

INDICE

❑ Premessa	pag.	15
■ Interventi per il recupero del patrimonio edilizio.....	»	15
■ Interventi per il risparmio energetico.....	»	16
■ Bonus arredo.....	»	17
■ Interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. "Sisma bonus").....	»	18
■ Interventi di sistemazione a verde (c.d. "Bonus verde").....	»	19
■ Struttura del testo.....	»	19

Parte Prima - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sezione Prima - Immobili interessati

❑ Immobili residenziali e pertinenze	pag.	24
■ Immobili residenziali.....	»	24
■ Pertinenze.....	»	25
■ Iscrizione in catasto e pagamento IMU.....	»	26
❑ Condominio e parti comuni	pag.	27
■ Condominio "minimo".....	»	28
■ Condomini con unità a destinazione non abitativa.....	»	30

Sezione Seconda - Soggetti interessati

❑ Premessa	pag.	32
❑ Proprietari, titolari di diritti di godimento e detentori	pag.	34
■ Proprietario e nudo proprietario.....	»	34
■ Titolari di diritti reali di godimento.....	»	35
■ Detentori.....	»	35
❑ Soggetti conviventi con i possessori o detentori	pag.	36
■ Familiari conviventi.....	»	36
■ Conviventi non legati da rapporti di parentela.....	»	38
❑ Altri soggetti interessati	pag.	41
■ Condominio.....	»	41

■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	»	41
■ Imprenditore individuale	»	42
■ Società semplice, Sas, Snc e impresa familiare.....	»	42
■ Soci di cooperativa edilizia	»	43
<input type="checkbox"/> Schema riassuntivo	pag.	45

Sezione Terza - Interventi agevolabili

<input type="checkbox"/> Inquadramento generale	pag.	48
<input type="checkbox"/> Interventi di recupero del patrimonio edilizio	pag.	50
Inquadramento degli interventi	»	50
■ Manutenzione ordinaria - lettera a)	»	51
■ Manutenzione straordinaria - lettera b)	»	56
■ Restauro e risanamento conservativo - lettera c)	»	57
■ Ristrutturazione edilizia - lettera d)	»	57
Spese ammesse alla detrazione	»	59
<input type="checkbox"/> Altri interventi agevolabili	pag.	61
Inquadramento degli interventi	»	61
■ Interventi su immobili danneggiati da eventi calamitosi - lett. c).....	»	61
■ Interventi per favorire la mobilità dei disabili - lett. e)	»	62
■ Misure di prevenzione degli illeciti di terzi - lett. f).....	»	63
■ Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico - lett. g).....	»	63
■ Interventi di risparmio energetico - lett. h).....	»	64
■ Opere per la sicurezza statica, antisismica e di messa a norma - lett. i).....	»	67
■ Bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici - lett. l).....	»	68
Spese ammesse alla detrazione	»	68
<input type="checkbox"/> Acquisto o costruzione di box o posto auto pertinenziale	pag.	69
Inquadramento degli interventi	»	69
■ Acquisto da impresa costruttrice o cooperativa edilizia	»	69
■ Costruzione "in proprio"	»	72
Spese ammesse alla detrazione	»	72
<input type="checkbox"/> Acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	74
Inquadramento degli interventi	»	74
■ I termini da rispettare.....	»	76
Spese ammesse alla detrazione	»	77
■ Versamento di acconti	»	77
<input type="checkbox"/> Interventi agevolabili: elenco dell'Agenzia delle Entrate	pag.	79

Sezione Quarta - Adempimenti necessari

<input type="checkbox"/> Interventi edilizi su singole unità e pertinenze pag. 88	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Documentazione edilizia » 89 ■ Comunicazione alla ASL » 90 ■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori » 91 ■ Attestazione di convivenza » 92 ■ Documentazione attestante le spese sostenute » 93 ■ Ricevute di pagamento delle spese » 95 ■ Comunicazione all'ENEA » 98 ■ Documentazione da conservare » 99 ■ Adempimenti soppressi » 99 	
<input type="checkbox"/> Acquisto di box o posto auto pertinenziale pag. 100	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Atto di acquisto o contratto preliminare » 100 ■ Attestazione delle spese di realizzazione » 101 ■ Ricevute di pagamento delle spese » 102 ■ Documentazione da conservare » 104 ■ Adempimenti soppressi » 104 	
<input type="checkbox"/> Interventi sulle parti comuni condominiali pag. 105	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio » 105 ■ Documentazione edilizia » 106 ■ Comunicazione alla ASL » 107 ■ Documentazione attestante le spese sostenute » 107 ■ Ricevute di pagamento delle spese » 109 ■ Comunicazione degli amministratori di condominio » 110 ■ Documentazione da conservare » 110 ■ Comunicazione all'ENEA » 110 ■ Adempimenti soppressi » 111 	
<input type="checkbox"/> Acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati pag. 112	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Atto di acquisto o assegnazione » 112 ■ Fattura » 112 ■ Pagamento delle spese » 113 ■ Documentazione da conservare » 113 	

Sezione Quinta - Aspetti fiscali

<input type="checkbox"/> Aspetti generali pag. 116	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Momento di detraibilità delle spese » 116 ■ Attribuzione della detrazione » 118 ■ Utilizzo della detrazione » 123 	

☐ Regime di detraibilità (spese sostenute dal 26 giugno 2012)	pag. 124
■ Percentuale di detrazione	» 124
■ Limite massimo di spesa agevolabile.....	» 125
■ Ripartizione in quote annuali	» 133
☐ Regime di detraibilità (spese sostenute fino al 25 giugno 2012)	pag. 134
■ Percentuale di detrazione	» 134
■ Limite massimo di spesa agevolabile.....	» 134
■ Ripartizione in quote annuali	» 135
☐ Documentazione necessaria	pag. 137
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	» 137
■ Interventi su parti comuni	» 140
■ Acquisto di box o posto auto pertinenziale	» 141
■ Acquisto di immobili ristrutturati	» 142
■ Controlli del CAF o Professionista abilitato sulla documentazione	» 142
☐ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag. 146
■ Mezzi per favorire la mobilità delle persone con disabilità	» 146
■ Mutui ipotecari per costruzione abitazione principale.....	» 148
■ Spese per beni soggetti a regime vincolistico.....	» 149
■ Detrazione per risparmio energetico.....	» 150
■ Erogazione di contributi pubblici.....	» 151
■ Impianti fotovoltaici per produzione elettricità.....	» 152
■ Detrazione 50% IVA su acquisto di abitazioni di classe energetica A o B.....	» 152
■ Credito d'imposta per spese videosorveglianza	» 153
■ Acquisto di immobili destinati alla locazione.....	» 153

Sezione Sesta - Trasferimento dell'agevolazione e decadenza

☐ Trasferimento dell'agevolazione	pag. 156
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi	» 156
■ Decesso dell'avente diritto	» 158
☐ Decadenza dall'agevolazione ed errori sanabili	pag. 161
■ Registrazione del rogito/preliminare dopo il pagamento.....	» 161
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	» 162
■ Interventi su parti comuni del cd. "condominio minimo" privo di codice fiscale.....	» 164
■ Errori inerenti l'intestazione dei documenti.....	» 165
■ Altri errori sanabili.....	» 170
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	» 171
■ Ipotesi di decadenza non più valide dal 14 maggio 2011	» 171

Parte Seconda - BONUS ARREDO

❑	Soggetti interessati	pag. 174
❑	Presupposti necessari	pag. 176
■	Sostenimento spese per interventi di recupero edilizio	» 176
■	Termini da rispettare	» 180
❑	Beni agevolabili	pag. 183
■	Inquadramento dei beni	» 183
■	Destinazione dei beni ad arredo dell'immobile oggetto dei lavori edilizi.....	» 185
❑	Spesa agevolabile	pag. 186
■	Sostenimento delle spese da parte di più soggetti.....	» 187
■	Sostenimento delle spese per più unità immobiliari.....	» 187
■	Spese per arredo sostenute su più anni.....	» 188
❑	Adempimenti	pag. 191
■	Modalità di pagamento	» 191
■	Documentazione da conservare	» 192

Parte Terza - INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

Sezione Prima - Nozioni generali

❑	Immobili interessati	pag. 198
■	Tipologie di edifici	» 198
■	Requisiti necessari	» 201
❑	Soggetti interessati	pag. 204
■	Proprietario e nudo proprietario	» 205
■	Usufruttuario e titolare del diritto di abitazione	» 206
■	Inquilino, comodatario.....	» 206
■	Soggetti conviventi con i possessori o detentori	» 206
■	Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	» 207
■	Condominio	» 207
■	Socio di cooperativa edilizia	» 207
■	Utilizzatore (interventi eseguiti tramite contratto di leasing)	» 207
■	Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP)	» 208
■	Trasferimento dell'immobile (vendita, donazione, decesso)	» 208
■	Cessione del credito	» 209

Sezione Seconda - Interventi agevolabili

❑	Premessa	pag. 212
❑	Riqualificazione energetica dell'edificio	pag. 214
■	Inquadramento degli interventi.....	» 215
■	Requisiti dell'intervento.....	» 216
■	Spese ammissibili.....	» 216
■	Documentazione necessaria.....	» 217
■	Limite di spesa agevolabile.....	» 217
❑	Interventi sull'involucro degli edifici	pag. 218
■	Inquadramento degli interventi.....	» 218
■	Requisiti dell'intervento.....	» 219
■	Spese ammissibili.....	» 220
■	Documentazione necessaria.....	» 220
■	Limite di spesa agevolabile.....	» 221
❑	Pannelli solari per produzione acqua calda	pag. 222
■	Inquadramento degli interventi.....	» 222
■	Requisiti dell'intervento.....	» 224
■	Spese ammissibili.....	» 224
■	Documentazione necessaria.....	» 224
■	Limite di spesa agevolabile.....	» 225
❑	Sostituzione di Impianti di climatizzazione invernale	pag. 226
■	Inquadramento degli interventi.....	» 226
■	Interventi esclusi.....	» 227
■	Requisiti richiesti.....	» 228
■	Spese agevolabili.....	» 230
■	Documentazione necessaria.....	» 231
■	Spesa massima agevolabile.....	» 232
❑	Installazione di schermature solari	pag. 234
■	Inquadramento degli interventi.....	» 234
■	Requisiti tecnici.....	» 234
■	Spese ammissibili.....	» 235
■	Documentazione necessaria.....	» 235
■	Limite di spesa agevolabile.....	» 235
❑	Caldaie a biomassa	pag. 236
■	Inquadramento degli interventi.....	» 236
■	Spese ammissibili.....	» 237
■	Documentazione necessaria.....	» 237
■	Limite di spesa agevolabile.....	» 237

❑ Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (cd. "building automation")	pag. 238
■ Inquadramento dell'intervento	» 238
■ Spese ammissibili	» 238
■ Documentazione necessaria.....	» 239
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 239
❑ Microgeneratori	pag. 240
■ Inquadramento degli interventi.....	» 240
■ Spese ammissibili	» 240
■ Documentazione necessaria.....	» 240
■ Limite di spesa agevolabile	» 241
❑ Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	pag. 242
■ Inquadramento degli interventi.....	» 242
■ Documentazione necessaria.....	» 243
■ Limite di spesa agevolabile	» 244

Sezione Terza - Adempimenti necessari

❑ L'iter da seguire	pag. 246
■ Documentazione edilizia.....	» 246
■ Comunicazione all'ASL	» 247
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	» 248
■ Attestazione di convivenza	» 249
■ Asseverazione dell'intervento e attestato di prestazione energetica	» 250
■ Computo delle spese e modalità di pagamento	» 250
■ Invio documentazione all'ENEA.....	» 250
■ Comunicazione per lavori su più periodi di imposta (soppressa).....	» 251
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	» 251
❑ Asseverazione intervento e prestazione energetica edificio	pag. 252
■ Asseverazione dell'intervento.....	» 252
■ Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	» 253
■ Tabella riassuntiva.....	» 254
❑ Invio documentazione all'ENEA	pag. 255
■ Termini di invio della documentazione	» 255
■ Modalità di invio.....	» 256
■ Rettifica della documentazione (oltre i 90 giorni dalla fine lavori).....	» 257
■ "Remissione in bonis" dell'omesso invio della documentazione.....	» 258
■ Comunicazioni annullate	» 259
■ Comunicazioni compilate ma non inviate	» 259

☐ Computo delle spese e modalità di pagamento	pag. 260
■ Spese agevolabili	» 260
■ Periodo di imposta nel quale imputare le spese	» 261
■ Modalità di pagamento delle spese.....	» 262

Sezione Quarta - Aspetti fiscali

☐ Criteri generali di detrazione	pag. 266
■ Criteri di imputazione delle spese (cassa o competenza)	» 266
■ Attribuzione della detrazione	» 267
■ Utilizzo della detrazione	» 268
■ Cessione della detrazione a soggetti terzi	» 269
☐ Regime di detraibilità	pag. 270
■ Limiti agevolabili e detrazione spettante	» 270
■ Rateizzazione della detrazione	» 276
☐ Documentazione necessaria	pag. 277
■ Documenti richiesti per la generalità degli interventi	» 277
■ Documenti tecnici specifici per tipologia di intervento	» 281
■ Documentazione da controllare per visto di conformità (Mod. 730/2018)	» 282
☐ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag. 284
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio	» 284
■ Detrazione per interventi “antisismici” (cd. “Sisma bonus”)	» 285
■ Spese per beni soggetti a regime vincolistico	» 285
■ Titoli di efficienza energetica (cd. “certificati bianchi”)	» 285
■ Altri incentivi comunitari, regionali o locali	» 286
■ Tariffa incentivante per impianti fotovoltaici.....	» 287
■ Agevolazione “Tremonti”	» 288
■ Maxi ammortamento.....	» 288
☐ Cessione della detrazione ai fornitori ed altri soggetti	pag. 289
■ Disciplina in vigore per il 2016	» 289
■ Disciplina in vigore per il 2017	» 292
■ Disciplina in vigore per il 2018	» 295

Sezione Quinta - Trasferimento dell’agevolazione e decadenza

☐ Decadenza dall’agevolazione ed errori sanabili	pag. 298
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	» 298
■ Interventi su parti comuni del cd. “condominio minimo” privo di codice fiscale.....	» 299
■ Errori inerenti i nominativi nelle intestazioni dei documenti	» 300
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	» 301

❑ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi	pag. 302
■ Vendita o donazione dell'immobile.....	» 302
■ Trasferimento dell'immobile "mortis causa" (decesso).....	» 304
■ Cessazione del contratto di locazione/comodato.....	» 305
■ Decesso del conduttore/comodatario.....	» 305

Parte Quarta - INTERVENTI PER RIDUZIONE RISCHIO SISMICO (C.D. "SISMA BONUS")

❑ Premessa	pag. 308
❑ Sisma bonus: disciplina in vigore fino al 2016	pag. 310
■ Immobili interessati.....	» 310
■ Soggetti interessati.....	» 311
■ Tipologie di interventi.....	» 311
■ Regime di detraibilità.....	» 312
■ Altri aspetti di interesse.....	» 312
❑ Sisma bonus: disciplina in vigore dal 2017	pag. 313
Immobili interessati.....	» 314
Soggetti interessati.....	» 315
Tipologie di interventi.....	» 315
■ 1. Adozione di misure antisismiche.....	» 316
■ 2. Adozione di misure antisismiche con riduzione del rischio sismico.....	» 318
■ 3. Acquisto di immobili ristrutturati o ricostruiti siti in zona sismica 1.....	» 321
Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.....	» 323
■ Ambito soggettivo.....	» 323
■ Credito cedibile.....	» 324
■ Adempimenti necessari per la cessione del credito.....	» 324
■ Utilizzo in compensazione.....	» 325

Parte Quinta - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE (C.D. "BONUS VERDE")

❑ Premessa	pag. 328
❑ Ambito di applicazione	pag. 329
■ Soggetti interessati.....	» 329
■ Immobili interessati.....	» 330
■ Interventi agevolabili.....	» 330
■ Adempimenti necessari.....	» 331

❑ Aspetti fiscali	pag. 332
■ Regime di detraibilità.....	» 332
■ Cumulabilità, cessione dell'immobile e decesso dell'avente diritto	» 333

Parte Sesta - ASPETTI DI INTERESSE COMUNE

❑ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 336
■ Errori rilevabili in sede di liquidazione o controllo formale delle imposte.....	» 336
■ Infedele dichiarazione.....	» 338
❑ IVA 10% su interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 341
■ Iter normativo	» 341
■ Immobili agevolabili.....	» 342
■ Interventi agevolabili.....	» 342
■ Beni significativi.....	» 343
■ Richiesta applicazione IVA al 10%	» 351
❑ Ritenuta d'acconto sui bonifici per spese detraibili	pag. 352
■ Pagamenti interessati ed esclusi dalla ritenuta	» 353
■ Applicazione della ritenuta	» 354
■ Adempimenti connessi con l'effettuazione della ritenuta	» 356
■ Utilizzo in compensazione della ritenuta	» 358
■ Bonifico incompleto e ritenuta d'acconto.....	» 360
❑ Comunicazione degli amministratori di condominio	pag. 361
■ Soggetti obbligati	» 361
■ Modalità e termini di invio	» 362
■ Dati da comunicare.....	» 363
■ Esempio di compilazione	» 366

Parte Settima - LE RISPOSTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Sezione Prima - Detrazione per recupero edilizio

❑ Risposte dell'Agenzia delle Entrate sulla detrazione per recupero edilizio	pag. 374
■ Eliminazione barriere architettoniche e mobilità dei portatori di handicap.....	» 375
■ Varie	» 380
■ Altri chiarimenti	» 395

Sezione Seconda - Bonus arredo

- Risposte dell'Agenzia delle Entrate sul bonus mobili pag. 414

Sezione Terza - Detrazione per risparmio energetico

- Risposte dell'Agenzia delle Entrate sulla detrazione per risparmio energetico pag. 422

NORMATIVA E PRASSI

- Recupero edilizio, "Sisma bonus" e "Bonus verde" pag. 439
- Bonus arredo pag. 442
- Risparmio energetico pag. 443