



# BONUS EDILIZI

**Novità e conferme,  
una babele fra incentivi e controlli**

---

a cura di Alberto-Maria Camilotti, dottore commercialista in Udine

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO



### **Decreto Rilancio (D.L. 34/2020)**

Artt. 119 – 122 bis



### **Legge di Bilancio 234/2021**

Art. 1, da co. 28 a co. 42



### **Decreto Sostegni ter (D.L. 4/2022)**

Art. 28 «Cessione dei crediti»

# NORMATIVA DI RIFERIMENTO



## **ARTICOLI 119 e 121 - Superbonus al 110%**

Introducono la disciplina del super-bonus al 110% con riguardo a tutti gli interventi di riqualificazione energetica (suddividendoli tra “trainanti” e “trainati”), a tutti gli interventi di miglioramento sismico e alle installazioni di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.



## **DM «REQUISITI» e «ASSEVERAZIONI» 6.8.2020**

Regolamento di riferimento per l’individuazione dei requisiti tecnici e degli adempimenti di certificazione che gli interventi di riqualificazione energetica devono soddisfare per poter dare diritto all’ecobonus (anche in versione super-bonus al 110%).



## **DM 28.2.2017 N. 58**

Regolamento di riferimento per la classificazione del rischio sismico degli edifici.



## **Circ. Ag. Entrate**

- Circolare n. 16 del 29 novembre 2021
- Circolare n. 7 del 25 giugno 2021
- Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020 – pdf
- Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020 – pdf
- Circolare n. 2 del 14 febbraio 2020 - pdf

36%	50%	50%	50%	65%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	85%	85%	90%	Detrazione	
BONUS VERDE	BONUS CASA	SISMABONUS	ECOBONUS	ECOBONUS	SISMABONUS	ECOBONUS CONDOMINI	SISMABONUS CONDOMINI	ECOBONUS CONDOMINI	SISMABONUS	ECOBONUS SISMABONUS CONDOMINI	SISMABONUS CONDOMINI	ECOBONUS SISMABONUS CONDOMINI	BONUS FACCIATE	Bonus	
€ 5.000 Spesa massima per immobile	€ 96.000 Spesa massima per UI	€ 96.000 Spesa massima per UI	Detrazione variabile: € 30.000 € 60.000	Detrazione variabile: € 30.000 € 60.000 € 100.000	€ 96.000 Spesa massima per UI	€ 40.000 Spesa massima per UI	€ 96.000 Spesa massima per UI	€ 40.000 Spesa massima per UI	€ 96.000 Spesa massima per UI	€ 136.000 Spesa massima per UI	€ 96.000 Spesa massima per UI	€ 136.000 Spesa massima per UI	Senza limite di spesa	Limite di spesa	
10 ANNI	10 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	10 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	10 ANNI	Durata	
Stimolazione di verde e giardini	Per interventi di ristrutturazione edilizia	Miglioramento delle prestazioni sismiche per edifici situati in zone sismiche 1,2 e 3	Singole unità immobiliari o edifici	Singole unità immobiliari, intero edificio e parti comuni	Singole unità immobiliari con miglioramento di una classe di rischio sismico in zona 1,2 e 3	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25%	Parti comuni con miglioramento di una classe di rischio sismico in zona 1,2 e 3	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25% e qualità dell'involucro	Singole unità immobiliari con miglioramento di due classi di rischio sismico in zona 1,2 e 3	Interventi su parti comuni di immobili in zona sismica 1,2 o 3, che conseguono la riduzione di una classe di rischio sismico	Parti comuni con miglioramento di due classi di rischio sismico in zona 1,2 e 3	Interventi su parti comuni di immobili in zona sismica 1,2 o 3, che conseguono la riduzione di 2 classi di rischio sismico	Recupero e/o restauro della facciata esterna di immobili esistenti	Tipo di bonus	
Soggetti IRPEF privati	Soggetti IRPEF Privati	Soggetti IRPEF e IRES: Residenze, alberghi, uffici, negozi, unità produttive, capannoni, unità commerciali	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: uffici, negozi, unità produttive, capannoni, unità commerciali	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: uffici, negozi, unità produttive, capannoni, unità commerciali	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: uffici, negozi, unità produttive, capannoni, unità commerciali	Soggetti IRPEF e IRES: residenze, alberghi, uffici, negozi	Soggetti IRPEF e IRES: uffici	Beneficiari	
Spese per gli interventi comprensivi di progettazione e manutenzione connessa all'esecuzione	Spese per gli interventi comprensivi di progettazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione	Involucro, impianto e spese accessorie comprensive di progettazione	Involucro, impianto e spese accessorie comprensive di progettazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione	Involucro e spese accessorie comprensive di progettazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione	Involucro e spese accessorie comprensive di progettazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione	Solo involucro e spese accessorie comprensive di progettazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione	Solo involucro e spese accessorie comprensive di progettazione	Solo strutture verticali e spese accessorie comprensive di progettazione	A cosa si applica	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi</li> <li>• Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi edili e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o utilizzo di fonti rinnovabili di energia ammessi alle detrazioni fiscali del 50% ai sensi dell'Art.16 bis del DPR1786 (TUIR) e successive modifiche</li> <li>• Manutenzione straordinaria</li> <li>• Restauro e risanamento conservativo</li> <li>• Ristrutturazione edilizia</li> <li>• Eliminazione delle barriere architettoniche</li> <li>• Utilizzo del bonus casa permette di detrarre del 52% su mobili e grandi elettrodomestici per ulteriori €16.000 di spesa (bonus mobili)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi sugli elementi strutturali che portano ad un miglioramento della vulnerabilità sismica dell'edificio</li> <li>• La detrazione prevista per gli interventi antisismici può essere applicata anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serramenti e infissi</li> <li>• Schermature solari</li> <li>• Caldaie a biomassa</li> <li>• Caldaie a condensazione in Classe A (singole u)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi di isolamento termico dell'involucro</li> <li>• Caldaie a condensazione in Classe A con sistema di termoregolazione evoluto (singole u)</li> <li>• Riqualificazione globale dell'edificio</li> <li>• Pannelli di calore</li> <li>• Scaldacqua a PDC</li> <li>• Collettori solari</li> <li>• Generatori ibridi</li> <li>• Sistemi di building automation</li> <li>• Microgeneratori</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La detrazione prevista per gli interventi antisismici che portano al miglioramento di 1 classe di rischio sismico</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su parti comuni dei condomini (collettivazione involucro con superficie interessata &gt; 25% superficie disperdente)</li> <li>• Se eseguiti contestualmente, ed inseriti nella stessa relazione tecnica, anche sostituzione di schermature solari sulla stessa superficie di involucro oggetto di intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su parti comuni dei condomini</li> <li>• La detrazione prevista per gli interventi antisismici che portano al miglioramento di 1 classe di rischio sismico</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su parti comuni dei condomini</li> <li>• Collettivazione involucro con superficie interessata &gt; 25% superficie disperdente</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La detrazione prevista per gli interventi antisismici che portano al miglioramento di 2 o + classi di rischio sismico</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su parti comuni dei condomini</li> <li>• Collettivazione involucro con superficie interessata &gt; 25% superficie disperdente</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su parti comuni dei condomini</li> <li>• La detrazione prevista per gli interventi antisismici che portano al miglioramento di 2 o + classi di rischio sismico</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi su parti comuni dei condomini</li> <li>• Collettivazione involucro con superficie interessata &gt; 25% superficie disperdente</li> <li>• Si applica anche alle spese di manutenzione ordinaria (integrità, insonorizzazione, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'intervento ed interventi sugli impianti comuni</li> <li>• Attenzione: anche gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per le facciate esterne di immobili situati in zona A Centro storico ed in zona B o Zona di completamento (DM 2 Aprile 1999, n.144)</li> <li>• Rifacimento intaco</li> <li>• Verniciatura</li> <li>• Balconi</li> <li>• Ornamenti e fregi</li> <li>• Chiusure e integrità esterna</li> <li>• Capotto esterno limitatamente alle strutture verticali</li> </ul>	Descrizione	
NO	SI dal 01/01/2020	SI dal 01/01/2020	SI	SI	SI dal 01/01/2020	SI	SI	SI	SI dal 01/01/2020	SI dal 01/01/2020	SI	SI	SI dal 01/01/2020	SI dal 01/01/2020	Scadenza del credito d'imposta in favore del contribuente
31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	Scadenza



Questo poster considera i contenuti della Legge 17 luglio 2020 n.77, i contenuti del Decreto Legge 14 agosto 2020, n.104 convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n.106, i contenuti della Legge 30 dicembre 2020 n.178 (Legge di Bilancio 2021), del Decreto Legge 8 maggio 2021, n.59 convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n.101 e del Decreto Legge 31 maggio 2021, n.77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n.108. La materia è in continua evoluzione e i testi vengono costantemente aggiornati con eventuali novità e precisazioni ad opera del Ministero della Transizione Ecologica, ENEA, Agenzia delle Entrate, Autori S.Tirreno e A.Catagna per Logical Soft che ha prodotto in qualità di Copywriter della campagna "Insieme in Classe A". Con la supervisione di D. Pinzino e A. Martelli ENEA.



## PROROGA DELLE AGEVOLAZIONI EDILIZIE

Agevolazione	2022	2023	2024	2025
Superbonus 110% (art. 119 D.L. 34/2020)	Sì	Sì	Sì	Sì
Recupero del patrimonio edilizio «ordinario» (Art. 16, c. 1 lett. A),b),c) Tuir – Artt. 14 e 16 D.L. 63/2013)	Sì	Sì	Sì	No
Bonus facciate (art. 1 c. 219 L. 160/2019)	Sì	No	No	No
Installazione impianti fotovoltaici (art. 16 bis TUIR)	Sì'	Sì	Sì	No
Installazione colonnine ricarica veicoli elettrici (art. 16 ter D.L. 63/2013)	Sì	Sì	Sì	No
Bonus Mobili ed Elettrodomestici (Art. 16 c. 2 D.L. 63/2013)	Sì	Sì	Sì	No
Bonus Verde (Art. 1 c. 12 L.205/2017)	Sì	Sì	Sì	No
Superamento/eliminazione barriere architettoniche (art. 119 ter D.L. 34/2020)	Sì	No	No	No



## LIMITI DI SPESA AMMESSI dal 01/01/2022

Tipologia bonus	% detrazione	Limite spesa
Recupero del patrimonio edilizio «ordinario» (Art. 16, c. 1 lett. A),b),c) Tuir – Artt. 14 e 16 D.L. 63/2013)	65% - 50%	- in relazione allo specifico intervento
Bonus facciate (art. 1 c. 219 L. 160/2019)	60%	No
Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 16 bis, c.1 TUIR)	50%	€ 96.000,00
Bonus Mobili ed Elettrodomestici (Art. 16 c. 2 D.L. 63/2013)	50%	- € 10.000,00 per il 2022 - € 5.000,00 per il 2023
Bonus Verde (Art. 1 c. 12 L.205/2017)	36%	€ 5.000,00
Superamento/eliminazione barriere architettoniche (art. 119 ter D.L. 34/2020)	75%	- € 50.000,00 edifici unifamiliari /unità indipendenti ed autonome - € 40.000,00 edifici da 2 a 8 unità - € 30.000,00 edifici con più 8 unità
Interventi «trainanti» effettuati in Comuni colpiti da eventi sismici del 2009	110%	- Limite «ecobonus» + 50% - Limite «sismabonus» + 50%



**SUPERBONUS 110%**

## PROFILO SOGGETTIVO

Il c.d. “superbonus” compete per i lavori effettuati:

- dai **condomini**;
- dalle **persone fisiche**, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (sono previsti limiti, analizzati in seguito);
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- dagli Istituti autonomi case popolari (**IACP**) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “*in house providing*” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- dalle **ONLUS** di cui all’art. 10 del D.Lgs. 460/97;
- dalle **organizzazioni di volontariato** (OdV) iscritte nei registri di cui all’art. 6 della L. 266/91;
- dalle **associazioni di promozione sociale** (APS) iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall’art. 7 della L. 383/2000;
- dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell’art. 5 co. 2 lett. c) del D.Lgs. 242/99, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

## PROFILO OGGETTIVO

Ambito oggettivo di riferimento per il quale gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Il “superbonus” del 110% **non si applica** alle unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

## PROFILO OGGETTIVO

- **Edificio unifamiliare:** per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo ed elusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da una strada o da cortile o giardino di proprietà e esclusiva;
- Per **“accesso autonomo dall'esterno”** si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva (Articolo 51, comma 3-quater del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104);
- Un'unità immobiliare può ritenersi **“funzionalmente indipendente”** qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale (Articolo 1, comma 66 lettera b), della legge 30 dicembre 2020, n. 178)

## PROFILO OGGETTIVO

- L'Agenzia ricorda inoltre che i requisiti relativi all'autonomia funzionale (ovvero un'unità immobiliare dotata in proprietà esclusiva di almeno tre dei seguenti impianti: impianto idrico, impianto gas, impianto energia elettrica e impianto climatizzazione invernale) ed all'accesso autonomo dall'esterno (da intendere come accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone che consente l'accesso dalla strada o da cortile di proprietà non esclusiva) non rilevano ai fini dell'individuazione degli edifici in condominio, ma rilevano, al contrario, solo al fine di identificare le unità immobiliari unifamiliari o le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari
- **condominio minimo:** in presenza di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini. Risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio. Fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente: la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

## INTERVENTI AGEVOLATI

### Interventi di efficienza energetica

Descritti nelle lett. a), b) e c) del co. 1 dell'art. 119, nonché, in presenza di almeno uno dei predetti, gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (**art. 119 co. 1 e 2 del DL 34/2020**)

### Interventi di natura antisismica

Interventi di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013 e, ove realizzati congiuntamente ad essi, anche gli interventi aventi per oggetto la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici (**art. 119 co. 4 e 4-*bis* del DL 34/2020**)

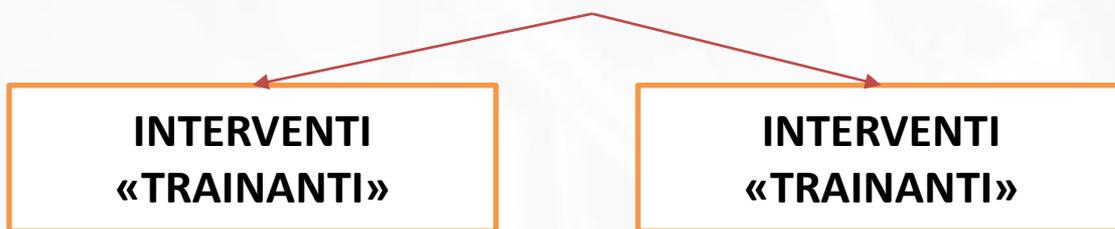
### Installazione di impianti solari fotovoltaici

Gli interventi connessi **all'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati (**art. 119 co. 5 e 6 del DL 34/2020**)

### Installazione infrastrutture di ricarica

**Gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**, a condizione che l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "principali" di efficienza energetica, di cui al co. 1 (**art. 119 co. 8 del DL 34/2020**)

## INTERVENTI di EFFICIENZA ENERGETICA



Gli interventi **“trainati”** possono beneficiare del superbonus al 110% **solo** se vengono eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi **“trainanti”**, **salvo** il caso in cui oggetto degli interventi siano:

- un **immobile** di interesse storico, artistico o paesaggistico, **“vincolato”** ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- oppure un immobile per il quale gli interventi “principali” sono **vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**.

### ESECUZIONE CONGIUNTA

Per l’Agenzia Entrate il **requisito della “effettuazione congiunta”** sussiste solo se le spese per gli **interventi “trainanti”** sono sostenute **nell’arco temporale di vigenza del super-bonus** e le spese per gli **interventi “trainati”** sono sostenute **tra la data di inizio e fine dei lavori di realizzazione degli interventi “trainanti”**.

## INTERVENTI «TRAINANTI»

Gli interventi «trainanti», di cui al co. 1 dell'art. 119 D.L. 34/2020, sono:

- **interventi di isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **interventi sulle parti comuni degli edifici** per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.
- **interventi sugli edifici unifamiliari** o plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

## INTERVENTI «TRAINATI»

Gli interventi «**trainati**» sono tutti quegli interventi **DIVERSI dai «trainanti»** che il co. 2 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 individua mediante il semplice rinvio a:

**«tutti gli interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013»**

## LIMITI DI SPESA AMMESSI dal 01/01/2022

Tipologia di intervento “trainante”	Limite massimo di spesa
<p><i>Art. 119 c. 1 lett. a) D.L. 34/2020</i></p> <p><b>Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo o dell’unità immobiliare situata all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno.</b></p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.000,00 euro per le unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno;</li> <li>• 40.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;</li> <li>• 30.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.</li> </ul>

## LIMITI DI SPESA AMMESSI dal 01/01/2022

Tipologia di intervento “trainante”	Limite massimo di spesa
<p><i>Art. 119 c. 1 lett. b) D.L. 34/2020</i></p> <p><b>Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.</b></p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;</li> <li>• 15.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.</li> </ul> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell’impianto sostituito.</p>
<p><i>Art. 119 c. 1 lett. c) D.L. 34/2020</i></p> <p><b>Interventi sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.</b></p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000,00 euro.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell’impianto sostituito.</p>

## PROROGA TERMINI SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI

Soggetto beneficiario del “superbonus” del 110% per gli interventi «trainanti»	Momento di sostenimento delle spese
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condomini;</li> <li>• persone fisiche;</li> <li>• associazioni di promozione sociale;</li> <li>• ONLUS;</li> <li>• organizzazioni di volontariato;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 110% fino al 31/12/2023</li> <li>- 70% nel 2024</li> <li>- 65% nel 2025</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• singole unità immobiliari («villette»)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 110% fino al 31/12/2022 solo se al 30/06/2022 lavori effettuati per almeno il 30%</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ICAP e assimilati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 110% fino al 31/12/2022</li> <li>- 110% fino al 30/06/2023 se al 31/12/2022 lavori effettuati per almeno il 60%</li> <li>- 110% fino al 31/12/2023 se al 30/06/2023 lavori effettuati per il 60%</li> </ul>

# MODALITA' DI FRUIZIONE

La fruizione del beneficio può avvenire secondo 3 modalità:

- 1) **DETRAZIONE DIRETTA: detrazione diretta** dall'Irpef/Ires del 110% delle spese ammesse, in 4 anni (**4 quote annuali** di pari importo con riferimento alle spese sostenute a decorrere **dal 01/01/2022**);
- 2) **SCONTO IN FATTURA:** opzione per un contributo, sottoforma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sottoforma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione di tale credito ad altro soggetto, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- 3) **CESSIONE DEL CREDITO: cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, senza facoltà di successive cessioni.

## MODALITA' DI FRUIZIONE

La detrazione IRPEF/IRES che può essere utilizzata a scomputo dell'imposta lorda **in 4/5 quote annuali** (a seconda dell'anno di sostenimento della spesa) **di pari importo** sulla base della lettera delle norma è **pacifica per:**

- **gli interventi “trainanti”** di cui al co. 1;
- **gli interventi di miglioramento sismico** di cui al co. 4 (per i quali i 4 anni sono la regola anche in assenza di super-bonus);
- **gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici** di cui ai co. 5 e 6;
- **gli interventi di installazione di infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici** di cui al co. 8.

Circ. AE 22.12.20 n. 30 3.1.6, miglioramento classe energetica su edificio vincolato/restriz.: guarda solo a unità immob e nn intero edif.. → assev.tecnico usa procedure per unità immob funzionalmente indip endente

## CONDIZIONI E PROCEDURE

Per poter beneficiare dell'agevolazione maggiorata al 110%, gli interventi volti alla riqualificazione energetica (sia quelli «**trainanti**» che quelli «**trainati**») dovranno rispettare i **requisiti tecnici minimi** previsti dai decreti ministeriali emanati ai sensi del co. 3-ter dell'art. 14 del DL 63/2013.

Detti requisiti minimi devono consentire, nel loro complesso ed anche congiuntamente all'installazione di impianti solari fotovoltaici o all'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici:

- il miglioramento di **almeno due classi energetiche** dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari;
- ovvero (ove non sia possibile il miglioramento di due classi energetiche) il conseguimento della classe energetica più alta (attualmente la classe A4).

### CONSEGUIMENTO CLASSE ENERGETICA

Il conseguimento della classe energetica richiesta per beneficiare del "superbonus" deve essere **dimostrata** mediante l'**attestato di prestazione energetica (APE)** di cui all'art. 6 del DLgs. 192/2005, **prima e dopo** l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

## CONDIZIONI E PROCEDURE

Per poter fruire del superbonus al 110%, il co. 13 dell'art. 119 del DL 34/2020 prevede vengano osservati alcuni specifici adempimenti con riguardo, rispettivamente:

- agli **interventi di efficienza energetica**, di cui ai co. 1, 2 e 3 dell'art. 119, i tecnici abilitati devono asseverare:
  - il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al co. 3-*ter* dell'art. 14 del DL 63/2013;
  - la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (D.M. 06.08.20, Decreto del MITE 09.02.22).e trasmettere una copia dell'asseverazione esclusivamente per via telematica, all'ENEA;
- agli **interventi di miglioramento sismico**, di cui al co. 4 dell'art. 119, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico (secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza):
  - **asseverano** l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico, in base alle disposizioni del DM 28.2.2017 n. 58;
  - **attestano** la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

## CONDIZIONI E PROCEDURE

Momento del rilascio:

- le asseverazioni e le attestazioni devono essere rilasciate **al termine dei lavori**.

**Tuttavia, se** il beneficiario del superbonus al 110%, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione spettante, intende avvalersi dell'**opzione** di fruire del beneficio sotto forma di “**sconto sul corrispettivo**”, **oppure** sotto forma di **credito di imposta ceduto a terzi**, prima del termine dei lavori, in relazione alle spese sostenute **su singoli stati avanzamento lavori**, ai sensi del co. 1-*bis* dell'art. 121 del DL 34/2020, le asseverazioni e attestazioni devono essere rilasciate **per ogni stato avanzamento lavori relativamente al quale venissero esercitate le relative opzioni**.

## CONDIZIONI E PROCEDURE

La **non veridicità** delle **attestazioni** e delle **asseverazioni** determina rilevanti conseguenze sia in capo al soggetto che le rilascia, sia in capo al soggetto beneficiario del superbonus al 110%:

- A. SOGGETTO CHE LE RILASCIA:** ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la **sanzione amministrativa da 2.000 a 15.000 euro per ogni attestazione o asseverazione infedele** resa (l'organo addetto al controllo sull'osservanza degli obblighi e alla comminazione delle sanzioni è il Ministero dello sviluppo economico).
  
- B. BENEFICIARIO DEL SUPERBONUS:** la non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la **decadenza dal beneficio**.

## CONDIZIONI E PROCEDURE

# ASSICURAZIONE

SOGGETTI CHE RILASCIANO  
ATTESTAZIONI E ASSEVERAZIONI

Devono stipulare una **polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale** adeguato al numero delle attestazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni e asseverazioni e comunque **non inferiore a 500.000 euro**.

SOGGETTI CHE RILASCIANO  
VISTO DI CONFORMITA'

Devono essere in possesso di idonea assicurazione per poter rilasciare il visto di conformità.

## VISTO DI CONFORMITA' e COMUNICAZIONE

### *SUPERBONUS 110% e ALTRI BONUS*

È rilasciato (art. 119, c. 11):

- dai soggetti ex art. 3, c.3, lett. a) e b) DPR 322/1998 (iscritti agli albi dei dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, soggetti iscritti al 30 settembre 1993 nei ruoli periti ed esperti CCIAA in possesso di laurea giuridico-economica o diploma di ragioneria).
- dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF dipendente o CAF imprese.

# VISTO DI CONFORMITA' e COMUNICAZIONE

## *CONTENUTO DEL VISTO*

Il soggetto deve rilasciare il visto verifica:

- la conformità dei dati della documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione;
- la presenza delle asseverazioni tecniche e dell'attestazione APE, senza effettuare una valutazione di merito;
- la stipula della polizza di assicurazione della responsabilità civile da parte dei professionisti incaricati.

Il CNDCEC, attraverso la FNC ha rilasciato apposite check list per la ricognizione della documentazione necessaria al rilascio del visto.

# VISTO DI CONFORMITA' e COMUNICAZIONE

## *MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE*

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate :

- modalità di esercizio dell'opzione per sconto/cessione (tempistica, soggetti)
- approvato la modulistica di esercizio dell'opzione (cd «Comunicazione»), da utilizzarsi con modalità telematica dal 15 ottobre 2020.

Tempistica di presentazione della Comunicazione:

- inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;
- oppure entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione, nel caso di cessione di rate residue non fruite per spese sostenute nel 2020-2021.

## VISTO DI CONFORMITA' e COMUNICAZIONE

### *MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE*

- Per i lavori di efficientamento energetico, art. 119, cc. 1-3, occorre aver acquisito dall' ENEA il codice univoco identificativo dell'asseverazione.
- La Comunicazione può essere trasmessa all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio da parte di ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione (punto 4.5 provv. Direttore AdE ).
- La comunicazione all'AdE deve essere effettuata dallo stesso soggetto che emette il visto di conformità

**N.B. Il mancato rispetto dei termini rende l'opzione inefficace**

## VISTO DI CONFORMITA' e COMUNICAZIONE

### *MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE*

- I fornitori/cessionari possono utilizzare il credito d'imposta a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione (punto 5 provv. Direttore AdE):
  1. in compensazione in F24 comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (presentazione mod. F24 tramite servizi telematici AdE)
  2. con cessione a terzi (comprese le banche, e CON limite di una cessione).

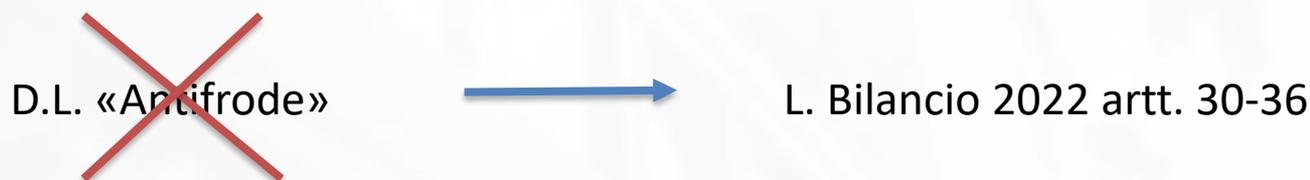
**N.B. La quota di credito non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, non può essere usufruita nell'anno successivo, né chiesta a rimborso, né ulteriormente ceduta.**



# CONTROLLI



## CONTROLLI E MISURE IN CONTRASTO ALLE FRODI INTRODOTTI DALLA LEGGE FINANZIARIA 2022



- introduzione art. 122 bis al D.L. 34/2020 (c. 30)
- esercizio poteri Agenzia delle Entrate (c.31)
- previsione atto di recupero (c.32)
- termini di notifica dell'atto di recupero (c.33)
- irrogazione di interessi e sanzioni (c.34)
- competenza territoriale Agenzia delle Entrate (c.35)
- risoluzione controversie in base D.Lgs. 546/1992 (c.36)

# CONTROLLI E MISURE IN CONTRASTO ALLE FRODI

## CONTROLLI AGENZIA DELLE ENTRATE

### PER LE DETRAZIONI FRIUTE DIRETTAMENTE DAL CONTRIBUENTE IN DICHIARAZIONE



L'AE può operare **controllo formale** ex art. 36 ter c. 2, lett. b) D.P.R. 600/73



L'AE può emettere una **cartella di pagamento** che dovrà notificare, a pena di decadenza, entro il 31/12 del **4°** anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione



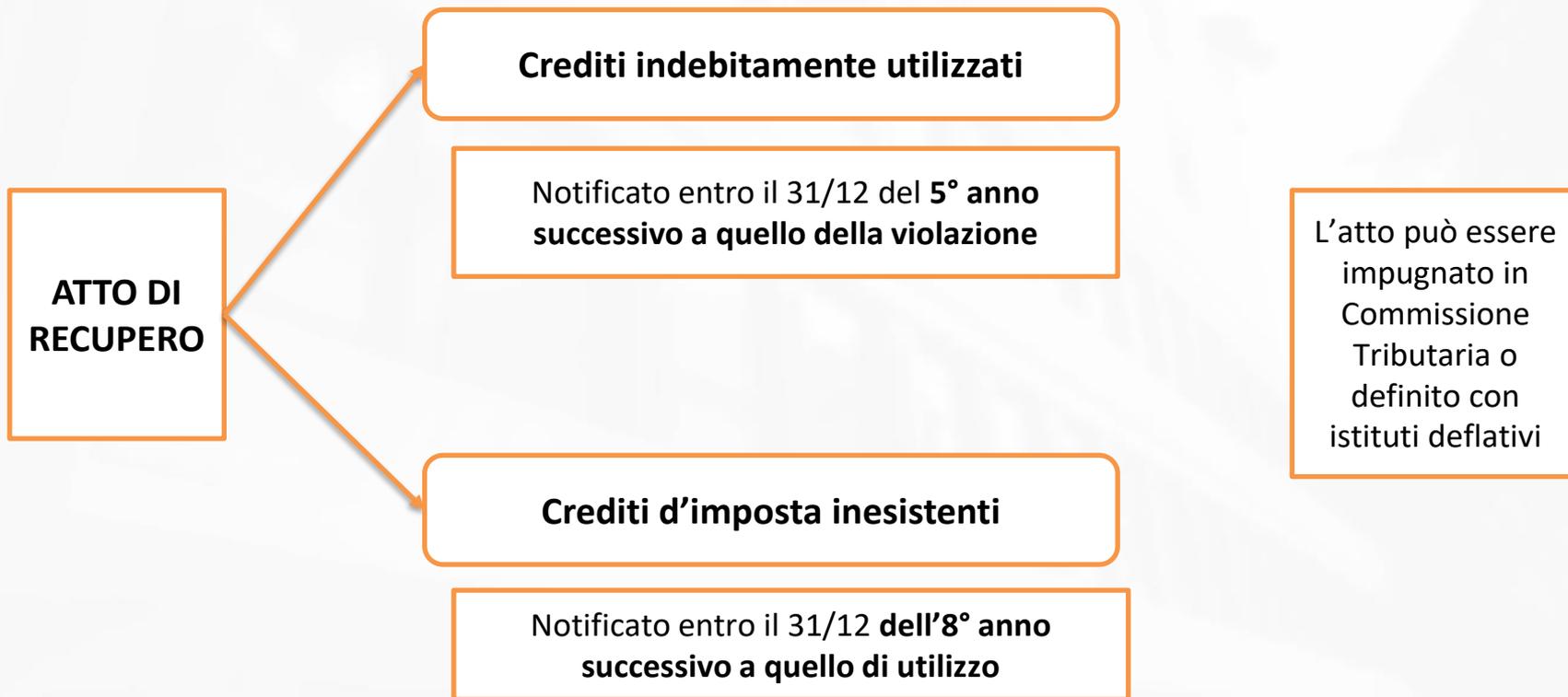
L'AE può anche ricorrere ad un **accertamento ordinario** ex art. 38 c. 1 D.P.R. 600/73



L'AE può emettere un **avviso di accertamento** (esecutivo) che dovrà notificare, a pena di decadenza, entro il 31/12 del **5°** anno successivo [ex art. 43 D.P.R. 600/73] a quello in cui è stata presentata la dichiarazione

# CONTROLLI E MISURE IN CONTRASTO ALLE FRODI

## CONTROLLI AGENZIA DELLE ENTRATE PER LO SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO



## CONTROLLI E RESPONSABILITA'

### **PER LO SCONTO IN FATTURA e CESSIONE DEL CREDITO**

**Il recupero** della detrazione, nel caso di mancanza anche parziale dei requisiti, **avviene in capo al beneficiario della detrazione** (maggiorato di sanzioni e interessi).



Se emerge che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il **cessionario** che ha acquistato il credito in buona fede **non perde il diritto ad utilizzare il credito.**

Il **fornitore** che ha applicato lo sconto e il **cessionario** del credito:

- in assenza di concorso nella violazione, **rispondono solo per l'eventuale utilizzo irregolare** del credito di imposta in misura maggiore rispetto al credito ricevuto;
- in presenza di concorso nella violazione **sono responsabili in solido** con il beneficiario della detrazione per l'importo della detrazione non spettante, per le sanzioni e gli interessi.

## ASSEVERAZIONE DI CONGRUITA' DELLE SPESE

Superbonus 110%

Per asseverare la congruità delle spese sostenute sia per il Superbonus 110% sia per gli interventi minori (ecobonus, sismabonus, bonus facciate) si deve fare riferimento ai valori previsti da:

- D.M. 06/08/2020
- «Decreto Prezzi» emanato dal MITE (emanazione **09/02/2022**) che prevede valori massimi per alcune categorie di beni

Altri bonus edilizi

Per asseverare la congruità delle spese sostenute per gli interventi minori (ecobonus, sismabonus, bonus facciate, di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici) si deve fare riferimento ai valori previsti dal:

- D.M. 06/08/2020

### ESCLUSIONE

Sono **escluse** dagli obblighi suesposti le operazioni che riguardano opere classificate come attività di «**edilizia libera**» e interventi di importo complessivo **non superiori a € 10.000**, eseguiti su singole unità immobiliari o sulle parti comuni di un edificio.

**Non beneficia** di questa esclusione il «**bonus facciate**».

## VISTO DI CONFORMITA'

Superbonus 110%

Recependo quanto previsto dal soppresso «Decreto Antifrode», è richiesto il visto di conformità dei dati relativi alla detrazione del 110%, anche quando il contribuente utilizzi la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi.

**Esclusi** da tale adempimento i contribuenti che utilizzano dichiarazione precompilata o che si avvalgono di un sostituto d'imposta

Altri bonus edilizi

Obbligo del visto di conformità anche in caso di opzione per la **cessione del credito/sconto in fattura** relativa alle detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

### ESCLUSIONE

Sono **escluse** dagli obblighi suesposti le operazioni che riguardano opere classificate come attività di «**edilizia libera**» e interventi di importo complessivo **non superiori a € 10.000**, eseguiti su singole unità immobiliari o sulle parti comuni di un edificio.

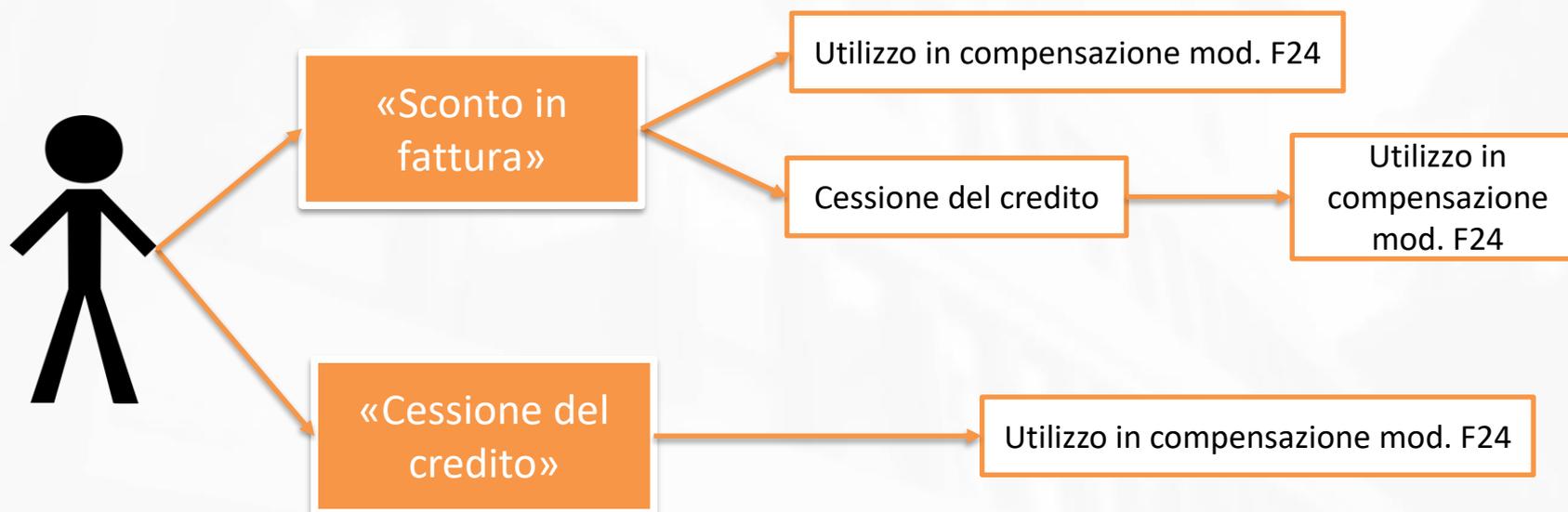
**Non beneficia** di questa esclusione il «**bonus facciate**».

# CESSIONE DEL CREDITO

Art. 28 D.L. 4/2022 «Decreto Sostegni-ter»



## Limitazione alla cessione multipla del credito



### PERIODO TRANSITORIO

È previsto un periodo transitorio, per il quale i crediti che – alla data del **17 febbraio 2022** – sono stati già oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, possono essere oggetto di una ulteriore e sola cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Tutto ciò a patto che, prima del 17 febbraio 2022, sia stata trasmessa alla comunicazione all’Agenzia delle entrate, a prescindere dal numero di cessioni avvenute prima di questa data

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**