ecobonus").....	»	24
■ Interventi antisismici (c.d. "Sisma bonus")	»	25
■ Bonus arredo.....	»	26
■ Superbonus	»	26
■ Interventi di sistemazione a verde (c.d. "Bonus verde")	»	27
■ Detrazione 75% per eliminazione di barriere architettoniche (fino al 2025)	»	27
■ Tabella riassuntiva delle detrazioni edilizie dal 2026	»	28
□ Riordino delle detrazioni per spese ed oneri e riflessi sulle detrazioni edilizie	pag.	30
■ Oneri e spese soggette al riordino delle detrazioni.....	»	31
■ Applicazione del meccanismo di riordino	»	31
■ Spese ed oneri esclusi dal computo del limite.....	»	33
■ Computo delle spese e oneri ammessi in detrazione	»	35
■ Esempi pratici	»	36

Parte Prima - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sezione Prima - IMMOBILI INTERESSATI

□ Immobili residenziali e pertinenze.....	pag.	42
■ Immobili residenziali	»	42
■ Pertinenze	»	45
■ Iscrizione in catasto e pagamento IMU	»	46
□ Condominio e parti comuni	pag.	47
■ Parti comuni	»	47
■ Condominio	»	49

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

□ Familiari e soggetti conviventi.....	pag.	60
■ Individuazione dei familiari e dei conviventi "di fatto"	»	61
■ Convivenza con il possessore/detentore e disponibilità dell'immobile.....	»	62
□ Altri soggetti interessati.....	pag.	63
■ Condominio	»	63
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	»	64
■ Imprenditore individuale	»	64
■ Società semplice, Sas, Snc e impresa familiare.....	»	65
■ Soci di cooperative	»	65

Sezione Terza - INTERVENTI AGEVOLABILI E ADEMPIMENTI

□ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	pag.	68
Inquadramento degli interventi	»	68
■ Interventi edilizi (manutenzioni, ristrutturazioni, etc.) - lett. a) e b)	»	69
■ Interventi su immobili danneggiati da eventi calamitosi - lett. c).....	»	76
■ Interventi per favorire la mobilità delle persone con disabilità - lett. e).....	»	76
■ Misure di prevenzione degli illeciti di terzi - lett. f).....	»	78
■ Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico - lett. g)	»	78
■ Interventi tesi al risparmio energetico - lett. h)	»	79
■ Opere per la sicurezza statica, antisismica e di messa a norma - lett. i).....	»	82
■ Bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici - lett. l).....	»	83
■ Sostituzione gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas (comma 3-bis) ...	»	84
Spese ammesse all'agevolazione.....	»	84
□ Adempimenti per interventi su unità abitative e pertinenze.....	pag.	87
■ Documentazione edilizia	»	88
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	89
■ Attestazione di convivenza	»	89
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	89
■ Documentazione attestante le spese sostenute (fatture, ricevute, etc.)	»	90
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	91
■ Comunicazione all'ENEA (risparmio energetico e fonti rinnovabili).....	»	93
■ Compilazione e l'invio all'ENEA delle asseverazioni e dei documenti previsti.....	»	93
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	96
■ Documentazione da conservare	»	96
□ Adempimenti per interventi su parti comuni condominiali.....	pag.	97
■ Richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio	»	97
■ Documentazione edilizia	»	98
■ Notifica preliminare alla ASL.....	»	98
■ Attestazione di convivenza	»	99
■ Documentazione attestante le spese sostenute.....	»	99
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	100
■ Comunicazione degli amministratori di condominio.....	»	101

■ Comunicazione all'ENEA.....	»	102
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	»	102
■ Documentazione da conservare	»	102
□ Acquisto o costruzione di box o posto auto pertinenziale	pag.	103
Inquadramento degli interventi	»	103
■ Acquisto da impresa costruttrice o cooperativa edilizia	»	103
■ Costruzione.....	»	105
Spese ammesse alla detrazione	»	105
■ Documentazione da conservare	»	105
□ Adempimenti per l'acquisto di box o posto auto pertinenziale	pag.	106
■ Atto di acquisto o contratto preliminare.....	»	106
■ Attestazione delle spese di realizzazione	»	107
■ Attestazioni di pagamento delle spese	»	108
■ Documentazione da conservare	»	108
□ Acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia.....	pag.	109
Inquadramento degli interventi	»	109
■ Termini da rispettare.....	»	111
Spese ammesse alla detrazione	»	112
■ Versamento di acconti	»	112
■ Documentazione da conservare	»	112
□ Adempimenti per acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	113
■ Atto di acquisto o assegnazione	»	113
■ Fattura.....	»	113
■ Pagamento delle spese	»	114
■ Documentazione da conservare	»	114

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

□ Aspetti generali	pag.	116
■ Momento di detraibilità delle spese.....	»	116
■ Attribuzione della detrazione	»	119
■ Percepimento di rimborsi e contributi.....	»	122
■ Utilizzo della detrazione.....	»	124
□ Regime di detraibilità	pag.	125
Percentuale di detrazione	»	126
■ Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sulle novità intervenute dal 2025.....	»	127
Limite di spesa agevolabile	»	130
■ Interventi riguardanti unità abitative e pertinenze.....	»	131
■ Sostenimento delle spese da parte di più soggetti.....	»	133
■ Parti comuni condominiali.....	»	135
■ Prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti	»	136

■ Più interventi distinti sulla medesima unità immobiliare	»	138
■ Interventi di recupero edilizio che comprendono interventi antisismici.....	»	139
■ Interventi antisismici e acquisto di immobile ristrutturato	»	139
■ Contributi pubblici.....	»	140
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. "Sismabonus")	»	151
■ Impianti fotovoltaici per produzione elettricità	»	151
■ Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	»	151
■ Interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.....	»	152
■ Mutui ipotecari per costruzione abitazione principale.....	»	154
■ Spese per beni soggetti a regime vincolistico.....	»	155
■ Credito d'imposta per restauro di edifici storici	»	156

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, permuta)	»	160
■ Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)	»	163
□ Errori inerenti gli adempimenti e l'intestazione dei documenti	pag.	167
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	»	167
■ Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico	»	168
■ Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione.....	»	168
■ 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).....	»	171
■ Pagamento delle spese prima della registrazione del preliminare o rogito	»	171
■ Condominio minimo privo di codice fiscale (lavori su parti comuni)	»	172
■ 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 ELETRODOMESTICI (BONUS ARREDO)

□ Premessa	pag. 176
□ Soggetti interessati	pag. 178
■ Trasferimento dell'agevolazione	» 178
□ Presupposti necessari	pag. 180
■ Interventi edilizi e antisismici ammissibili ai fini del bonus arredo	» 180
■ Termini da rispettare.....	» 184
□ Beni agevolabili	pag. 186
■ Inquadramento dei beni.....	» 186
■ Destinazione dei beni ad arredo dell'immobile oggetto dei lavori edilizi.....	» 189
□ Spesa agevolabile	pag. 191
■ Sostenimento delle spese da parte di più soggetti.....	» 192
■ Sostenimento delle spese per più unità immobiliari.....	» 192
■ Interventi che comportano accorpamenti o suddivisione di immobili	» 193
■ Spese per arredo sostenute su più anni.....	» 193
□ Adempimenti, documentazione necessaria e cumulabilità	pag. 195
■ Adempimenti.....	» 195
■ Documentazione da conservare	» 197
■ Bonus elettrodomestici - Cumulabilità.....	» 199

Parte Terza - RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)

Sezione Prima - NOZIONI GENERALI

□ Immobili interessati	pag. 204
Tipologie di edifici.....	» 205
■ Parti comuni condominiali.....	» 205
■ Immobili utilizzati "promiscuamente" (imprenditori e professionisti)	» 205
■ Immobili delle imprese	» 206
■ Unità collabenti (categoria F2) e in corso di definizione (categoria F4).....	» 207
■ Unità in corso di costruzione (categoria F3).....	» 208
Requisiti richiesti (esistenza e presenza impianto di riscaldamento).....	» 208
■ 1. "Esistenza" dell'edificio oggetto dei lavori.....	» 209
■ 2. Presenza di impianto di riscaldamento.....	» 209
□ Soggetti interessati	pag. 211
■ Aspetti generali.....	» 212
■ Proprietario e nudo proprietario	» 213
■ Titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, diritto di abitazione, etc.)	» 213

■ Inquilino e comodatario.....	»	213
■ Soggetti conviventi con i possessori o detentori	»	214
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	»	214
■ Condominio	»	215
■ Cooperative di abitazione	»	215
■ Utilizzatore (interventi eseguiti tramite contratto di leasing)	»	216
■ Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e Enti similari.....	»	216
■ Società di cartolarizzazione in ambito immobiliare e OICR (esclusione)	»	216

Sezione Seconda - INTERVENTI AGEVOLABILI

□ Premessa.....	pag.	218
■ Requisiti tecnici degli interventi.....	»	219
■ Interventi di ristrutturazione con aumenti di volumetria.....	»	219
□ Riqualificazione energetica globale	pag.	221
Inquadramento degli interventi	»	221
■ Ristrutturazione senza demolizione con ampliamento	»	222
■ Interventi solo sull'intero edificio (lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020)	»	222
■ Intervento rientrante in più fattispecie agevolabili.....	»	222
Requisiti dell'intervento.....	»	222
■ Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020	»	223
■ Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	»	223
Spese ammissibili	»	223
Documentazione necessaria.....	»	224
Limite di spesa agevolabile	»	225
□ Interventi sull'involucro degli edifici.....	pag.	226
Inquadramento degli interventi	»	226
■ Coibentazione delle strutture opache.....	»	227
■ Serramenti e infissi	»	227
■ Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti.....	»	228
Requisiti dell'intervento.....	»	228
■ Coibentazione delle strutture opache.....	»	228
■ Serramenti ed infissi.....	»	229
■ Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti.....	»	229
Spese ammissibili	»	229
Documentazione necessaria.....	»	230
Limite di spesa agevolabile	»	232
□ Installazione di collettori solari.....	pag.	233
Inquadramento degli interventi	»	233
■ Impianti termoelettronici 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.....	»	236
Limite di spesa agevolabile	»	237
□ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	pag.	238
Inquadramento degli interventi	»	238
■ Caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (escluse dal 2025).....	»	239
■ Trasformazione dell'impianto (da autonomo a centralizzato).....	»	240
■ Sistemi per la contabilizzazione del calore	»	240
Requisiti dell'intervento.....	»	241
■ Caldaie a condensazione e generatori ad aria a condensazione	»	241
■ Caldaie a biomassa	»	242
■ Pompe di calore, sistemi geotermici a bassa entalpia, scaldacqua	»	243
■ Sistemi ibridi.....	»	243
Spese agevolabili.....	»	243
Documentazione necessaria.....	»	244
Spesa massima agevolabile	»	245
□ Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (c.d. "Building automation").....	pag.	247
Inquadramento dell'intervento.....	»	247
Requisiti dell'intervento.....	»	247
Spese ammissibili	»	248
Documentazione necessaria.....	»	248
Limite di spesa agevolabile	»	249
□ Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	pag.	251
Inquadramento degli interventi	»	252
Requisiti dell'intervento.....	»	253
Spese ammissibili	»	254
Documentazione necessaria.....	»	254
Limite di spesa agevolabile	»	255

Sezione Terza - ADEMPIMENTI NECESSARI

□ L'iter da seguire	pag.	258
Lavori iniziati dopo il 6 ottobre 2020	»	258
■ Documentazione edilizia.....	»	259
■ Attestato di prestazione energetica e asseverazione intervento	»	259
■ Notifica preliminare alla ASL	»	261
■ 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
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	» 263
Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020	» 264
■ Asseverazione dell'intervento e attestato di prestazione energetica	» 265
■ Notifica preliminare alla ASL.....	» 266
■ Modalità di pagamento delle spese.....	» 266
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	» 266
■ Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori.....	» 266
■ Invio documentazione all'ENEA.....	» 267
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	» 267
□ Invio documentazione all'ENEA	pag. 268
■ Contenuto della comunicazione	» 268
■ Termini di invio della comunicazione	» 269
■ Modalità di invio della comunicazione	» 270
■ Rettifica della comunicazione	» 271
■ "Remissione in bonis" dell'omesso invio della comunicazione	» 272
■ Comunicazione annullata.....	» 273
■ Comunicazione compilata ma non inviata	» 273
□ Pagamento delle spese.....	pag. 274
■ Soggetti non titolari di reddito di impresa	» 274
■ Soggetti titolari di reddito di impresa	» 275

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

□ Criteri generali di detrazione	pag. 278
■ Computo delle spese ammesse in detrazione.....	» 278
■ Criteri di imputazione delle spese (cassa o competenza)	» 280
■ Attribuzione della detrazione	» 281
■ Utilizzo della detrazione.....	» 282
□ Regime di detraibilità	pag. 283
Spesa massima agevolabile e detrazione spettante	» 283
■ Computo della spesa massima agevolabile.....	» 287
Percentuale di detrazione	» 291
■ Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sulle novità intervenute dal 2025.....	» 292
Rateizzazione della detrazione	» 294
□ Documentazione necessaria.....	pag. 295
■ Documenti richiesti per fruire della detrazione	» 295
■ Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre € 70.000.....	» 299
■ Documentazione per visto di conformità (Guida AdE alle agevolazioni)	» 299

<input type="checkbox"/> Cumulabilità con altre agevolazioni	pag. 302
■ Superbonus	» 302
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio	» 302
■ Riqualificazione energetica e riduzione rischio sismico su parti comuni.....	» 303
■ Detrazione per interventi “antisismici” (Sismabonus)	» 303
■ Bonus facciate (spese sostenute dal 2020 al 2022)	» 303
■ Incentivi comunitari, regionali o locali	» 304
■ Incentivi erogati dalle regioni e dalle Province Autonome di Trento e Bolzano	» 305
■ Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati	» 305
■ Contributi erogati da una cassa di previdenza e assistenza	» 305
■ Titoli di efficienza energetica (c.d. “Certificati Bianchi”)	» 305
■ Conto Termico 3.0.....	» 306

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

<input type="checkbox"/> Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	pag. 308
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.)	» 308
■ Cessione dell'immobile “mortis causa” (decesso)	» 309
<input type="checkbox"/> Errori inerenti gli adempimenti e l'intestazione dei documenti	pag. 311
■ Pagamento con strumenti diversi dal bonifico “dedicato”	» 311
■ Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico	» 312
■ Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione.....	» 312
■ Bonifico con mancata indicazione del numero di fattura.....	» 312
■ Condominio “minimo” privo di codice fiscale.....	» 312
■ Errori inerenti l'intestazione dei documenti.....	» 312
■ Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni).....	» 313
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	» 314
<input type="checkbox"/> L'attività di controllo dell'ENEA	pag. 316
■ L'iter del controllo documentale	» 317
■ L'iter del controllo “in situ”	» 317
■ Controlli sulle asseverazioni	» 318

Parte Quarta - INTERVENTI ANTISISMICI (SISMABONUS)

<input type="checkbox"/> Premessa	pag. 320
■ Rapporto tra sismabonus “ordinario” e supersismabonus.....	» 321
■ Data di inizio delle procedure autorizzatorie.....	» 321
■ Ubicazione dell'immobile oggetto dei lavori (zone sismiche 1, 2 e 3)	» 322
<input type="checkbox"/> Interventi di adozione misure antisismiche e con riduzione del rischio sismico	pag. 324
Soggetti interessati	» 324
Immobili interessati.....	» 325
■ Pertinenze e parti comuni di edifici.....	» 326
■ Immobili strumentali, merce o patrimoniali.....	» 327

Inquadramento degli interventi	» 327
■ Interventi antisismici che comprendono interventi edili minori	» 327
■ Interventi di demolizione e ricostruzione	» 328
■ Interventi di riparazione o locali e interventi su aree di sedime	» 328
Adempimenti, spese ammesse alla detrazione e documentazione utile	» 329
■ Adempimenti	» 329
■ Spese ammesse alla detrazione	» 334
■ Documentazione necessaria	» 335
Regime di detraibilità	» 336
■ Attribuzione della detrazione	» 336
■ Aliquote di detrazione	» 337
■ Rateizzazione	» 342
■ Limite di spesa agevolabile	» 342
Cumulabilità con altre agevolazioni	» 346
■ Cumulabilità con contributi pubblici per edifici danneggiati da eventi sismici	» 346
■ Cumulabilità con contributi sisma Abruzzo 2009	» 346
Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	» 347
□ Acquisto di immobili ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3	pag. 348
Soggetti interessati	» 348
■ Impresa edile	» 348
■ Acquirenti delle unità immobiliari ricostruite	» 349
Immobili interessati	» 349
■ Ubicazione degli immobili	» 350
■ Unità immobiliari di categorie catastali "provvisorie"	» 350
■ Acquisto mediante contratto di leasing finanziario	» 351
Inquadramento degli interventi	» 351
■ Titolo edilizio abilitativo (ristrutturazione o nuova costruzione)	» 352
■ Termini per la cessione dell'immobile da parte dell'impresa	» 353
Adempimenti, spese ammesse alla detrazione e documentazione utile	» 354
■ Adempimenti	» 354
■ Spese ammesse alla detrazione	» 356
■ Documentazione necessaria	» 356
Regime di detraibilità	» 357
■ Attribuzione della detrazione	» 357
■ Aliquote di detrazione	» 358
■ Rateizzazione	» 361
■ Limite di spesa agevolabile	» 361
Cumulabilità con altre agevolazioni	» 362
■ Sismabonus acquisti (acquirente) e ecobonus (impresa)	» 362
■ Sismabonus acquisti e contributo per la ricostruzione (sisma)	» 362
■ Sismabonus acquisti e detrazione IRPEF 50% IVA acquisto abitazioni classe A e B	» 363
Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	» 363

Parte Quinta - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA (SUPERBONUS)

<input type="checkbox"/> Premessa	pag. 366
<input type="checkbox"/> Superbonus 110% spese 2025 e 2026 (aree colpite dal sisma)	pag. 368
Superbonus 110% in zone colpite dal sisma fino al 2025.....	» 369
■ Ambito di applicazione	» 369
■ Ambito soggettivo.....	» 369
■ Condizioni per l'applicazione dell'aliquota maggiorata	» 370
■ Presenza di contributi per la ricostruzione.....	» 370
■ Maggiorazione dei limiti di spesa	» 371
Superbonus 110% in zone colpite da sisma per il 2026.....	» 371
■ Ambito soggettivo.....	» 372
■ Ambito oggettivo	» 373
■ Aspetti fiscali.....	» 374
■ Opzione di cessione/sconto e limite finanziario	» 376
Riepilogo del superbonus 110% per spese fino al 2025 e nel 2026	» 377

Sezione Prima - IMMOBILI

<input type="checkbox"/> Aspetti generali	pag. 380
■ Residenzialità degli immobili	» 381
■ Presenza dell'impianto di riscaldamento.....	» 384
<input type="checkbox"/> Condomìni, edifici di unico proprietario e singole unità	pag. 386
■ Condomìni	» 386
■ Edificio composto da 2 a 4 unità di unico proprietario o più comproprietari.....	» 387
■ Singole unità immobiliari (in condominio o edificio "di unico proprietario")	» 389
<input type="checkbox"/> Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti	pag. 390
■ Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze	» 390
■ Unità residenziali "indipendenti" site in edifici plurifamiliari e pertinenze	» 390
■ Casi particolari	» 392
<input type="checkbox"/> Immobili di ONLUS, ODV, APS e spogliatoi (ASD/SSD)	pag. 394
■ Immobili posseduti o detenuti da ONLUS, ODV e APS	» 394
■ Immobili adibiti a spogliatoi (ASD e SSD)	» 396
<input type="checkbox"/> Casi particolari	pag. 398
■ Immobili di categoria catastale F2 (c.d. "collabenti").....	» 398
■ Immobili di categoria catastale F3 (in corso di costruzione)	» 398
■ Immobili di categoria catastale F4 (in corso di definizione).....	» 399
■ Immobili di categoria A9 aperti al pubblico	» 400
■ Fabbricati rurali.....	» 401
■ Immobili demoliti e ricostruiti.....	» 401
■ Immobili vincolati o sui quali non sono ammessi interventi "trainanti"	» 402

■ Edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura o muri perimetrali.....	» 402
■ Edifici privi del certificato di agibilità	» 403
■ Immobili per i quali è stata presentata richiesta di condono edilizio	» 403

Sezione Seconda - SOGGETTI

□ Aspetti generali	pag. 406
■ Titolo di possesso o detenzione dell'immobile.....	» 407
■ Soggetti esclusi	» 408
□ Persone fisiche	pag. 410
■ Soggetti "privati" (non esercenti attività di impresa o professionale)	» 410
■ Imprenditori individuali e professionisti	» 415
■ Titolari, soci, amministratori e dipendenti di imprese agricole	» 415
■ Soci di società	» 415
■ Familiari e soggetti conviventi	» 416
■ Promissari acquirenti	» 416
■ Unico proprietario o comproprietari di edificio composto da 2 a 4 unità.....	» 417
□ Condomini	pag. 418
■ Approvazione degli interventi su parti comuni.....	» 418
■ Attribuzione della detrazione per lavori su parti comuni.....	» 419
□ ONLUS, ODV, APS e associazioni e società sportive dilettantistiche	pag. 420
■ ONLUS, ODV e APS	» 420
■ Associazioni sportive dilettantistiche	» 423
□ Cooperative di abitazione, IACP, comunità energetiche rinnovabili	pag. 424
■ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	» 424
■ IACP e Enti con finalità analoghe.....	» 426
■ Comunità energetiche rinnovabili	» 427

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	» 438
■ 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" antismisici	pag.	463
Adozione di misure antisismiche e riduzione rischio sismico	»	463
■ Tipologia di interventi	»	463
■ Spese ammissibili	»	465
■ Limite di spesa agevolabile	»	465
Acquisto case antisismiche	»	466
■ Tipologia di interventi	»	466
■ Limite di spesa agevolabile	»	470
□ Interventi "trainati" antismisici	pag.	472
■ Impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati	»	472
■ Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	»	472
■ Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo	»	473

Sezione Quarta - ADEMPIMENTI NECESSARI

□ Iter da seguire e adempimenti comuni	pag.	476
■ Titolo abilitativo e documentazione edilizia	»	477
■ Applicazione CCNL settore edilizia	»	479
■ Qualificazione SOA per lavori oltre € 516.000	»	481
■ 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	»	485
■ Interventi su parti comuni condominiali	»	486
■ Presenza del general contractor	»	488
■ Aggiornamento catastale degli immobili oggetto di interventi superbonus e relativi controlli	»	488

■ Comunicazione preventiva dei dati relativi agli interventi.....	»	489
■ Presentazione istanze di contributo per la ricostruzione post sisma	»	493
□ Adempimenti interventi di riqualificazione energetica	pag.	494
■ Attestato di prestazione energetica.....	»	495
■ Asseverazione interventi di riqualificazione energetica.....	»	497
■ Invio documentazione all'ENEA.....	»	499
□ Adempimenti interventi di adozione misure antisismiche	pag.	501
■ Asseverazione interventi di adozione di misure antisismiche	»	502
□ Apposizione del visto di conformità.....	pag.	505
■ Tipologia di visto	»	507

Sezione Quinta - ASPETTI FISCALI

□ Termini di fruizione del superbonus e aliquote applicabili	pag.	520
■ Interventi effettuati da condomini, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS	»	522
■ Interventi effettuati da persone fisiche.....	»	527
■ Interventi effettuati da IACP e cooperative a proprietà indivisa	»	530
■ Allineamento termini per gli interventi "trainati"	»	530
■ Acquisto di case antisismiche (c.d. "supersismabonus acquisti")	»	531
□ Spese agevolabili: tipologie e computo	pag.	533
■ Tipologie di spesa ammesse alla detrazione	»	533
■ Criteri di imputazione delle spese.....	»	536
■ IVA applicata sui costi agevolabili.....	»	538
□ Limiti di spesa e rateizzazione	pag.	541
Limiti di spesa agevolabili.....	»	541
■ Limite di spesa agevolabile in presenza di più interventi.....	»	545
■ Interventi su unità abitativa e pertinenze	»	546
■ Interventi su parti comuni del condominio e edificio di "unico proprietario"	»	547
■ Misure agevolative per ONLUS, ODV e APS su immobili di categoria B/1, B/2 e D/4.....	»	549
■ Limiti di spesa e trasformazioni di unità abitative.....	»	552
■ Maggiorazione limite 50% per immobili siti in comuni colpiti da eventi sismici (fino al 2025)	»	554
■ Congruità delle spese e massimali di costo	»	555
■ Riordino, rimodulazione e riduzione della detrazione.....	»	556
Utilizzo della detrazione e rateizzazione.....	»	556
■ Rateizzazione "lunga" per spese superbonus	»	557
□ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag.	560
■ Interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili	»	560
■ Compresenza superbonus e precedente agevolazione.....	»	561
■ Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati	»	561
■ Contributo per ricostruzione edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	562
■ Incentivi per impianti solari fotovoltaici.....	»	564

■ Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	»	564
■ Conto Termico 3.0.....	»	565
■ Contributo a fondo perduto soggetti indigenti	»	566
□ Trasferimento dell'immobile oggetto dei lavori	pag.	567
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, ecc.).....	»	567
■ Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)	»	569
□ Plusvalenza da cessione di immobili oggetto di interventi superbonus	pag.	571
Ambito soggettivo	»	571
Ambito oggettivo.....	»	572
■ Definizione di "cessione a titolo oneroso"	»	573
■ Tipologie di immobili.....	»	573
Determinazione della plusvalenza	»	578
■ Computo delle spese in caso di esercizio dell'opzione per cessione/sconto.....	»	579
Tassazione della plusvalenza.....	»	581
□ Violazioni edilizie che comportano la decadenza dal superbonus	pag.	582
■ Violazioni sostanziali inerenti gli interventi	»	582
■ Violazioni inerenti il titolo abilitativo	»	583

Parte Sesta - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (DETRAZIONE 75% - FINO AL 2025)

□ Premessa.....	pag.	586
□ Immobili e soggetti interessati	pag.	588
■ Immobili interessati.....	»	588
■ Soggetti interessati.....	»	589
□ Interventi agevolabili	pag.	591
Nuova disciplina - Spese sostenute dal 30.12.2023 per interventi iniziati dal 30.12.2023	»	593
Vecchia disciplina - Spese sostenute per interventi iniziati fino al 29.12.2023	»	594
■ Interventi principali e interventi di completamento	»	594
■ Interventi "connessi" all'intervento principale.....	»	595
□ Adempimenti e documentazione utile	pag.	596
■ Adempimenti necessari	»	596
■ Documentazione utile	»	598
□ Aspetti fiscali	pag.	599
■ Rateizzazione.....	»	599
■ Criterio di detraibilità delle spese	»	599
■ Limiti di spesa agevolabile	»	600
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	»	602
■ Trasferimento dell'agevolazione	»	603

Parte Settima - CESSIONE DEL CREDITO E SCONTI IN FATTURA

□ Premessa.....	pag. 606
□ Nuove comunicazioni di opzione: ammissibilità e divieti nel 2026	pag. 607
■ Interventi superbonus	» 607
■ Interventi diversi dal superbonus (prima opzione non più ammessa).....	» 613
■ Interventi eseguiti da IACP, cooperative edilizie, ONLUS, ODV e APS.....	» 616
□ Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione.....	pag. 619
■ Prima comunicazione trasmessa dal 17 febbraio 2023	» 620
■ Discipline previgenti	» 622
■ Tabella riassuntiva discipline applicabili	» 625

Sezione Prima - PRIMA OPZIONE DI CESSIONE/SCONTO

□ Soggetti ammessi ed esclusi dall'opzione.....	pag. 628
■ Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto	» 628
■ Soggetti che non possono esercitare l'opzione	» 631
□ Interventi interessati	pag. 633
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	» 634
■ Interventi di efficienza energetica (ecobonus e superbonus)	» 635
■ Interventi antisismici (sismabonus e supersismabonus).....	» 636
■ Interventi di recupero o restauro facciate (bonus facciate).....	» 636
■ Impianti fotovoltaici e interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili	» 636
■ Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (anche superbonus).....	» 636
■ Eliminazione barriere architettoniche (detrazione 75%).....	» 637
□ Computo delle spese e calcolo dello sconto o del credito	pag. 638
■ Spese computabili ai fini dell'opzione.....	» 638
■ Determinazione dello sconto in fattura o del credito cedibile.....	» 641
■ Opzione per Stato Avanzamento Lavori (SAL).....	» 644
■ Esercizio dell'opzione per rate residue non fruite (escluso dal 29 maggio 2024).....	» 646
□ Adempimenti necessari ai fini della prima opzione.....	pag. 647
■ Attestazione di congruità delle spese e visto di conformità	» 648
■ Sconto in fattura e pagamento delle spese	» 651
■ Polizza assicurativa per tecnici asseveratori.....	» 652
■ Applicazione del CCNL edilizia per interventi di importo superiore a € 70.000.....	» 653
■ Attestazione SOA per interventi con importo superiore a € 516.000.....	» 654
■ Deliberazione dell'assemblea condominiale (lavori su parti comuni)	» 654
■ Comunicazione dell'opzione	» 655
□ Comunicazione delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito.....	pag. 656
■ Comunicazione opzione interventi superbonus 2025 (Provvedimento 7 agosto 2025).....	» 657
■ Modalità di compilazione	» 659

Precedente modello di comunicazione (Provvedimento 3 febbraio 2022)	»	667
■ Soggetti interessati.....	»	667
■ Modalità e termini di invio	»	668
■ Procedura di invio delle comunicazioni.....	»	668
■ Modalità di compilazione	»	669

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

□ Soggetti cessionari	pag.	678
■ Prima cessione del credito	»	678
■ Cessioni del credito successive alla prima	»	679
■ Divieto di acquisto dei crediti da parte delle Pubbliche Amministrazioni	»	681
□ Determinazione e gestione del credito acquisito	pag.	682
■ Visualizzazione dei crediti nella Piattaforma cessione crediti	»	682
■ Accesso alla Piattaforma	»	684
□ Utilizzo in compensazione del credito di imposta	pag.	698
■ Ripartizione in quote del credito edilizio	»	698
■ Periodo temporale di utilizzo del credito edilizio	»	699
■ Imposte e contributi compensabili	»	701
■ Codici tributo da utilizzare	»	703
■ Limiti e divieti alla compensazione	»	706
■ Aspetti particolari della compensazione dei crediti edilizi	»	708
□ Circolazione crediti edilizi (operazioni straordinarie o consolidato fiscale)	pag.	711
■ Trasferimento dei crediti edilizi e operazioni straordinarie	»	711
■ Trasferimento dei crediti edilizi e consolidato fiscale	»	713
■ Compilazione del Mod. F24	»	714
□ Adempimenti “ordinari” e “straordinari” in capo ai cessionari/fornitori.....	pag.	716
■ Scelta di utilizzo in compensazione dei crediti.....	»	717
■ Esclusione della rateizzazione in sei quote per soggetti qualificati.....	»	717
■ Rateizzazione “lunga” dei crediti (prima opzione entro il 31 marzo 2023)	»	718
■ Comunicazione crediti non utilizzabili	»	721
□ Regime fiscale della cessione dei crediti edilizi	pag.	723
■ Acquisto da parte di società	»	724
■ Acquisto da parte di persone fisiche “private”	»	724
■ Acquisto da parte di professionisti e associazioni professionali.....	»	724

Sezione Terza - ERRORI INERENTI LA CESSIONE DEI CREDITI

□ Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione	pag.	728
■ Errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato	»	728
■ Errori nella comunicazione inviata e credito accettato	»	729
■ Omesso o tardivo invio della comunicazione	»	733
■ Rapporti fra cedente e cessionario.....	»	735

□ Annullamento dell'accettazione di crediti derivanti da prima comunicazione	pag. 736
■ Modalità di presentazione del modello	» 736
■ Modalità di compilazione	» 736
■ Esempio di compilazione	» 740
□ Rifiuto dei crediti derivanti da ulteriori cessioni	pag. 742
■ Modalità di presentazione del modello	» 742
■ Modalità di compilazione	» 743
■ Esempio di compilazione	» 746

Sezione Quarta - CONTROLLI E PROFILI DI RESPONSABILITÀ

□ Controlli e obblighi antiriciclaggio	pag. 750
■ Controlli preventivi dell'Agenzia delle Entrate	» 750
■ Controlli "ordinari" e recupero del credito	» 752
■ Obblighi antiriciclaggio	» 753
□ Responsabilità per violazioni	pag. 754
■ Disciplina applicabile ai crediti sorti dal 12 novembre 2021	» 754
■ Disciplina applicabile ai crediti sorti prima del 12 novembre 2021	» 761
□ Sequestro dei crediti edilizi	pag. 762
■ Inquadramento sistematico	» 762
■ Il rapporto tra i reati di indebita percezione e la truffa aggravata	» 763
■ Considerazioni conclusive	» 766

Parte Ottava - ASPETTI DI INTERESSE COMUNE

□ Attestazione di congruità delle spese	pag. 768
■ Prezzari da utilizzare	» 768
■ Massimali specifici per interventi agevolati con il superbonus	» 771
■ Il Decreto MiTE 14 febbraio 2022	» 772
■ Attestazione di congruità per i bonus minori	» 773
■ Confronto dei massimali di spesa agevolabile	» 775
□ IVA 10% su interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 777
■ Soggetti interessati	» 777
■ Immobili interessati	» 778
■ Interventi edilizi interessati	» 779
■ Beni significativi	» 781
■ Calcolo del valore della prestazione con IVA al 10%	» 784
■ Richiesta applicazione IVA al 10%	» 791
□ Ritenuta d'acconto sui bonifici per spese detraibili	pag. 792
■ Pagamenti interessati ed esclusi dalla ritenuta	» 793
■ Applicazione della ritenuta	» 794
■ Adempimenti connessi con l'effettuazione della ritenuta	» 797

■ Utilizzo in compensazione della ritenuta	» 798
■ Bonifico incompleto e ritenuta d'acconto.....	» 800
□ Benefici "prima casa" su immobili oggetto di interventi superbonus	pag. 801
■ Requisiti richiesti per l'applicazione dei benefici "prima casa"	» 801
■ Requisito temporale "generale" (residenza nel Comune entro 18 mesi).....	» 802
■ Requisito temporale immobili superbonus (residenza nel Comune entro 30 mesi)	» 803
■ Revoca e decadenza dalle agevolazioni "prima casa"	» 804
□ Sanzioni e ravvedimento	pag. 805
■ Utilizzo di crediti inesistenti.....	» 805
■ Utilizzo di crediti non spettanti	» 808
■ Sospensione compensazioni con profili di rischio.....	» 810
■ Dichiarazione infedele	» 810
■ Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali	» 812
■ Tabella di riepilogo delle sanzioni applicabili in materia di bonus edilizi.....	» 814
□ Attività di vigilanza degli Enti comunali.....	pag. 816
■ Attività di vigilanza "ordinaria" degli uffici tecnici	» 816
■ Nuovo obbligo di segnalazione all'Agenzia delle Entrate	» 817
□ Detrazioni edilizie in dichiarazioni dei redditi.....	pag. 819
■ Modello REDDITI PF	» 819
■ Modello REDDITI SP	» 825
■ Modello REDDITI SC.....	» 830
■ Modello REDDITI ENC	» 835

FORMULARI

- Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori
- Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio (lavori per cui non è richiesto il titolo abilitativo)
- Certificazione dell'amministratore di condominio
- Autocertificazione interventi su parti comuni di condominio minimo
- Attestazione spese di realizzazione del box auto pertinenziale
- Attestazione di ricevimento e contabilizzazione del corrispettivo pattuito
- Dichiarazione sostitutiva destinazione arredi nell'immobile oggetto di lavori
- Dichiarazione per applicazione dell'IVA agevolata al 10%
- Dichiarazione IVA agevolata 10% pannelli solari
- Modello di comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura
- Modello per richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti ceduti
- Modello richiesta di annullamento rateizzazione lunga

Per consultare i formulari accedi alla libreri@Seac o, se sei abbonato ad All-In, vai su libreria digitale