

INDICE

☐ Premessa	pag.	15
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio	»	15
■ Detrazione per risparmio energetico	»	16
■ Bonus arredo.....	»	17
■ Interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. "Sisma bonus").....	»	17
■ Interventi di sistemazione a verde (c.d. "Bonus verde")	»	18
■ Detrazione per restauro della facciata esterna degli edifici	»	19
■ Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici	»	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
■ Parti comuni	»	27
■ Condominio	»	28

Sezione Seconda - Soggetti interessati

☐ Premessa	pag.	34
☐ Proprietari, titolari di diritti di godimento e detentori	pag.	36
■ Proprietario e nudo proprietario	»	36
■ Titolari di diritti reali di godimento	»	37
■ Detentori	»	37
☐ Soggetti conviventi	pag.	38
■ Familiari conviventi.....	»	38
■ Conviventi "di fatto"	»	40
☐ Altri soggetti interessati	pag.	41
■ Condominio	»	41
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	»	42
■ Imprenditore individuale	»	42
■ Società semplice, Sas, Snc e impresa familiare.....	»	43
■ Soci di cooperative	»	43

Sezione Terza - Interventi agevolabili

☐ Inquadramento generale	pag.	46
☐ Interventi di recupero del patrimonio edilizio	pag.	48
Inquadramento degli interventi	»	48
■ Manutenzione ordinaria - lettera a)	»	49
■ Manutenzione straordinaria - lettera b)	»	50
■ Restauro e risanamento conservativo - lettera c)	»	54
■ Ristrutturazione edilizia - lettera d)	»	54
Spese ammesse alla detrazione	»	56
☐ Altri interventi agevolabili	pag.	58
Inquadramento degli interventi	»	58
■ Interventi su immobili danneggiati da eventi calamitosi - lett. c).....	»	58
■ Interventi per favorire la mobilità dei disabili - lett. e)	»	59
■ Misure di prevenzione degli illeciti di terzi - lett. f).....	»	60
■ Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico - lett. g)	»	61
■ Interventi di risparmio energetico - lett. h).....	»	61
■ Opere per la sicurezza statica, antisismica e di messa a norma - lett. i).....	»	64
■ Bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici - lett. l).....	»	65
Spese ammesse alla detrazione	»	66
☐ Acquisto o costruzione di box o posto auto pertinenziale	pag.	67
Inquadramento degli interventi	»	67
■ Acquisto da impresa costruttrice o cooperativa edilizia	»	67
■ Costruzione	»	69
Spese ammesse alla detrazione	»	69
☐ Acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia	pag.	71
Inquadramento degli interventi	»	71
■ I termini da rispettare	»	74
Spese ammesse alla detrazione	»	75
■ Versamento di acconti	»	75
☐ Interventi agevolabili: elenco dell'Agenzia delle Entrate	pag.	76

Sezione Quarta - Adempimenti necessari

☐ Interventi edilizi su singole unità e pertinenze	pag.	84
■ Documentazione edilizia.....	»	85
■ Notifica preliminare alla ASL	»	86
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	87
■ Attestazione di convivenza	»	88
■ Documentazione attestante le spese sostenute.....	»	90
■ Ricevute di pagamento delle spese	»	92

■ Comunicazione all'ENEA	»	95
■ Documentazione da conservare	»	99
■ Adempimenti soppressi	»	99
❑ Acquisto di box o posto auto pertinenziale	pag.	100
■ Atto di acquisto o contratto preliminare	»	100
■ Attestazione delle spese di realizzazione	»	101
■ Ricevute di pagamento delle spese	»	103
■ Documentazione da conservare	»	105
■ Adempimenti soppressi	»	105
❑ Interventi sulle parti comuni condominiali	pag.	106
■ Richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio	»	106
■ Documentazione edilizia	»	107
■ Notifica preliminare alla ASL	»	108
■ Documentazione attestante le spese sostenute	»	108
■ Ricevute di pagamento delle spese	»	111
■ Comunicazione degli amministratori di condominio	»	112
■ Documentazione da conservare	»	112
■ Comunicazione all'ENEA	»	112
■ Adempimenti soppressi	»	113
❑ Acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	pag.	114
■ Atto di acquisto o assegnazione	»	114
■ Fattura	»	115
■ Pagamento delle spese	»	116
■ Documentazione da conservare	»	116

Sezione Quinta - Aspetti fiscali

❑ Aspetti generali	pag.	118
■ Momento di detraibilità delle spese	»	118
■ Attribuzione della detrazione	»	121
■ Utilizzo della detrazione	»	127
❑ Regime di detraibilità (spese sostenute dal 26 giugno 2012)	pag.	128
■ Percentuale di detrazione	»	128
■ Limite massimo di spesa agevolabile	»	129
■ Ripartizione in quote annuali	»	137
❑ Regime di detraibilità (spese sostenute fino al 25 giugno 2012)	pag.	138
■ Percentuale di detrazione	»	138
■ Limite massimo di spesa agevolabile	»	138
■ Ripartizione in quote annuali	»	139
❑ Documentazione necessaria	pag.	141
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio	»	141

■ Interventi su parti comuni	»	143
■ Acquisto di box o posto auto pertinenziale	»	145
■ Acquisto di immobili ristrutturati	»	146
■ Controlli del CAF o Professionista abilitato sulla documentazione	»	147
❑ Cumulabilità con altre agevolazioni.....	pag.	150
■ Detrazione per risparmio energetico.....	»	150
■ Detrazione per interventi "antisismici" (cd. "Sisma bonus").....	»	151
■ Bonus facciate	»	151
■ Percepimento di contributi pubblici.....	»	151
■ Contributi erogati da una cassa di previdenza e assistenza	»	152
■ Impianti fotovoltaici per produzione elettricità.....	»	153
■ Mezzi per favorire la mobilità delle persone con disabilità	»	153
■ Mutui ipotecari per costruzione abitazione principale.....	»	155
■ Spese per beni soggetti a regime vincolistico.....	»	156
■ Detrazione 50% IVA su acquisto di abitazioni di classe energetica A o B.....	»	157
■ Credito d'imposta per spese videosorveglianza.....	»	158
■ Acquisto di immobili destinati alla locazione.....	»	158

Sezione Sesta - Trasferimento dell'agevolazione e decadenza

❑ Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	pag.	160
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc)	»	160
■ Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)	»	162
❑ Decadenza dall'agevolazione ed errori sanabili.....	pag.	165
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	»	165
■ Errori inerenti l'intestazione dei documenti.....	»	166
■ Registrazione del rogito/preliminare dopo il pagamento.....	»	170
■ Condominio minimo privo di codice fiscale	»	170
■ Altri errori sanabili.....	»	171
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	»	172
■ Ipotesi di decadenza non più valide dal 14 maggio 2011	»	172

Parte Seconda - BONUS ARREDO

❑ Soggetti interessati	pag.	174
■ Trasferimento dell'agevolazione	»	175
❑ Presupposti necessari	pag.	176
■ Sostentimento 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
■ Interventi che comportano accorpamenti o suddivisione di immobili	» 188
■ Spese per arredo sostenute su più anni.....	» 188
❑ Adempimenti e documentazione necessaria.....	pag. 191
■ Adempimenti.....	» 191
■ Documentazione da conservare	» 193

Parte Terza - INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

Sezione Prima - Nozioni generali

❑ Immobili interessati	pag. 200
Tipologie di edifici	» 200
■ Parti comuni condominiali.....	» 200
■ Immobili utilizzati “promiscuamente” (imprenditori e professionisti)	» 201
■ Immobili delle imprese concessi in locazione	» 201
■ Unità collabente (categoria catastale F2).....	» 203
Requisiti richiesti	» 203
■ 1. “esistenza” dell’edificio oggetto dei lavori.....	» 203
■ 2. presenza di impianto di riscaldamento.....	» 205
❑ Soggetti interessati	pag. 207
■ Proprietario e nudo proprietario	» 208
■ Titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, diritto di abitazione, etc.)	» 209
■ Inquilino, comodatario.....	» 209
■ Soggetti conviventi con i possessori o detentori	» 209
■ Coniuge separato assegnatario della casa coniugale.....	» 210
■ Condominio	» 210
■ Socio di cooperativa.....	» 211
■ Utilizzatore (interventi eseguiti tramite contratto di leasing)	» 211
■ Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e Enti simili	» 212

Sezione Seconda - Interventi agevolabili

❑ Premessa.....	pag. 214
❑ Riqualificazione energetica dell’edificio.....	pag. 217
■ Inquadramento degli interventi.....	» 217
■ Requisiti dell’intervento.....	» 219
■ Spese ammissibili	» 220
■ Documentazione necessaria.....	» 220
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 221

❑ Interventi sull'involucro degli edifici	pag. 222
■ Inquadramento degli interventi.....	» 222
■ Requisiti dell'intervento.....	» 223
■ Spese ammissibili.....	» 224
■ Documentazione necessaria.....	» 224
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 226
❑ Pannelli solari per produzione acqua calda	pag. 227
■ Inquadramento degli interventi.....	» 227
■ Requisiti dell'intervento.....	» 229
■ Spese ammissibili.....	» 229
■ Documentazione necessaria.....	» 230
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 230
❑ Sostituzione di Impianti di climatizzazione invernale	pag. 231
■ Inquadramento degli interventi.....	» 231
■ Requisiti richiesti.....	» 233
■ Spese agevolabili.....	» 235
■ Documentazione necessaria.....	» 235
■ Spesa massima agevolabile.....	» 238
❑ Installazione di schermature solari	pag. 240
■ Inquadramento degli interventi.....	» 240
■ Requisiti tecnici.....	» 240
■ Spese ammissibili.....	» 241
■ Documentazione necessaria.....	» 241
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 241
❑ Caldaie a biomassa	pag. 242
■ Inquadramento degli interventi.....	» 242
■ Spese ammissibili.....	» 243
■ Documentazione necessaria.....	» 243
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 244
❑ Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (cd. "building automation")	pag. 245
■ Inquadramento dell'intervento.....	» 245
■ Spese ammissibili.....	» 245
■ Documentazione necessaria.....	» 246
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 246
❑ Microcogeneratori	pag. 248
■ Inquadramento degli interventi.....	» 248
■ Spese ammissibili.....	» 248
■ Documentazione necessaria.....	» 248
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 249
❑ Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	pag. 250
■ Inquadramento degli interventi.....	» 251

■ Documentazione necessaria.....	»	252
■ Limite di spesa agevolabile	»	253

Sezione Terza - Adempimenti necessari

☐ L'iter da seguire	pag.	256
■ Documentazione edilizia.....	»	257
■ Notifica preliminare all'ASL.....	»	258
■ Asseverazione dell'intervento e attestato di prestazione energetica	»	258
■ Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.....	»	258
■ Attestazione di convivenza	»	259
■ Modalità di pagamento delle spese	»	261
■ Invio documentazione all'ENEA.....	»	261
■ Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio.....	»	262
■ Documentazione da conservare	»	262
■ Comunicazione per lavori su più periodi di imposta (soppressa).....	»	262
☐ Asseverazione intervento e prestazione energetica edificio	pag.	263
■ Asseverazione dell'intervento.....	»	263
■ Attestato di Prestazione Energetica (APE)	»	264
■ Tabella riassuntiva	»	265
☐ Invio documentazione all'ENEA	pag.	266
■ Termini di invio della documentazione	»	266
■ Modalità di invio.....	»	267
■ Rettifica della documentazione	»	268
■ "Remissione in bonis" dell'omesso invio della documentazione	»	269
■ Comunicazioni annullate	»	270
■ Comunicazioni compilate ma non inviate	»	270
☐ Pagamento delle spese	pag.	271
■ Soggetti non titolari di reddito di impresa (bonifico).....	»	271
■ Soggetti titolari di reddito di impresa	»	272

Sezione Quarta - Aspetti fiscali

☐ Criteri generali di detrazione	pag.	276
■ Computo delle spese ammesse in detrazione.....	»	276
■ Criteri di imputazione delle spese (cassa o competenza)	»	276
■ Attribuzione della detrazione	»	278
■ Utilizzo della detrazione	»	280
☐ Regime di detraibilità	pag.	281
■ Limiti agevolabili e detrazione spettante	»	281
■ Rateizzazione della detrazione	»	286

Documentazione necessaria.....	pag. 288
■ Documenti richiesti per fruire della detrazione	» 288
■ Documentazione da controllare per visto di conformità (Mod. 730).....	» 293
Cumulabilità con altre agevolazioni.....	pag. 295
■ Detrazione per recupero del patrimonio edilizio	» 295
■ Riqualificazione energetica e riduzione rischio sismico su parti comuni.....	» 296
■ Detrazione per interventi “antisismici” (cd. “Sisma bonus”).....	» 296
■ Bonus facciate	» 296
■ Incentivi comunitari, regionali o locali	» 297
■ Contributi erogati da una cassa di previdenza e assistenza	» 298
■ Tariffa incentivante per impianti fotovoltaici.....	» 299
■ Titoli di efficienza energetica (cd. “certificati bianchi”)	» 299
■ Agevolazione “Tremonti”	» 299
■ Maxi ammortamento e credito d’imposta per nuovi beni strumentali.....	» 300

Sezione Quinta - Trasferimento dell’agevolazione, decadenza e controlli dell’ENEA

Decadenza dall’agevolazione ed errori sanabili.....	pag. 302
■ Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta.....	» 302
■ Condominio “minimo” privo di codice fiscale.....	» 303
■ Errori inerenti l’intestazione dei documenti.....	» 303
■ Violazione degli adempimenti richiesti.....	» 304
Trasferimento degli immobili oggetto di interventi.....	pag. 306
■ Cessione dell’immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc)	» 306
■ Cessione dell’immobile “mortis causa” (decesso)	» 308
L’attività di controllo dell’ENEA	pag. 310
■ Programma dei controlli e criteri di selezione	» 310
■ L’iter del controllo documentale	» 311
■ L’iter del controllo “in situ”	» 311

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

Premessa.....	pag. 314
Sisma bonus: disciplina in vigore fino al 2016.....	pag. 316
■ Immobili interessati.....	» 316
■ Soggetti interessati.....	» 317
■ Tipologie di interventi.....	» 317
■ Regime di detraibilità.....	» 318
■ Altri aspetti di interesse.....	» 318

❑ Sisma bonus: disciplina in vigore dal 2017	pag. 319
1. Adozione di misure antisismiche (detrazione 50%).....	» 320
■ Soggetti interessati.....	» 320
■ Immobili interessati.....	» 321
■ Tipologie di interventi.....	» 321
■ Regime di detraibilità.....	» 322
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 323
■ Documentazione necessaria.....	» 324
■ Cessione del credito e sconto in fattura.....	» 325
■ Decadenza dall'agevolazione	» 325
2. Adozione di misure antisismiche con riduzione rischio sismico (detrazione 70-85%)	» 325
■ Soggetti interessati.....	» 325
■ Immobili interessati.....	» 325
■ Tipologie di interventi	» 325
■ Regime di detraibilità.....	» 326
■ Criterio di imputazione delle spese	» 327
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 327
■ Documentazione necessaria	» 327
■ Decadenza dall'agevolazione	» 327
■ Cessione del credito e sconto in fattura.....	» 327
3. Acquisto di immobili ricostruiti siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (detrazione 75-85%).....	» 328
■ Soggetti interessati.....	» 328
■ Immobili interessati.....	» 328
■ Tipologie di interventi.....	» 328
■ Regime di detraibilità.....	» 329
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 330
■ Documentazione necessaria.....	» 330
■ Cessione del credito e sconto in fattura.....	» 331

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

❑ Premessa.....	pag. 334
❑ Ambito di applicazione.....	pag. 335
■ Soggetti interessati.....	» 335
■ Immobili interessati.....	» 335
■ Interventi agevolabili.....	» 336
■ Modalità di pagamento.....	» 339
■ Documentazione necessaria.....	» 339
❑ Aspetti fiscali	pag. 341
■ Regime di detraibilità.....	» 341
■ Cumulabilità, cessione dell'immobile e decesso dell'avente diritto	» 343

Parte Sesta - CESSIONE DEL CREDITO E "SCONTO IN FATTURA"

❑ Premessa	pag. 346
■ Tabelle riepilogative.....	» 346
❑ Cessione del credito ecobonus - Disciplina in vigore dal 2018	pag. 348
■ Soggetti interessati	» 348
■ Credito cedibile	» 353
■ Modalità di cessione del credito	» 354
■ Utilizzo del credito di imposta	» 358
■ Cessione del credito e dichiarazione dei redditi	» 359
■ Attività di controllo	» 359
❑ Cessione del credito ecobonus - Disciplina in vigore fino al 2017	pag. 360
■ Disciplina in vigore per il 2016	» 361
■ Disciplina in vigore per il 2017	» 363
❑ Cessione del credito sisma bonus	pag. 367
Cessione del credito per interventi antisismici su parti comuni del condominio	» 368
■ Soggetti interessati	» 368
■ Credito cedibile	» 369
■ Adempimenti necessari per la cessione del credito	» 370
■ Utilizzo del credito di imposta	» 371
■ Attività di controllo	» 371
Cessione del credito "sismabonus acquisti"	» 371
■ Soggetti interessati	» 372
■ Credito cedibile	» 373
■ Adempimenti necessari per la cessione del credito.....	» 373
■ Utilizzo del credito di imposta	» 374
■ Attività di controllo	» 374
❑ Cessione del credito per specifici interventi di recupero edilizio (fino al 2019)	pag. 375
■ Soggetti che potevano cedere il credito.....	» 375
■ Soggetti ai quali era possibile cedere il credito	» 376
■ Credito cedibile	» 376
■ Adempimenti necessari per la cessione del credito.....	» 377
■ Utilizzo del credito d'imposta.....	» 378
■ Attività di controllo	» 379
❑ Sconto in fattura	pag. 380
■ Disciplina dal 2020.....	» 381
■ Disciplina per il 2019	» 382
❑ Comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura	pag. 386
■ Modalità di comunicazione	» 387
■ Compilazione del modello	» 387

❑ Piattaforma per la gestione della cessione dei crediti	pag. 392
■ Funzionalità della Piattaforma	» 392
■ Utilizzo della procedura	» 393

Parte Settima - ALTRI INTERVENTI AGEVOLABILI

❑ Il nuovo "Bonus facciate"	pag. 398
■ Immobili interessati	» 398
■ Soggetti interessati	» 400
■ Interventi agevolabili	» 400
■ Adempimenti necessari	» 402
■ Aspetti fiscali	» 404
❑ Infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici	pag. 406
■ Soggetti interessati	» 406
■ Immobili interessati	» 407
■ Interventi agevolabili	» 407
■ Pagamento delle spese	» 408
■ Aspetti fiscali	» 409

Parte Ottava - ASPETTI DI INTERESSE COMUNI

❑ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 412
■ Errori rilevabili in sede di liquidazione o controllo formale delle imposte	» 412
■ Infedele dichiarazione	» 415
❑ IVA 10% su interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 418
■ Soggetti interessati	» 418
■ Immobili interessati	» 418
■ Interventi edilizi interessati	» 419
■ Beni significativi	» 421
■ Calcolo del valore della prestazione con IVA al 10%	» 425
■ Richiesta applicazione IVA al 10%	» 433
❑ Ritenuta d'acconto sui bonifici per spese detraibili	pag. 434
■ Pagamenti interessati ed esclusi dalla ritenuta	» 435
■ Applicazione della ritenuta	» 436
■ Adempimenti connessi con l'effettuazione della ritenuta	» 439
■ Utilizzo in compensazione della ritenuta	» 440
■ Bonifico incompleto e ritenuta d'acconto	» 442
❑ Comunicazione degli amministratori di condominio	pag. 443
■ Soggetti obbligati	» 444
■ Modalità e termini di invio	» 445
■ Dati da comunicare	» 446

NORMATIVA E PRASSI

☐ Recupero edilizio, "Sisma bonus" e "Bonus verde"	pag. 453
☐ Bonus arredo	pag. 457
☐ Risparmio energetico	pag. 458
☐ Altri interventi agevolabili	pag. 461