

# DETRAZIONI EDILIZIE E-book

Prezzo: **35,00 €**



Codice	9791254654101
Tipologia	e-Book
Data pubblicazione	21 feb 2025
Reparto	Fisco, Immobili, E-BOOK
Argomento	Locazioni
Autore	Centro Studi Fiscale
Editore	Seac

## Descrizione

---

Detrazioni Edilizie 2025: La Guida Definitiva per Commercialisti – Novità Legge di Bilancio

Questa guida completa e aggiornata è il tuo strumento indispensabile per navigare nel complesso mondo delle detrazioni edilizie, con un focus sulle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025.

Cosa troverai in questa guida:

Panoramica completa delle detrazioni: Recupero del patrimonio edilizio, Ecobonus, Sismabonus, Superbonus, Bonus Facciate, Bonus Verde, Bonus Arredo, Eliminazione delle barriere architettoniche: analizzeremo ogni detrazione nel dettaglio, con un focus sulle percentuali aggiornate al 2025 e sulle diverse tipologie di interventi ammessi.

Novità Legge di Bilancio 2025: Approfondimento sulle modifiche introdotte dalla Legge n. 207/2024, con particolare attenzione alle nuove percentuali di detrazione, differenziate in base al beneficiario e all'utilizzo dell'immobile.

Cessione del credito e sconto in fattura: Analisi dettagliata delle regole e delle limitazioni previste per la cessione del credito e lo sconto in fattura, con un focus sugli aspetti d'interesse per fornitori e cessionari.

Documenti interpretativi dell'Agenzia delle Entrate: Ampio spazio dedicato all'analisi dei documenti di prassi e delle risposte ai quesiti dell'Agenzia delle Entrate, per una corretta interpretazione delle norme.

Guida pratica all'utilizzo: Per ogni agevolazione, troverai:

Aspetti generali: soggetti, immobili e interventi interessati.

Iter da seguire: istruzioni passo-passo per fruire del beneficio in dichiarazione dei redditi.

Regole di calcolo e attribuzione: esempi pratici e tabelle per una corretta quantificazione della detrazione.

Supporto pratico: Tabelle riassuntive, schemi e facsimili di documentazione per semplificare la comprensione e l'applicazione dei concetti.

Perché scegliere questa guida:

Aggiornamento costante: Il testo è costantemente aggiornato con le ultime novità legislative e di prassi.

Approccio pratico: Esempi, tabelle e schemi riassuntivi facilitano la comprensione e l'applicazione dei concetti.

Focus sui commercialisti: Il linguaggio e i contenuti sono pensati appositamente per le esigenze dei professionisti del settore.

A chi si rivolge:

Commercialisti: Uno strumento di lavoro indispensabile per la consulenza alle aziende clienti.

Esperti contabili: Un valido supporto per la gestione delle pratiche contabili e fiscali.

Consulenti del lavoro: Un riferimento autorevole per la gestione degli aspetti fiscali e previdenziali dei lavoratori autonomi.

STRUTTURA DEL LIBRO:

Indice

Premessa

Riqualficazione 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")  
Eliminazione di barriere architettoniche  
Detrazione per interventi sulle facciate degli edifici (c.d. "Bonus facciate")  
Opzioni di cessione del credito e sconto in fattura  
Riordino delle detrazioni per spese ed oneri e riflessi sulle detrazioni edilizie  
Ambito di applicazione del nuovo art. 16-ter, TUIR  
Determinazione dell'ammontare massimo di oneri e spese detraibili  
Spese ed oneri esclusi dal computo del limite  
Dubbi interpretativi e risvolti operativi  
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 delle persone con disabilità - 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 (risparmio energetico e fonti rinnovabili)

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 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  
Documentazione da conservare  
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  
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  
Percentuale di detrazione  
Limite di spesa agevolabile  
Utilizzo della detrazione  
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  
Superbonus per interventi di efficientamento energetico e antisismici  
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 abitazioni classe energetica A o B (2016, 2017 e 2023)  
Credito d'imposta per spese videosorveglianza (2016)  
Acquisto di immobili destinati alla locazione (dal 2014 al 2017)  
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)  
Parte Seconda - ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI  
(BONUS ARREDO)

Premessa

Soggetti interessati

Trasferimento dell'agevolazione

Presupposti necessari

Interventi edilizi e antisismici 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

Adempimenti

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

Aspetti generali

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  
Caldaie a condensazione e generatori ad aria a condensazione  
Caldaie a biomassa  
Pompe di calore, sistemi geotermici a bassa entalpia, scaldacqua  
Sistemi ibridi  
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  
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  
Applicazione CCNL settore edile per lavori oltre 70.000  
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  
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  
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  
Superbonus  
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  
Incentivi erogati dalle regioni e dalle Province Autonome di Trento e Bolzano  
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”  
Controlli sulle asseverazioni  
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

Soggetti interessati

Immobili interessati

Tipologie di interventi

Spese ammesse alla detrazione

Regime di detraibilità

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

Documentazione necessaria

Interventi con riduzione del rischio sismico

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

Documentazione necessaria

Acquisto di immobili ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3

Soggetti interessati

Tipologie di immobili

Tipologie di interventi

Asseverazione della classe di rischio dell'edificio

Termini per la cessione dell'immobile da parte dell'impresa

Regime di detraibilità

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento degli immobili oggetto di interventi

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)

Premessa

Sezione Prima - IMMOBILI

Aspetti generali

Residenzialità degli immobili

Presenza dell'impianto di riscaldamento

Condomini, edifici di unico proprietario e singole unità

Condomini

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 perché sprovvisti di copertura o muri perimetrali

Edifici privi del certificato di agibilità

Immobili per i quali è 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

Condomini

Approvazione degli interventi su parti comuni

Attribuzione della detrazione per lavori su parti comuni

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

Aggiornamento catastale degli immobili oggetto di interventi superbonus e relativi controlli

Comunicazione preventiva dei dati relativi agli interventi

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 condomini, unico proprietario, ONLUS, ODV e APS  
Interventi effettuati da persone fisiche  
Interventi effettuati da IACP e cooperative a proprietà 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 da cessione di immobili oggetto di interventi superbonus

Ambito soggettivo

Ambito oggettivo

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

Nuova disciplina - Spese sostenute dal 30.12.2023 per interventi iniziati dal 30.12.2023

Vecchia disciplina - Spese sostenute per interventi iniziati fino al 29.12.2023

Interventi principali e interventi di completamento

Interventi "connessi" all'intervento principale

Adempimenti e documentazione utile

Adempimenti necessari

Documentazione utile

Aspetti fiscali

Rateizzazione

Criterio di detraibilità delle spese

Limiti di spesa agevolabile

Cumulabilità con altre agevolazioni

Trasferimento dell'agevolazione

Parte Settima - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE  
(BONUS VERDE - FINO AL 2024)

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 (Guida AdE alle agevolazioni - maggio 2024)

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

Parte Nona - CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Premessa

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

Nuove comunicazioni di opzione: ammissibilità e divieti dal 2025

Interventi superbonus

Interventi diversi dal superbonus

Interventi eseguiti da IACP, cooperative edilizie, ONLUS, ODV e APS

Limitazioni alle ulteriori cessioni in base alla prima comunicazione

Prima comunicazione trasmessa dal 17 febbraio 2023

Discipline previgenti

Tabella riassuntiva discipline applicabili

Sezione Prima - PRIMA OPZIONE DI CESSIONE/SCONTO

Soggetti ammessi ed esclusi dall'opzione

Soggetti che possono esercitare l'opzione per cessione/sconto

Soggetti che non possono esercitare l'opzione

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 non fruite (escluso dal 29 maggio 2024)

Adempimenti necessari ai fini della prima opzione

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

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

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

Soggetti cessionari

Prima cessione del credito

Cessioni del credito successive alla prima

Divieto di acquisto dei crediti da parte delle Pubbliche Amministrazioni

Determinazione e gestione del credito acquisito

Visualizzazione dei crediti nella Piattaforma cessione crediti

Accesso alla piattaforma

Utilizzo in compensazione del credito di imposta

Clausola "antiusura" per soggetti qualificati (utilizzo in 6 quote dal 2025)

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

Imposte e contributi compensabili

Codici tributo da utilizzare

Limiti alla compensazione

Aspetti particolari della compensazione dei crediti edilizi

Adempimenti "ordinari" e "straordinari" in capo ai cessionari/fornitori

Scelta di utilizzo in compensazione dei crediti

Esclusione della rateizzazione in sei quote per soggetti qualificati

Rateizzazione "lunga" dei crediti (prima opzione entro il 31 marzo 2023)

Comunicazione crediti non utilizzabili

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

## Sezione Terza - CONTROLLI E PROFILI DI RESPONSABILITÀ

Controlli e obblighi antiriciclaggio

Controlli preventivi dell'Agenzia delle Entrate

Controlli "ordinari" e recupero del credito

Obblighi antiriciclaggio

Responsabilità per violazioni

Disciplina applicabile ai crediti sorti dal 12 novembre 2021

Disciplina applicabile ai crediti sorti prima del 12 novembre 2021

Sequestro preventivo dei crediti

Legittimità del sequestro preventivo dei crediti

Utilizzo dei crediti sottoposti a sequestro

## Sezione Quarta - ERRORI INERENTI LA CESSIONE DEI CREDITI

Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione

Errori nella comunicazione inviata e credito non ancora accettato

Errori nella comunicazione inviata e credito accettato

Omesso o tardivo invio della comunicazione

Rapporti fra cedente e cessionario

Annullamento dell'accettazione di crediti derivanti da prima comunicazione

Modalità di presentazione del modello

Modalità di compilazione

Esempio di compilazione

Rifiuto dei crediti derivanti da ulteriori cessioni

Modalità di presentazione del modello

Modalità di compilazione

Esempio di compilazione

## 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

Esempio: installazione pedana sollevatrice (contabilizzazione della detrazione ordinaria)

Esempio: coibentazione tetto condominio (contabilizzazione del superbonus)

Sanzioni e ravvedimento

Il sistema sanzionatorio previsto per violazioni inerenti i bonus edilizi

Errato o indebito utilizzo di "Crediti inesistenti" e "non spettanti"

Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali

Dichiarazione infedele

Il ravvedimento applicabile alle violazioni inerenti i bonus edilizi

Ravvedimento utilizzo credito d'imposta non spettante

Ravvedimento utilizzo credito d'imposta inesistente

Violazioni rilevabili in sede di liquidazione o di controlli formali

Dichiarazione infedele

Attività di vigilanza degli Enti comunali

Attività di vigilanza "ordinaria" degli uffici tecnici

Nuovo obbligo di segnalazione all'Agenzia delle Entrate

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 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  
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

