

INDICE

❑ Premessa.....	pag. 11
-----------------	---------

Parte Prima - INTERVENTI CON MAXIDETRAZIONE 110%

Sezione Prima - Immobili

❑ Aspetti generali	pag. 16
■ Residenzialità degli immobili	» 17
■ Presenza dell'impianto di riscaldamento.....	» 21
❑ Condomini, edifici di unico proprietario e singole unità.....	pag. 22
■ Condomini	» 22
■ Edificio composto da 2 a 4 unità di unico proprietario o più comproprietari.....	» 24
■ Singole unità immobiliari (in condominio o edificio "di unico proprietario")	» 25
❑ Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti.....	pag. 26
■ Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze	» 26
■ Unità residenziali "indipendenti" site in edifici plurifamiliari e pertinenze	» 26
❑ Immobili di ONLUS, ODV, APS e spogliatoi (ASD/SSD).....	pag. 30
■ Immobili posseduti o detenuti da ONLUS, ODV e APS	» 30
■ Immobili adibiti a spogliatoi (ASD e SSD)	» 30
❑ Casi particolari	pag. 32
■ Immobili di categoria catastale F2 (c.d. "collabenti").....	» 32
■ Immobili di categoria catastale F3 (in corso di costruzione).....	» 33
■ Immobili di categoria catastale F4 (in corso di definizione).....	» 34
■ Immobili di categoria A9 aperti al pubblico	» 34
■ Fabbricati rurali.....	» 35
■ Edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura o muri perimetrali.....	» 35
■ Edifici privi del certificato di agibilità	» 36
■ Immobili per i quali è stata presentata richiesta di condono edilizio	» 36

Sezione Seconda - Soggetti

❑ Inquadramento generale.....	pag. 38
■ Titolo di possesso o detenzione dell'immobile.....	» 39
■ Soggetti esclusi.....	» 40

❑ Persone fisiche	pag.	41
■ Soggetti “privati” (non esercenti attività di impresa o professionale)	»	41
■ Imprenditori individuali e professionisti.....	»	42
■ Titolari, soci, amministratori e dipendenti di imprese agricole	»	42
■ Soci di società	»	43
■ Familiari e soggetti conviventi	»	43
■ Promissari acquirenti	»	44
■ Unico proprietario o comproprietari di edificio composto da 2 a 4 unità	»	44
❑ Condomini	pag.	45
■ Approvazione degli interventi su parti comuni.....	»	45
■ Limitazione agli interventi 110% su due unità immobiliari (persone fisiche).....	»	46
❑ ONLUS, ODV, APS e associazioni e società sportive dilettantistiche	pag.	47
■ ONLUS, ODV e APS	»	47
■ Associazioni sportive dilettantistiche	»	49
❑ Cooperative di abitazione, IACP, comunità energetiche rinnovabili	pag.	50
■ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	»	50
■ IACP e enti con finalità analoghe	»	52
■ Comunità energetiche rinnovabili	»	53

Sezione Terza - Interventi “trainanti” di riqualificazione energetica e relativi interventi “trainati”

❑ Aspetti generali	pag.	56
■ Requisiti tecnici degli interventi e miglioramento di due classi energetiche	»	57
■ Edifici “vincolati” e divieto di esecuzione interventi “trainanti”	»	59
■ Termini da rispettare.....	»	59
■ Spese agevolabili	»	61
■ Demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico	»	61
■ Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie.....	»	63
❑ Isolamento termico dell’edificio - Trainante	pag.	64
■ Inquadramento degli interventi.....	»	64
■ Requisiti tecnici	»	66
■ Spesa massima agevolabile	»	67
❑ Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni - Trainante	pag.	69
■ Inquadramento dell’intervento	»	69
■ Requisiti tecnici	»	70
■ Spesa massima agevolabile	»	71

❑	Sostituzione impianti climatizzazione invernale su edifici unifamiliari e plurifamiliari - Trainante..	pag.	72
■	Inquadramento degli interventi.....	»	72
■	Requisiti tecnici	»	73
■	Spesa massima agevolabile	»	74
❑	Interventi sull'involucro degli edifici - Trainato	pag.	75
■	Inquadramento degli interventi.....	»	75
■	Requisiti dell'intervento	»	78
■	Spese ammissibili	»	80
■	Limite di spesa agevolabile.....	»	80
❑	Installazione di collettori solari - Trainato	pag.	82
■	Inquadramento degli interventi.....	»	82
■	Requisiti tecnici dell'intervento	»	84
■	Spese ammissibili	»	86
■	Limite di spesa agevolabile.....	»	86
❑	Sostituzione impianti di climatizzazione invernale - Trainato	pag.	87
■	Inquadramento degli interventi.....	»	87
■	Requisiti degli interventi	»	89
■	Spese ammissibili.....	»	94
■	Limite di spesa agevolabile.....	»	95
❑	Dispositivi multimediali per il controllo da remoto - Trainato	pag.	96
■	Inquadramento dell'intervento	»	96
■	Requisiti dell'intervento	»	96
■	Spese ammissibili.....	»	96
■	Limite di spesa agevolabile.....	»	97
❑	Eliminazione delle barriere architettoniche - Trainato	pag.	98
■	Tipologie di interventi.....	»	98
■	Spese ammissibili.....	»	99
■	Limite di spesa agevolabile.....	»	100
❑	Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici - Trainato	pag.	101
■	Inquadramento degli interventi.....	»	101
■	Spese ammissibili.....	»	102
■	Limite di spesa agevolabile.....	»	103
❑	Impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati - Trainato	pag.	105
■	Inquadramento degli interventi.....	»	106
■	Spesa massima agevolabile.....	»	107
❑	Impianti alimentati da fonti rinnovabili (solo comunità energetiche) - Trainato	pag.	108
■	Inquadramento dell'intervento	»	109
■	Spesa massima agevolabile.....	»	110

Sezione Quarta - Interventi “trainanti” antisismici e relativi interventi “trainati”

Aspetti generali	pag. 112
■ Data di inizio delle procedure autorizzatorie.....	» 113
■ Ubicazione dell’immobile oggetto dei lavori (zone sismiche 1, 2 e 3)	» 113
■ Termini da rispettare.....	» 114
■ Spese agevolabili	» 115
■ Demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico	» 115
■ Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie.....	» 116
■ Rapporto tra sismabonus “ordinario” e supersismabonus.....	» 116
Adozione di misure antisismiche e riduzione rischio sismico - Trainanti	pag. 117
■ Tipologia di interventi.....	» 117
■ Spese ammissibili	» 120
■ Limite di spesa agevolabile.....	» 121
Acquisto case antisismiche - Trainante	pag. 122
■ Tipologia di interventi.....	» 122
■ Limite di spesa agevolabile	» 127
Impianti fotovoltaici, eliminazione barriere e monitoraggio strutturale - Trainati	pag. 128
■ Impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati	» 128
■ Eliminazione delle barriere architettoniche	» 128
■ Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo	» 129

Sezione Quinta - Adempimenti necessari

Iter da seguire e adempimenti comuni	pag. 132
■ Titolo abilitativo e documentazione edilizia.....	» 133
■ Notifica preliminare alla ASL	» 136
■ Attestazione di convivenza (spese sostenute dal convivente).....	» 136
■ Dichiarazione di consenso del possessore all’esecuzione dei lavori.....	» 136
■ Documentazione attestante le spese sostenute (fatture, ricevute, etc.)	» 136
■ Modalità di pagamento delle spese	» 138
■ Applicazione CCNL settore edilizia	» 139
■ Qualificazione SOA per lavori oltre € 516.000.....	» 141
■ Polizza di assicurazione RC per i tecnici abilitati	» 142
■ Obbligo di apposizione cartellonistica	» 143
■ Apposizione visto di conformità	» 143
■ Interventi su parti comuni condominiali	» 144
■ Presenza del general contractor.....	» 145
Adempimenti interventi di riqualificazione energetica	pag. 146
■ Attestato di prestazione energetica.....	» 147

■ Asseverazione interventi di riqualificazione energetica	»	149
■ Invio documentazione all'ENEA.....	»	151
☐ Adempimenti interventi di adozione misure antisismiche	pag.	152
■ Asseverazione interventi di adozione di misure antisismiche	»	153
☐ Apposizione del visto di conformità.....	pag.	156
■ Tipologia di visto	»	157

Sezione Sesta - Aspetti fiscali

☐ Termini di fruizione del superbonus 110%.....	pag.	170
■ Interventi effettuati da condomini, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS	»	171
■ Interventi effettuati da persone fisiche.....	»	173
■ Interventi effettuati da IACP e cooperative a proprietà indivisa	»	175
■ Allineamento termini per gli interventi c.d. "trainati"	»	176
■ Proroga del superbonus nell'ambito di interventi in comuni colpiti dal sisma.....	»	177
■ Termini da considerare per il c.d. "sisma bonus acquisti"	»	179
☐ Spese agevolabili: tipologie e computo	pag.	180
■ Tipologie di spesa ammesse alla detrazione	»	180
■ Computo delle spese ammesse alla detrazione.....	»	186
☐ Limiti di spesa agevolabile	pag.	189
■ Limite di spesa agevolabile in presenza di più interventi.....	»	192
■ Interventi su unità abitativa e pertinenze.....	»	193
■ Interventi su parti comuni del condominio e edificio di "unico proprietario"	»	194
■ Misure agevolative per ONLUS, ODV e APS su immobili di categoria B/1, B/2 e D/4.....	»	196
■ Limiti di spesa e trasformazioni di unità abitative.....	»	198
■ Maggiorazione limite 50% per immobili siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	199
■ Congruità delle spese e massimali di costo	»	201
■ Utilizzo della detrazione.....	»	201
■ Rateizzazione.....	»	202
☐ Cumulabilità con altre agevolazioni	pag.	203
■ Interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili.....	»	203
■ Compresenza superbonus e precedente agevolazione	»	204
■ Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati	»	204
■ Contributo per ricostruzione edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici.....	»	205
■ Incentivi per impianti solari fotovoltaici.....	»	207
■ Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili.....	»	207
☐ Trasferimento dell'immobile oggetto dei lavori	pag.	208
■ Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, ecc.).....	»	208
■ Cessione dell'immobile "mortis causa" (decesso)	»	211

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

❑	Premessa	pag. 217
❑	Soggetti coinvolti	pag. 219
■	Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto	» 219
■	Soggetti che non possono esercitare l'opzione	» 222
■	Soggetti a cui può essere ceduto il credito	» 223
❑	Interventi interessati	pag. 225
■	Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	» 225
■	Interventi di efficienza energetica (ecobonus e superbonus)	» 227
■	Interventi antisismici (sisma bonus)	» 227
■	Interventi di recupero o restauro facciate (bonus facciate).....	» 228
■	Impianti fotovoltaici e interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili	» 228
■	Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (anche superbonus)	» 229
■	Eliminazione barriere architettoniche (art. 119-ter, D.L. n. 34/2020)	» 229
❑	Computo delle spese e calcolo dello sconto o del credito	pag. 230
■	Spese computabili ai fini dell'opzione.....	» 231
■	Determinazione dello sconto in fattura o del credito cedibile	» 232
■	Esercizio dell'opzione per Stato Avanzamento Lavori (SAL)	» 235
■	Esercizio dell'opzione per rate residue di detrazione	» 236
❑	Utilizzo in compensazione del credito di imposta	pag. 238
■	Regole generali di utilizzo dei crediti edilizi.....	» 238
■	Limiti alla compensazione.....	» 240
■	Imposte e contributi compensabili	» 240
■	Codici tributo da utilizzare	» 242
■	Adempimenti per i cessionari/fornitori	» 243
■	Utilizzo dei crediti sottoposti a sequestro penale.....	» 244
❑	Adempimenti necessari	pag. 245
■	Attestazione di congruità delle spese e visto di conformità	» 246
■	Polizza assicurativa per tecnici asseveratori.....	» 250
■	Applicazione del CCNL edilizia per interventi di importo superiore a € 70.000.....	» 251
■	Attestazione SOA per interventi con importo superiore a € 516.000.....	» 251
■	Deliberazione dell'assemblea condominiale (lavori su parti comuni)	» 251
■	Comunicazione dell'opzione	» 252
❑	Controlli preventivi e responsabilità per violazioni	pag. 253
■	Controlli preventivi e obblighi antiriciclaggio	» 253
■	Profili di responsabilità dei fornitori e cessionari.....	» 256
❑	Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione	pag. 264
■	Disciplina attualmente in vigore	» 264

■ Discipline previgenti.....	»	268
■ Tabella riassuntiva delle discipline	»	270
❑ Comunicazione delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito.....	pag.	272
■ Soggetti interessati.....	»	272
■ Modalità e termini di invio	»	273
■ Procedura di invio delle comunicazioni.....	»	274
■ Modalità di compilazione.....	»	275
❑ Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione	pag.	285
■ Errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato	»	285
■ Errori nella comunicazione inviata e credito accettato	»	286
■ Omesso invio della comunicazione e "remissione in bonis"	»	289
■ Rapporti fra cedente e cessionario.....	»	292
❑ Modello per la richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti.....	pag.	293
■ Modalità di presentazione del modello	»	293
■ Modalità di compilazione.....	»	293
■ Esempio di compilazione.....	»	297

Parte Terza - ASPETTI COMUNI

❑ Attestazione di congruità delle spese	pag.	301
■ Prezzari da utilizzare	»	301
■ Massimali specifici per interventi agevolati con il 110%	»	303
■ Il Decreto MiTE 14 febbraio 2022.....	»	305
■ Attestazione di congruità per i bonus minori	»	306
■ Confronto dei massimali di spesa agevolabile.....	»	307
❑ Contabilizzazione del superbonus	pag.	310
■ Utilizzo diretto della detrazione o cessione del credito.....	»	311
■ Sconto in fattura	»	313
❑ Superbonus e general contractor.....	pag.	315
■ La figura del general contractor.....	»	315
■ Costi "riaddebitati" dal general contractor (detraibili).....	»	317
■ Servizio di consulenza del general contractor (indetraibile).....	»	319
❑ Aspetti sanzionatori	pag.	320
■ Errori rilevabili in sede di liquidazione o controllo formale delle imposte.....	»	321
■ Infedele dichiarazione.....	»	323
■ Crediti d'imposta utilizzati in eccesso o non spettanti.....	»	324
❑ Violazioni edilizie che comportano la decadenza dal superbonus	pag.	328
■ Violazioni sostanziali inerenti gli interventi	»	328
■ Violazioni inerenti il titolo abilitativo.....	»	329

Parte Quarta - FORMULARI

Sezione Prima - Formulari fiscali

☐ Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori	pag. 334
☐ Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile.....	pag. 335
☐ Dichiarazione sostitutiva atto notorio (lavori per cui non è richiesto il titolo abilitativo)	pag. 336
☐ Certificazione dell'amministratore di condominio.....	pag. 337
☐ Autocertificazione interventi su parti comuni di condominio minimo.....	pag. 338
☐ Modello di comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura.....	pag. 339
☐ Accordo tra parti per l'opzione di cessione/sconto di crediti edilizi.....	pag. 342
☐ Modello per richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti ceduti.....	pag. 343

Sezione Seconda - Formulari tecnici

☐ CILA - Superbonus (Accordo 4 agosto 2021).....	pag. 350
☐ Asseverazione stato finale 110% (Allegato 1, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 363
☐ Asseverazione SAL 110% (Allegato 2, Decreto 6 agosto 2020)	pag. 373
☐ Scheda dati prestazione energetica (Allegato C, Decreto 6 agosto 2020)	pag. 384
☐ Scheda informativa (Allegato D, Decreto 6 agosto 2020).....	pag. 390
☐ Asseverazione interventi antisismici (Allegato B, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)	pag. 401
☐ Attestazione direttore dei lavori interventi antisismici (Allegato B-1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)	pag. 403
☐ Attestazione collaudatore statico interventi antisismici (Allegato B-2, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)	pag. 405
☐ Interventi antisismici SAL (Allegato 1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)	pag. 406
☐ Attestazione di indipendenza a cura del tecnico certificatore.....	pag. 407