

## DETRAZIONI EDILIZIE E-book

Prezzo: **36,40 €**



|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Codice             | 06FD409                 |
| Tipologia          | e-Book                  |
| Data pubblicazione | 16 feb 2024             |
| Reparto            | Fisco, Immobili, E-BOOK |
| Argomento          | Locazioni               |
| Autore             | Centro Studi Fiscale    |
| Editore            | Seac                    |

## Descrizione

---

Il testo illustra la disciplina delle detrazioni spettanti ai contribuenti che investono nel miglioramento dei propri immobili, in termini di:

interventi di recupero del patrimonio edilizio

interventi per la riduzione del rischio sismico (cd. "sisma bonus")

interventi di sistemazione a verde (cd. "bonus verde")

riqualificazione energetica degli edifici (cd. "ecobonus")

acquisto di mobili e grandi elettrodomestici per l'arredo degli immobili ristrutturati (cd. "bonus arredo")

eliminazione delle barriere architettoniche (detrazione pari al 75%)

interventi di efficientamento energetico e antisismici con maxidetrazione (cd. "superbonus")

interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici (cd. "bonus facciate").

Ampio spazio è inoltre riservato all'analisi della disciplina relativa all'opzione per cessione del credito o sconto in fattura, anche alla luce del generale divieto di effettuazione delle opzioni a partire dal 17 febbraio 2023 e le ulteriori numerose modifiche alla disciplina intervenute nel corso dell'ultimo biennio.

Nell'ambito della trattazione, particolare evidenza è data alle novità introdotte dalle ultime Leggi di Bilancio e dalle ultime disposizioni normative, nonché ai numerosi documenti interpretativi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Ogni agevolazione è trattata nel dettaglio: sono analizzati gli aspetti generali (soggetti, immobili ed interventi interessati), l'iter da seguire per poter fruire del beneficio in dichiarazione dei redditi e le regole di calcolo ed attribuzione della detrazione. La trattazione è completata da tabelle, schemi riassuntivi ed esempi di documentazione, al fine di rendere più agevole la lettura e la comprensione dei concetti illustrati.

### STRUTTURA DEL LIBRO:

Indice

Premessa

Riqualificazione energetica e antisismica (c.d. Superbonus)

Detrazione per recupero del patrimonio edilizio

Detrazione per risparmio energetico (c.d. Ecobonus)

Bonus arredo

Interventi antisismici (c.d. Sisma bonus)

Interventi di sistemazione a verde (c.d. Bonus verde)

Detrazione per interventi sulle facciate degli edifici (c.d. Bonus facciate)

Eliminazione di barriere architettoniche

Opzioni di cessione del credito e sconto in fattura

Parte Prima - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sezione Prima - IMMOBILI INTERESSATI

Immobili residenziali e pertinenze

Immobili residenziali

Pertinenze

Iscrizione in catasto e pagamento IMU

Condominio e parti comuni

Parti comuni

Condominio

Sezione Seconda - SOGGETTI INTERESSATI

Premessa

Proprietari, titolari di diritti di godimento e detentori

Proprietario e nudo proprietario

Titolari di diritti reali di godimento

Detentori

Soggetti conviventi

Familiari conviventi

Conviventi di fatto

Altri soggetti interessati

Condominio

Coniuge separato assegnatario della casa coniugale

Imprenditore individuale

Società semplice, Sas, Snc e impresa familiare

Soci di cooperative

Sezione Terza - INTERVENTI AGEVOLABILI E ADEMPIMENTI

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Inquadramento degli interventi

Interventi edilizi (manutenzioni, ristrutturazioni, etc.) - lett. a) e b)

Interventi su immobili danneggiati da eventi calamitosi - lett. c)

Interventi per favorire la mobilità dei disabili - lett. e)

Misure di prevenzione degli illeciti di terzi - lett. f)

Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico - lett. g)

Interventi tesi al risparmio energetico - lett. h)

Opere per la sicurezza statica, antisismica e di messa a norma - lett. i)

Bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici - lett. l)

Sostituzione gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas (comma 3-bis)

Spese ammesse all'agevolazione

Adempimenti per interventi su unità abitative e pertinenze

Documentazione edilizia

Notifica preliminare alla ASL

Attestazione di convivenza

Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori

Documentazione attestante le spese sostenute (fatture, ricevute, etc.)

Attestazioni di pagamento delle spese

Comunicazione all'ENEA

Compilazione e l'invio all'ENEA delle asseverazioni e dei documenti previsti

Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre 70.000

Documentazione da conservare

Adempimenti soppressi

Adempimenti per interventi su parti comuni condominiali

Richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio

Documentazione edilizia

Notifica preliminare alla ASL

Attestazione di convivenza

Documentazione attestante le spese sostenute

Attestazioni di pagamento delle spese

Comunicazione degli amministratori di condominio

Comunicazione all'ENEA

Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre 70.000

Documentazione da conservare

Acquisto o costruzione di box o posto auto pertinenziale

Inquadramento degli interventi

Acquisto da impresa costruttrice o cooperativa edilizia

Costruzione

Spese ammesse alla detrazione

Documentazione da conservare

Adempimenti per l'acquisto di box o posto auto pertinenziale

Atto di acquisto o contratto preliminare

Attestazione delle spese di realizzazione

Attestazioni di pagamento delle spese

Comunicazione ENEA (adempimento non ancora operativo)

Documentazione da conservare

Adempimenti soppressi

Acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia

Inquadramento degli interventi

Termini da rispettare

Spese ammesse alla detrazione

Versamento di acconti

Documentazione da conservare

Adempimenti per acquisto di immobili ristrutturati da impresa o cooperativa edilizia

Atto di acquisto o assegnazione

Fattura

Pagamento delle spese

Comunicazione ENEA (adempimento non ancora operativo)

Documentazione da conservare

Interventi agevolabili: elenco dell'Agenzia delle Entrate

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

Aspetti generali

Momento di detraibilità delle spese

Attribuzione della detrazione

Percepimento di rimborsi e contributi

Utilizzo della detrazione

Regime di detraibilità (spese sostenute dal 26 giugno 2012)

Percentuale di detrazione

Limite massimo di spesa agevolabile

Utilizzo della detrazione

Regime di detraibilità (spese sostenute fino al 25 giugno 2012)

Percentuale di detrazione

Limite massimo di spesa agevolabile

Ripartizione in quote annuali

Documentazione necessaria

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Interventi su parti comuni

Acquisto di box o posto auto pertinenziale

Acquisto di immobili ristrutturati

Controlli del CAF o professionista abilitato sulla documentazione

Cumulabilità con altre agevolazioni

Maxi detrazione per interventi di ecobonus e sismabonus  
Detrazione per risparmio energetico  
Detrazione per interventi antisismici (c.d. Sisma bonus)  
Bonus facciate  
Impianti fotovoltaici per produzione elettricità  
Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili  
Interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche  
Mutui ipotecari per costruzione abitazione principale  
Spese per beni soggetti a regime vincolistico  
Credito d'imposta per restauro di edifici storici  
Detrazione 50% IVA su acquisto di abitazioni di classe energetica A o B  
Credito d'imposta per spese videosorveglianza  
Acquisto di immobili destinati alla locazione  
Sezione Quinta - TRASFERIMENTO IMMOBILI ED ERRORI SU ADEMPIMENTI E DOCUMENTI  
Trasferimento degli immobili oggetto di interventi  
Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.)  
Cessione dell'immobile mortis causa (decesso)  
Errori inerenti gli adempimenti e l'intestazione dei documenti  
Pagamento con strumenti diversi dallo specifico bonifico con ritenuta  
Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico  
Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione  
Spese sostenute da più soggetti non intestatari di fatture e/o bonifici  
Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni)  
Spese su immobile di proprietà del coniuge incapiente (lavori su parti comuni)  
Errata intestazione documenti (acquisto box auto o immobili ristrutturati)  
Pagamento delle spese prima della registrazione del preliminare o rogito  
Condominio minimo privo di codice fiscale (lavori su parti comuni)  
Mancato invio comunicazione all'ENEA (interventi di risparmio energetico)  
Realizzazione di opere edilizie non conformi  
Violazione degli adempimenti richiesti (D.M. n. 41/1998)  
Adempimenti soppressi  
Parte Seconda - ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI  
(BONUS ARREDO)  
Soggetti interessati  
Trasferimento dell'agevolazione  
Presupposti necessari

Interventi edilizi ammissibili ai fini del bonus arredo

Termini da rispettare

Beni agevolabili

Inquadramento dei beni

Destinazione dei beni ad arredo dell'immobile oggetto dei lavori edilizi

Spesa agevolabile

Sostenimento delle spese da parte di più soggetti

Sostenimento delle spese per più unità immobiliari

Interventi che comportano accorpamenti o suddivisione di immobili

Spese per arredo sostenute su più anni

Adempimenti e documentazione necessaria

Modalità di pagamento

invio della comunicazione all'ENEA

Documentazione da conservare

Parte Terza - RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)

Sezione Prima - NOZIONI GENERALI

Immobili interessati

Tipologie di edifici

Parti comuni condominiali

Immobili utilizzati promiscuamente (imprenditori e professionisti)

Immobili delle imprese

Unità collabenti (categoria F2) e in corso di definizione (categoria F4)

Unità in corso di costruzione (categoria F3)

Requisiti richiesti (esistenza e presenza impianto di riscaldamento)

1. Esistenza dell'edificio oggetto dei lavori
2. Presenza di impianto di riscaldamento

Soggetti interessati

Proprietario e nudo proprietario

Titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, diritto di abitazione, etc.)

Inquilino, comodatario

Soggetti conviventi con i possessori o detentori

Coniuge separato assegnatario della casa coniugale

Condominio

Cooperative di abitazione

Utilizzatore (interventi eseguiti tramite contratto di leasing)

Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e Enti similari

Società di cartolarizzazione in ambito immobiliare e OICR (esclusione)

Sezione Seconda - INTERVENTI AGEVOLABILI

Premessa

Requisiti tecnici degli interventi

Interventi di ristrutturazione con aumenti di volumetria

Riqualificazione energetica globale

Inquadramento degli interventi

Ristrutturazione senza demolizione con ampliamento

Interventi solo sull'intero edificio (lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020)

Intervento rientrante in più fattispecie agevolabili

Requisiti dell'intervento

Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020

Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020

Spese ammissibili

Documentazione necessaria

Limite di spesa agevolabile

Interventi sull'involucro degli edifici

Inquadramento degli interventi

Coibentazione delle strutture opache

Serramenti e infissi

Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti

Requisiti dell'intervento

Coibentazione delle strutture opache

Serramenti ed infissi

Schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti

Spese ammissibili

Documentazione necessaria

Limite di spesa agevolabile

Installazione di collettori solari

Inquadramento degli interventi

Impianti termodinamici a concentrazione solare

Impianti di solar cooling (esclusione)

Impianti fotovoltaici (esclusione)

Impianti fototermici (esclusione)

Requisiti dell'intervento

Lavori iniziati dal 6 ottobre 2020



Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020

Spese ammissibili

Documentazione necessaria

Limite di spesa agevolabile

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Inquadramento degli interventi

Trasformazione dell'impianto (da autonomo a centralizzato)

Sistemi per la contabilizzazione del calore

Requisiti dell'intervento

Caldai a condensazione e generatori ad aria a condensazione

Caldai a biomassa

Pompe di calore, sistemi geotermici a bassa entalpia, scaldacqua

Sistemi ibridi e microgeneratori

Spese agevolabili

Documentazione necessaria

Spesa massima agevolabile

Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (c.d. Building automation)

Inquadramento dell'intervento

Requisiti dell'intervento

Spese ammissibili

Documentazione necessaria

Limite di spesa agevolabile

Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali

Inquadramento degli interventi

Requisiti dell'intervento

Spese ammissibili

Documentazione necessaria

Limite di spesa agevolabile

Sezione Terza - ADEMPIMENTI NECESSARI

L'iter da seguire

Lavori iniziati dopo il 6 ottobre 2020

Documentazione edilizia

Attestato di prestazione energetica e asseverazione intervento

Notifica preliminare alla ASL

Modalità di pagamento delle spese

Invio documentazione all'ENEA

Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio  
Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre 70.000  
Comunicazione per lavori su più periodi di imposta (soppressa)  
Lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020  
Asseverazione dell'intervento e attestato di prestazione energetica  
Notifica preliminare alla ASL  
Modalità di pagamento delle spese  
Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori  
Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori  
Invio documentazione all'ENEA  
Comunicazione amministratori per spese su parti comuni del condominio  
Comunicazione per lavori su più periodi di imposta (soppressa)  
Invio documentazione all'ENEA  
Contenuto della comunicazione  
Termini di invio della comunicazione  
Modalità di invio della comunicazione  
Rettifica della comunicazione  
Remissione in bonis dell'omesso invio della comunicazione  
Comunicazione annullata  
Comunicazione compilata ma non inviata  
Pagamento delle spese  
Soggetti non titolari di reddito di impresa  
Soggetti titolari di reddito di impresa  
Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI  
Criteri generali di detrazione  
Computo delle spese ammesse in detrazione  
Criteri di imputazione delle spese (cassa o competenza)  
Attribuzione della detrazione  
Utilizzo della detrazione  
Cessione del credito e sconto in fattura  
Regime di detraibilità  
Limiti agevolabili e detrazione spettante  
Rateizzazione della detrazione  
Documentazione necessaria  
Documenti richiesti per fruire della detrazione  
Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre 70.000

Documentazione per visto di conformità

Cumulabilità con altre agevolazioni

Maxi detrazione per interventi di ecobonus e sismabonus

Detrazione per recupero del patrimonio edilizio

Riqualificazione energetica e riduzione rischio sismico su parti comuni

Detrazione per interventi antisismici (c.d. Sisma bonus)

Bonus facciate

Incentivi comunitari, regionali o locali

Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati

Contributi erogati da una cassa di previdenza e assistenza

Tariffa incentivante per impianti fotovoltaici (c.d. Conto energia)

Titoli di efficienza energetica (c.d. Certificati bianchi)

Agevolazione Tremonti

Credito d'imposta per nuovi beni strumentali

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

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, etc.)

Cessione dell'immobile mortis causa (decesso)

Errori inerenti gli adempimenti e l'intestazione dei documenti

Pagamento con strumenti diversi dal bonifico dedicato

Errata indicazione della causale di pagamento nel bonifico

Bonifico con ordinante diverso dal beneficiario della detrazione

Bonifico con mancata indicazione del numero di fattura

Condominio minimo privo di codice fiscale

Errori inerenti l'intestazione dei documenti

Bonifico effettuato da conto corrente cointestato

Errori inerenti i nominativi nella tabella millesimale (lavori su parti comuni)

Violazione degli adempimenti richiesti

L'attività di controllo dell'ENEA

L'iter del controllo documentale

L'iter del controllo in situ

Parte Quarta - INTERVENTI ANTISISMICI (SISMA BONUS)

Premessa

Rapporto tra sismabonus ordinario e supersismabonus

Data di inizio delle procedure autorizzatorie

Ubicazione dell'immobile oggetto dei lavori (zone sismiche 1, 2 e 3)

Interventi di adozione di misure antisismiche (detrazione 50%)

Soggetti interessati

Immobili interessati

Tipologie di interventi

spese ammesse alla detrazione

Regime di detraibilità

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

Cessione del credito e sconto in fattura

Documentazione necessaria

Interventi con riduzione del rischio sismico (detrazione 70-75-80-85%)

Soggetti interessati

Immobili interessati

Tipologie di interventi

Asseverazione della classe di rischio dell'edificio

Regime di detraibilità

Criterio di imputazione delle spese

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

Cessione del credito e sconto in fattura

Documentazione necessaria

Acquisto di immobili ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3 (detrazione 75-85%)

Soggetti interessati

Tipologie di immobili

Tipologie di interventi

Asseverazione della classe di rischio dell'edificio

Termini per la cessione immobile da parte dell'impresa

Regime di detraibilità

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

Cessione del credito e sconto in fattura

Documentazione necessaria

Sisma bonus: disciplina in vigore fino al 2016

Immobili interessati

Soggetti interessati

Tipologie di interventi

Regime di detraibilità

Altri aspetti di interesse

Parte Quinta - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA (SUPERBONUS)

Sezione Prima - IMMOBILI

Aspetti generali

Residenzialità degli immobili

Presenza dell'impianto di riscaldamento

Condomoni, edifici di unico proprietario e singole unità

Condomoni

Edificio composto da 2 a 4 unità di unico proprietario o più comproprietari

Singole unità immobiliari (in condominio o edificio di unico proprietario)

Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti

Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze

Unità residenziali indipendenti site in edifici plurifamiliari e pertinenze

Casi particolari

Immobili di ONLUS, ODV, APS e spogliatoi (ASD/SSD)

Immobili posseduti o detenuti da ONLUS, ODV e APS

Immobili adibiti a spogliatoi (ASD e SSD)

Casi particolari

Immobili di categoria catastale F2 (c.d. Collabenti)

Immobili di categoria catastale F3 (in corso di costruzione)

Immobili di categoria catastale F4 (in corso di definizione)

Immobili di categoria A9 aperti al pubblico

Fabbricati rurali

Immobili demoliti e ricostruiti

Immobili vincolati o sui quali non sono ammessi interventi trainanti

Edifici privi di APE perchè sprovvisti di copertura o muri perimetrali

Edifici privi del certificato di agibilità

Immobili per i quali stata presentata richiesta di condono edilizio

Sezione Seconda - Soggetti

Aspetti generali

Titolo di possesso o detenzione dell'immobile

Soggetti esclusi

Persone fisiche

Soggetti privati (non esercenti attività di impresa o professionale)

Imprenditori individuali e professionisti  
titolari, soci, amministratori e dipendenti di imprese agricole  
Soci di società  
Familiari e soggetti conviventi  
Promissari acquirenti  
Unico proprietario o comproprietari di edificio composto da 2 a 4 unità  
Condomòni  
Approvazione degli interventi su parti comuni  
Limitazione agli interventi superbonus su due unità immobiliari (persone fisiche)  
ONLUS, ODV, APS e associazioni e società sportive dilettantistiche  
ONLUS, ODV e APS  
Associazioni sportive dilettantistiche  
Cooperative di abitazione, IACP, comunità energetiche rinnovabili  
Cooperative di abitazione a proprietà indivisa  
IACP e enti con finalità analoghe  
Comunità energetiche rinnovabili  
Sezione Terza - INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI  
Aspetti generali  
Interventi di riqualificazione energetica  
Interventi antisismici  
Periodo di esecuzione degli interventi trainati  
Spese agevolabili  
Demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico  
Semplificazioni delle abilitazioni amministrative necessarie  
Interventi trainanti di riqualificazione energetica  
Isolamento termico dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie  
Inquadramento dell'intervento  
Requisiti tecnici  
Spesa massima agevolabile  
Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni  
Inquadramento dell'intervento  
Requisiti tecnici  
Spesa massima agevolabile  
Sostituzione impianti climatizzazione invernale su edifici unifamiliari e plurifamiliari  
Inquadramento dell'intervento  
Requisiti tecnici

Spesa massima agevolabile

Interventi trainati di riqualificazione energetica

Interventi di riqualificazione energetica (art. 14, D.L. n. 63/2013)

Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati

Impianti alimentati da fonti rinnovabili (solo comunità energetiche)

Eliminazione delle barriere architettoniche

Interventi trainanti antisismici

Adozione di misure antisismiche e riduzione rischio sismico

Tipologia di interventi

Spese ammissibili

Limite di spesa agevolabile

Acquisto case antisismiche

Tipologia di interventi

Limite di spesa agevolabile

Interventi trainati antisismici

Impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati

Eliminazione delle barriere architettoniche

Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo

Sezione Quarta - ADEMPIMENTI NECESSARI

Iter da seguire e adempimenti comuni

Titolo abilitativo e documentazione edilizia

Applicazione CCNL settore edilizia

Qualificazione SOA per lavori oltre 516.000

Polizza di assicurazione RC per i tecnici abilitati

Obbligo di apposizione cartellonistica

Notifica preliminare alla ASL

Attestazione di convivenza (spese sostenute dal convivente)

Dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori

Modalità di pagamento delle spese

Interventi su parti comuni condominiali

Presenza del general contractor

Adempimenti interventi di riqualificazione energetica

Attestato di prestazione energetica

Asseverazione interventi di riqualificazione energetica

Invio documentazione all'ENEA

Adempimenti interventi di adozione misure antisismiche  
Asseverazione interventi di adozione di misure antisismiche  
Obbligo di stipula di assicurazione contro eventi calamitosi  
Apposizione del visto di conformità  
Tipologia di visto  
Sezione Quinta - ASPETTI FISCALI  
Termini di fruizione del superbonus e aliquote applicabili  
Interventi effettuati da condomòni, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS  
Interventi effettuati da persone fisiche  
Interventi effettuati da IACP e cooperative a propriet indivisa  
Allineamento termini per gli interventi trainati  
Interventi su edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici  
Termini da considerare per il c.d. supersismabonus acquisti  
Spese agevolabili: tipologie e computo  
Tipologie di spesa ammesse alla detrazione  
Criteri di imputazione delle spese  
IVA applicata sui costi agevolabili  
Limiti di spesa agevolabile  
Limite di spesa agevolabile in presenza di più interventi  
Interventi su unità abitativa e pertinenze  
Interventi su parti comuni del condominio e edificio di unico proprietario  
Misure agevolative per ONLUS, ODV e APS su immobili di categoria B/1, B/2 e D/4  
Limiti di spesa e trasformazioni di unità abitative  
Maggiorazione limite 50% per immobili siti in comuni colpiti da eventi sismici  
Congruità delle spese e massimali di costo  
Utilizzo della detrazione  
Rateizzazione  
Cumulabilità con altre agevolazioni  
Interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili  
Compresenza superbonus e precedente agevolazione  
Cumulabilità con detrazione 19% per spese su immobili vincolati  
Contributo per ricostruzione edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici  
Incentivi per impianti solari fotovoltaici  
Impianti a fonti rinnovabili gestiti da comunità energetiche rinnovabili  
Contributo a fondo perduto soggetti indigenti  
Trasferimento dell'immobile oggetto dei lavori



Cessione dell'immobile con atto tra vivi (vendita, donazione, ecc.)

Cessione dell'immobile mortis causa (decesso)

Plusvalenza sulla cessione di immobili oggetto di interventi superbonus

Ambito di applicazione della nuova ipotesi di plusvalenza

Determinazione della plusvalenza

Tassazione della plusvalenza

Violazioni edilizie che comportano la decadenza dal superbonus

Violazioni sostanziali inerenti gli interventi

Violazioni inerenti il titolo abilitativo

Parte Sesta - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (DETRAZIONE 75%)

Premessa

Immobili e soggetti interessati

Immobili interessati

Soggetti interessati

Interventi agevolabili

Spese sostenute fino al 29 dicembre 2023

Interventi principali di eliminazione delle barriere architettoniche

Interventi connessi all'intervento principale

Spese sostenute dal 30 dicembre 2023

Adempimenti e documentazione utile

Adempimenti necessari

Documentazione utile

Aspetti fiscali

Termini di fruizione dell'agevolazione

Criterio di detraibilità delle spese

Limiti di spesa agevolabile

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento dell'agevolazione

Opzione per cessione del credito o sconto in fattura

Parte Settima - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE (BONUS VERDE)

Premessa

Immobili e soggetti interessati

Immobili interessati

Soggetti interessati

Interventi agevolabili

Manutenzione ordinaria periodica

Indagini e stime dell'area interessata  
Acquisto di piante e materiali (lavori in economia)  
Realizzazione fioriere, allestimento balconi  
Sistemi illuminazione e complemento d'arredo delle aree  
Cura di alberi monumentali  
Adempimenti necessari e documentazione utile  
Modalità di pagamento  
Documentazione necessaria  
Aspetti fiscali  
Regime di detraibilità  
Documentazione per visto di conformità (Circolare n. 17/2023)  
Cumulabilità, cessione dell'immobile e decesso dell'avente diritto  
Parte Ottava - RECUPERO E RESTAURO FACCIATE (BONUS FACCIATE - FINO AL 2022)  
Premessa  
Immobili interessati  
Tipologie di edifici  
Ubicazione degli edifici (zone territoriali omogenee A e B)  
Visibilità della facciata da strada pubblica o suolo a uso pubblico  
Soggetti interessati  
Proprietario e titolare di diritti di godimento  
Familiari e soggetti conviventi  
Soggetti incapienti, titolari di redditi tassati in via sostitutiva o separata  
Soggetti privi di redditi imponibili (esclusione)  
Interventi agevolabili  
Interventi di pulitura e tinteggiatura e rinnovo elementi  
Interventi sull'intonaco (oltre il 10%) e con incidenza termica  
Interventi esclusi dal bonus facciate  
Spese ammissibili, adempimenti e documentazione utile  
Spese ammissibili  
Adempimenti necessari  
Adempimenti comuni  
Adempimenti per interventi sull'intonaco (oltre il 10%) o con incidenza termica  
Documentazione utile  
Aspetti fiscali  
Computo delle spese  
Limite massimo di spesa, percentuale di detrazione e rateizzazione

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

Cessione del credito e sconto in fattura

Parte Nona - CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Premessa

Divieto di nuove opzioni di cessione/sconto

Crediti già formati per i quali sono ancora ammesse ulteriori cessioni

Abrogazione previgente disciplina delle opzioni ex D.L. n. 63/2013

Soggetti coinvolti

Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto

Soggetti che non possono esercitare l'opzione

Soggetti a cui può essere ceduto il credito

Interventi interessati

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Interventi di efficienza energetica (ecobonus e superbonus)

Interventi antisismici (sismabonus)

Interventi di recupero o restauro facciate (bonus facciate)

Impianti fotovoltaici e interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili

Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (anche superbonus)

Eliminazione barriere architettoniche (detrazione 75%)

Computo delle spese e calcolo dello sconto o del credito

Spese computabili ai fini dell'opzione

Determinazione dello sconto in fattura o del credito cedibile

Opzione per Stato Avanzamento Lavori (SAL)

Esercizio dell'opzione per rate residue di detrazione

Utilizzo in compensazione del credito di imposta

Termine di utilizzo della rata di credito (31 dicembre dell'anno)

Imposte e contributi compensabili

Codici tributo da utilizzare

Limiti alla compensazione

Adempimenti per i cessionari/fornitori

Aspetti particolari della compensazione dei crediti edilizi

Adempimenti necessari

Attestazione di congruità delle spese e visto di conformità

Sconto in fattura e pagamento delle spese

Polizza assicurativa per tecnici asseveratori

Applicazione del CCNL edilizia per interventi di importo superiore a 70.000

Attestazione SOA per interventi con importo superiore a 516.000

Deliberazione dell'assemblea condominiale (lavori su parti comuni)

Comunicazione dell'opzione

Controlli preventivi e responsabilità per violazioni

Controlli preventivi e obblighi antiriciclaggio

Profili di responsabilità dei fornitori e cessionari

Legittimità del sequestro preventivo dei crediti acquisiti

Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione

Prima comunicazione trasmessa dal 17 febbraio 2023

Cessioni del credito successive alla prima

Discipline previgenti

Comunicazione delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito

Soggetti interessati

Modalità e termini di invio

Procedura di invio delle comunicazioni

Modalità di compilazione

Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione

Errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato

Errori nella comunicazione inviata e credito accettato

Omesso invio della comunicazione e remissione in bonis

Rapporti fra cedente e cessionario

Modello per la richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti

Modalità di presentazione del modello

Modalità di compilazione

Esempio di compilazione

Regime fiscale della cessione dei crediti edilizi

Acquisto di crediti edilizi da parte di società

Acquisto di crediti edilizi da parte di persone fisiche private

Acquisto di crediti edilizi da parte di uno studio associato

Parte Decima - ASPETTI DI INTERESSE COMUNE

Attestazione di congruità delle spese

Prezzari da utilizzare

Massimali specifici per interventi agevolati con il superbonus

Il Decreto MiTE 14 febbraio 2022

Attestazione di congruità per i bonus minori

Confronto dei massimali di spesa agevolabile  
IVA 10% su interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria  
Soggetti interessati  
Immobili interessati  
Interventi edilizi interessati  
Beni significativi  
Calcolo del valore della prestazione con IVA al 10%  
Richiesta applicazione IVA al 10%  
Ritenuta d'acconto sui bonifici per spese detraibili  
Pagamenti interessati ed esclusi dalla ritenuta  
Applicazione della ritenuta  
Adempimenti connessi con l'effettuazione della ritenuta  
Utilizzo in compensazione della ritenuta  
Bonifico incompleto e ritenuta d'acconto  
Contabilizzazione dei bonus fiscali  
Contabilizzazione della detrazione ordinaria  
Esempio: installazione pedana sollevatrice (detrazione 75%)  
Contabilizzazione del superbonus  
Esempio: coibentazione tetto condominio  
Sanzioni e ravvedimento operoso  
Errori rilevabili in sede di liquidazione o controllo formale delle imposte  
Infedele dichiarazione  
Crediti d'imposta utilizzati in eccesso/non spettanti  
Superbonus e general contractor  
La figura del general contractor  
Costi riaddebitati dal general contractor (detraibili)  
Servizio di consulenza del general contractor (indetraibile)  
Parte Undicesima - FORMULARI  
Sezione Prima - FORMULARI FISCALI  
Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori  
Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile  
Dichiarazione sostitutiva atto notorio (lavori per cui non 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%  
Modello di comunicazione per cessione del credito e sconto in fattura  
Modello per richiesta di annullamento dell'accettazione di crediti ceduti  
Dichiarazione IVA agevolata 10% pannelli solari  
Modello richiesta di annullamento rateizzazione lunga  
Sezione Seconda - FORMULARI TECNICI  
Glossario edilizia libera  
CILA - Superbonus (Accordo 4 agosto 2021)  
Asseverazione stato finale superbonus (Allegato 1, Decreto 6 agosto 2020)  
Asseverazione SAL superbonus (Allegato 2, Decreto 6 agosto 2020)  
Scheda dati prestazione energetica (Allegato C, Decreto 6 agosto 2020)  
Scheda informativa (Allegato D, Decreto 6 agosto 2020)  
Asseverazione interventi antisismici (Allegato B, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)  
Attestazione direttore dei lavori interventi antisismici  
(Allegato B-1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)  
Attestazione collaudatore statico interventi antisismici  
(Allegato B-2, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)  
Interventi antisismici SAL (Allegato 1, Decreto MIT 28 febbraio 2017, n. 58)  
Attestazione di indipendenza a cura del tecnico certificatore

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546  
oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)  
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

