

# IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025

Guida pratica alle  
agevolazioni fiscali  
per interventi  
di rigenerazione  
del patrimonio  
immobiliare

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva

Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori Acli  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con  
Unione Nazionale Consumatori



# Introduzione

2



Nel corso di questi ultimi anni numerosi e ripetuti sono stati gli interventi legislativi volti a introdurre nuovi aiuti economici per fronteggiare la crisi economica, adottando anche nuove misure per il rilancio del mercato immobiliare italiano.

Nel tentativo di districarsi tra le numerose norme succedutesi nel tempo e le molteplici interpretazioni delle stesse fornite dall'Agenzia delle Entrate, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori hanno elaborato una guida focalizzata sui bonus fiscali inerenti la "casa"

La prima versione della Guida ha visto la luce nel giugno del 2021. Da allora quella versione della Guida ha subito ben 23 aggiornamenti per recepire le numerose modifiche apportate alla disciplina dettata in materia (e non si contano più gli interventi legislativi intervenuti in questa materia dal 2021 ad oggi).

Le ultime modifiche alle norme di tema di Bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare sono quelle dettate dalla legge 30/12/2024 n. 207 (la legge finanziaria per il 2025).

Si tratta di modifiche particolarmente rilevanti e significative che hanno investito tutti i Bonus vigenti.

Ad esempio, il Super-Bonus (al quale era dedicato il maggior spazio nella Guida prima versione) ha visto una riduzione notevole del suo ambito applicativo. La sua applicazione è ora limitata a determinati soggetti (i condomini, i mini-condomini, le Onlus, le Adv, le ApS), con aliquota ridotta (si è passati nel corso degli anni dal 110%, al 90%, al 70% e per il 2025 al 65%). Inoltre, la legge 207/2025 ha ulteriormente ridotto l'ambito operativo del Super-Bonus per l'anno 2025 avendo stabilito che la detrazione Super-Bonus del 65% spetta per le spese sostenute nell'anno 2025 solo se relative ad interventi per i quali alla data del 15 ottobre 2024 risulti:



- presentata la CILAS se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILAS se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Ma anche per gli altri Bonus non sono mancate modifiche rilevanti. Con la legge 207/2024 si è giunti ad una "omogeneizzazione" della disciplina per quanto riguarda le aliquote applicabili. Sia per il Bonus Edilizio, che per l'Eco-Bonus che per il Sisma-Bonus non più aliquote differenziate in relazione alle diverse tipologie di interventi ma aliquote uguali per tutti: nel 2025 si applicherà un'aliquota del 50% in caso di interventi sull'abitazione principale o un'aliquota del 36% negli altri casi; nel 2026 e nel 2027 si applicherà un'aliquota del 36% in caso di interventi sull'abitazione principale o un'aliquota del 30% negli altri casi.

Modifiche così rilevanti all'intero sistema normativo relativo ai Bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare hanno inciso non solo sul contenuto della Guida ma anche sul suo format. Ecco, quindi, che viene proposta per l'anno 2025 una Guida rinnovata non solo nel contenuto e nelle informazioni ma anche nel suo format.

A tutti auguriamo una buona lettura.

Prima Edizione: giugno 2021  
Attuale Edizione: gennaio 2025  
(aggiornata alla legge 30/12/2024 n. 207)

BONUS EDILIZIO	<u>05</u>
ECO-BONUS	<u>10</u>
SISMA-BONUS	<u>13</u>
SUPER BONUS	<u>16</u>
DISPOSIZIONI GENERALI	<u>26</u>
I BONUS ACQUISTI	<u>34</u>
LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA	<u>42</u>
BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI	<u>50</u>
ABITAZIONE PRINCIPALE E LIMITI ALLA DETRAZIONE	<u>51</u>



## BONUS EDILIZIO

5

Art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)  
 Art. 16, c. 1, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.  
 Art. 1, c. 54 e c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

<p><b>Manutenzione ordinaria</b> su parti comuni di edificio residenziale.</p>	<p>Per la definizione degli interventi di <b>ordinaria manutenzione</b> si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p>
<p><b>Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia</b> effettuati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze.</p>	<p>Per la definizione degli interventi di <b>straordinaria manutenzione</b> si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p> <p>Per la definizione degli interventi di <b>restauro e risanamento conservativo</b> si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p> <p>Per la definizione degli interventi di <b>ristrutturazione edilizia</b> si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).</p> <p>Con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli interventi effettuati dal 17 luglio 2020, a seguito delle modifiche apportate all'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr n. 380/2001, rientrano nella "ristrutturazione edilizia" gli <b>interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti</b> con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di "ristrutturazione edilizia" soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/2022);</li> <li>- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo <b>per le spese riguardanti la parte esistente</b> in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione";</li> <li>- questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).</li> </ul>





## BONUS EDILIZIO

6

## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Interventi necessari alla <b>ricostruzione o al ripristino</b> dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza.	
Interventi relativi alla realizzazione di <b>autorimesse o posti auto</b> pertinenziali anche a proprietà comune.	È l'unica ipotesi di intervento di <b>nuova costruzione</b> ammessa alla detrazione di imposta (di norma prevista solo per interventi sull'esistente).
Interventi finalizzati <b>alla eliminazione delle barriere architettoniche</b> , aventi ad oggetto ascensori e montacarichi nonché alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.	Attualmente gli interventi finalizzati al <b>superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche</b> possono accedere a tre distinte detrazioni di imposta, alternative tra di loro: <b>a)</b> la <b>detrazione "a regime"</b> : sino al 31 dicembre 2025 con aliquota del 36% ovvero del 50% per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ed eseguiti dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento; massimale di € 96.000,00; ripartizione in 10 quote annuale (vedi Tabella che segue); <b>b)</b> la <b>detrazione "rafforzata"</b> limitata a specifici interventi con valenza sino al <b>31 dicembre 2025</b> : aliquota del 75%; massimali differenziati a seconda del tipo di edificio; ripartizione in 5 o 10 quote annuali a seconda che le spese siano state sostenute prima o dopo il 31 dicembre 2023 (Vedi Tabella che segue); <b>c)</b> il <b>"Super-Bonus"</b> applicabile a condizione che gli interventi in oggetto siano effettuati da condomini (anche nel caso dei cd. "mini-condomini"), Onlus, OdV, ApS, congiuntamente a interventi "trainanti" di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico (disciplina temporanea con aliquote e con scadenze diversificate) (Vedi Tabella che segue).
Interventi volti a <b>prevenire il rischio del compimento di atti illeciti</b> da parte di terzi.	Per "atti illeciti" si intendono quelli <b>penalmente illeciti</b> (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare <b>interventi sugli immobili</b> . Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. <b>A titolo esemplificativo</b> , rientrano tra queste misure: rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; porte blindate o rinforzate; apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; apposizione di saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi; vetri antisfondamento; casseforti a muro; fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.
Interventi per la <b>cablatura</b> degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento <b>acustico</b> .	





## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

<p>Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di <b>risparmi energetici</b> con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Per gli anni 2025, 2026 e 2027 sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale <b>con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</b> (ad esempio l'installazione di una caldaia a metano). Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia. (cd. <b>ECO-BONUS</b>).</p>	<p>Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un <b>impianto fotovoltaico</b> per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia. Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. (Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 22/E del 2 aprile 2013).</p> <p>Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati al risparmio energetico la disciplina dettata dall'art. 16-bis del T.U.I.R. <b>va integrata con la disciplina dettata dall'art. 14 D.L. 63/2013</b>, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, 2026 e 2027 dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207; in particolare detta norma prevede diversi massimali di detrazione in relazione a singoli e specifici interventi di efficientamento energetico, tra loro anche cumulabili (non sono più previste invece aliquote rafforzate, 50% o 65%, come in passato; le aliquote sono le stesse previste per tutti gli altri interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. (50%, 36% o 30%) (vedi tabella che segue "ECO-BONUS").</p>
<p>Interventi per <b>l'adozione di misure antisismiche</b>, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Si è precisato, al riguardo, che la locuzione "progetti unitari" deve essere correlata alla nozione di singola unità immobiliare. (cd. <b>SISMA-BONUS</b>).</p>	<p>Ai fini dell'agevolazione gli interventi in questione non devono interessare necessariamente un intero aggregato edilizio; possono essere ammessi alle detrazioni anche gli "interventi di riparazione o locali" che se in quanto ben realizzati consentono la riduzione del rischio sismico degli immobili (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).</p> <p>Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la <b>redazione della documentazione obbligatoria</b> idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.</p> <p>Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico la disciplina dettata dall'art. 16-bis del T.U.I.R. <b>va integrata con la disciplina dettata dall'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies.1 del D.L. 63/2013</b>, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, 2026 e 2027 dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207; in particolare detta norma prevede diversi massimali di detrazione in relazione agli interventi su parti condominiali (non sono più previste invece aliquote rafforzate, 70%, 75%, 80% o 85%, come in passato; le aliquote sono le stesse previste per tutti gli altri interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. (50%, 36% o 30%) (vedi tabella che segue "SISMA-BONUS").</p>
<p>Gli interventi di <b>bonifica dell'amianto</b> e di esecuzione di opere volte ad <b>evitare gli infortuni domestici</b>.</p>	<p>Tra le opere agevolabili rientrano: l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; il montaggio di vetri anti-infortunio; l'installazione del corrimano; l'agevolazione compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili; per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante.</p>
<p>Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con <b>generatori di emergenza a gas di ultima generazione</b>.</p>	<p>Per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la detrazione spetta in ogni caso nella misura del <b>50%</b> sino ad un ammontare massimo di € 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali.</p>





## ALIQUOTE E MASSIMALI

ANNO 2025	ANNI 2026 - 2027	ANNI 2028-2033	DAL 1° GENNAIO 2034
<p><b>1. Aliquota ordinaria</b> Dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b>, salvo che nei casi nei quali trova applicazione l'aliquota agevolata di cui sub 2, la detrazione spetta nella misura del <b>36%</b>.</p> <p><b>2. Aliquota agevolata</b> Dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b> per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad <b>abitazione principale</b> la detrazione spetta nella misura del <b>50%</b>.</p> <p><b>3. Modalità operativa</b> La detrazione spetta fino ad un ammontare massimo di <b>€ 96.000,00</b> per ciascuna unità immobiliare a va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo. Sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. (art. 1, c. 55, Legge 207/2024).</p>	<p><b>1. Aliquota ordinaria</b> Dal <b>1° gennaio 2026</b> sino al <b>31 dicembre 2027</b>, salvo che nei casi nei quali trova applicazione l'aliquota agevolata di cui sub 2, la detrazione spetterà nella misura del <b>30%</b>.</p> <p><b>2. Aliquota agevolata</b> Dal <b>1° gennaio 2026</b> sino al <b>31 dicembre 2027</b> per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad <b>abitazione principale</b> la detrazione spetterà nella misura del <b>36%</b>.</p> <p><b>3. Modalità operativa</b> La detrazione spetterà fino ad un ammontare massimo di <b>€ 96.000,00</b> per ciascuna unità immobiliare a andrà ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo. Sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. (art. 1, c. 55, Legge 207/2024).</p>	<p>Dal <b>1° gennaio 2028</b> sino al <b>31 dicembre 2033</b>, la detrazione spetterà nella misura del <b>30%</b> sino ad un ammontare massimo di <b>€ 48.000,00</b>, sempre da ripartirsi in <b>10 rate</b> annuali. (art. 16-bis, c. 3-ter, T.U.I.R.).</p> <p><b>Nota:</b> l'art. 1, c. 54, legge 207/2024 ha modificato l'art. 16-bis, comma 3-ter, T.U.I.R., anticipando al 1° gennaio 2025 la previsione della riduzione dell'aliquota della detrazione dal 36% al 30%. Peraltro, il successivo comma 55 del medesimo art. 1 legge 207/2024 contestualmente prevede per gli interventi indicati nel comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. l'aliquota del 36% o del 50% (per l'abitazione principale) per l'anno 2025, del 30% o del 36% (per l'abitazione principale) per gli anni 2026 e 2027 di fatto derogando a quanto disposto dal precedente comma 54.</p>	<p>Dal <b>1° gennaio 2034</b> la detrazione spetterà nella misura del <b>36%</b> sino ad un ammontare massimo di <b>€ 48.000,00</b>, sempre da ripartirsi in <b>10 rate</b> annuali (disciplina "a regime" di cui all'art. 16-bis, comma 1, T.U.I.R.).</p>

Per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con **generatori di emergenza** a gas di ultima generazione la detrazione spetta in ogni caso nella misura del **50%** sino ad un ammontare massimo di € 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali.







## CONDIZIONI

In ogni caso gli interventi ammessi al Bonus Edilizio e quali sopra descritti devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione. **Unica eccezione** è rappresentata dalla realizzazione di box auto o posti auto pertinenziali (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

La **prova dell'esistenza** dell'edificio può essere fornita dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oppure dal pagamento dell'imposta comunale (IMU), se dovuta.

Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in **categoria F2** (unità collabenti) (*Commissione Studi Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

**Non sono agevolabili** le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.

## LA DETRAZIONE RAFFORZATA PER GLI INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'art. 119-ter del D.L. 34/2020 (così come introdotto dall'art. 1, c. 42, della legge 234/2021 e successivamente modificato dall'art. 3 del D.L. 29/12/2023, n. 212) prevede una detrazione "rafforzata" per la realizzazione in edifici già esistenti di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi per oggetto **esclusivamente** scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (*limitazione quest'ultima introdotta a far data dal 30 dicembre 2023 dal D.L. 212/2023*); detta detrazione:

a) spetta per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2025** (a seguito della proroga di tre anni disposta dall'art. 1, c. 365, legge 29.12.2022, n. 197; la scadenza originaria era al 31.12.2022);

b) va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2024** in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali);

c) spetta nella misura del **75%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- € 50.000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità;
- € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità.

Gli interventi **debbono rispettare i requisiti** previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236. Il rispetto di detti requisiti deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

A seguito della modifica alla normativa in commento apportata dall'art. 1, c. 365, legge 197/2022 è previsto che per l'approvazione delle **delibere condominiali** che autorizzano i lavori finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche necessita il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Si rammenta che detta detrazione, sino al 29/12/2023, spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento ed alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito, previsione poi abrogata dal D.L. 212/2023.



## ECO-BONUS

10

Art. 14, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90  
Art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

Oltre alla disciplina in tema di detrazione di imposta prevista in via generale per gli interventi di efficientamento energetico dall'art. 16-*bis* T.U.I.R. e quale sopra illustrata (vedi Tabella "BONUS EDILIZIO") l'art. 14 D.L. 63/2013 come modificato dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024, **prevede limitatamente agli anni 2025, 2026 e 2027** ulteriori incentivi fiscali per specifici e ben definiti interventi di efficientamento energetico (con le **medesime aliquote** previste per il Bonus Edilizio ma **con diversi massimali** calcolati con riguardo alla detrazione massima fruibile ovvero, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, con riguardo all'importo massimo di spese sulle quali calcolare la detrazione).

## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO AGEVOLATI	DETRAZIONE MASSIMA
Interventi di <b>riqualificazione energetica di edifici esistenti</b> volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria (sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	€ 100.000,00
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti <b>strutture opache verticali, strutture opache orizzontali</b> (coperture e pavimenti); finestre comprensive di infissi.	€ 60.000,00
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali.	€ 60.000,00
Interventi di <b>sostituzione di impianti di climatizzazione invernale</b> con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02) ovvero con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, ovvero le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione. Sono, in ogni caso, <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con <b>caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</b> (ad esempio l'installazione di caldaie a gas metano).	€ 60.000,00
La sostituzione, integrale o parziale, di <b>scaldacqua tradizionali</b> con scaldacqua a pompa di calore.	€ 30.000,00
L'acquisto e la posa in opera di <b>micro-cogeneratori</b> in sostituzione di impianti esistenti.	€ 100.000,00
L'acquisto, l'installazione e la messa in opera di <b>dispositivi multimediali</b> per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.	Non è previsto un limite massimo di detrazione per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020, data di entrata in vigore del decreto MISE 6 agosto 2020 che ha introdotto un limite massimo di detrazione di € 15.000,00.
L'acquisto e la posa in opera delle <b>schermature solari</b> di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.	€ 60.000,00
L'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.	€ 30.000,00





## INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

INTERVENTI AGEVOLATI	IMPORTO MASSIMO SPESE SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE
Interventi di <b>riqualificazione energetica</b> di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a <b>migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva</b> e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a <b>€ 40.000,00</b> moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
Interventi <b>su parti comuni di edifici condominiali</b> ricadenti nelle <b>zone sismiche 1, 2 e 3</b> finalizzati <b>congiuntamente</b> alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica in alternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una o due classi di rischio inferiore (sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad <b>€ 136.000,00</b> moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

## ALIQUOTE

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta: - nella misura del <b>36%</b> dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b> ; - nella misura del <b>30%</b> a partire dal <b>1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027</b> . La detrazione va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo. Sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.	Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad <b>abitazione principale</b> la detrazione spetta: - nella misura del <b>50%</b> dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b> ; - nella misura del <b>36%</b> a partire dal <b>1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027</b> . La detrazione va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo. Sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

**NOTA:** Si rammenta che **sino al 31 dicembre 2024** per le spese relative agli interventi sopra descritti si applicavano delle aliquote "rafforzate" (a seconda dell'intervento nella misura del 50% o del 65% ovvero anche nella misura del 70%, 75%, 80% o 85% per interventi eseguiti su parti comuni condominiali).  
Per gli **anni 2025, 2026 e 2027**, pertanto, agli interventi di efficientamento energetico **si applicano le sole aliquote "ordinarie"** dettate dall'art. 14, c. 3-*quienquies*, D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-*bis* del T.U.I.R.





### CONDIZIONI

**Condizione indispensabile** per fruire della detrazione Eco-Bonus è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

Si è avuto modo di precisare che in caso di interventi di recupero edilizio su unità residenziale che al termine dei lavori verrà adibita a studio professionale non si potrà fruire della detrazione ex art. 16-bis del T.U.I.R. (cd. Bonus Edilizio) posto che l'immobile avrà destinazione non abitativa, ma che per le opere di efficientamento energetico si potrà, invece, fruire dell'Eco-Bonus (art. 14 D.L. 63/2013) posto che detta detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non abitativi (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021).

Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in categoria F2 (unità collabenti) (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

Non sono agevolabili le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.

Neppure sono agevolabili gli interventi effettuati su immobili di nuova costruzione ancorché esistenti in quanto la normativa di settore adottata a livello comunitario impone determinati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e di ampliamento, la detrazione spetta soltanto per le spese riferibili alla parte esistente. (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i costi per i lavori edili relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le prestazioni professionali necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.



Art. 16, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90  
Art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico la disciplina dettata dall'art. 16-*bis* del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*.1 del D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni **2025, 2026 e 2027** dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207.

### TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Deve trattarsi di interventi di **adozione di misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, per i quali si verificano, peraltro, le seguenti condizioni:

**(A)** si tratti di interventi attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia interventi le cui relative procedure autorizzatorie sono iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019). Il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).

**(B)** si tratti di interventi riferiti a costruzioni adibite a **abitazione e ad attività produttive** su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1 e 2 e 3**) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003.

Sono, inoltre, ricomprese, nell'agevolazione:

- le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;
- le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Si rammenta che con riguardo ai benefici previsti per gli acquisti di edifici antisismici (vedi la Tabella "Bonus Acquisti") inizialmente le agevolazioni in discorso erano limitate ai soli interventi realizzati in comuni ricadenti in zona sismica 1, mentre l'estensione delle agevolazioni in discorso anche agli interventi realizzati in comuni ricadenti in zone sismiche 2 e 3, è stata disposta solo a partire dal 1° maggio 2019.





## ALIQUOTE

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
<p>Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella misura del <b>36%</b> dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b>;</li> <li>- nella misura del <b>30%</b> a partire dal <b>1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027</b>.</li> </ul> <p>La detrazione va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo.</p>	<p>Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad <b>abitazione principale</b> la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella misura del <b>50%</b> dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b>;</li> <li>- nella misura del <b>36%</b> a partire dal <b>1° gennaio 2026 e sino al 31 dicembre 2027</b>.</li> </ul> <p>La detrazione va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo.</p>
<p><b>NOTA:</b> Si rammenta che <b>sino al 31 dicembre 2024</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>i)</b> per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 la detrazione si applicava nella misura del 50%;</li> <li><b>(ii)</b> per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito derivava una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione si applicava nella misura del 70% della spesa sostenuta; in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione si applicava nella misura dell'80%;</li> <li><b>(iii)</b> per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, se gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, venivano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, la detrazione, si applicava nella misura del 75% (in caso passaggio ad una classe di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'85% (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori);</li> <li><b>(iv)</b> per le spese relative ad interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, spettava una detrazione pari all'80%, se gli interventi determinavano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'85%, se gli interventi determinavano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore.</li> </ul> <p>Per gli <b>anni 2025, 2026 e 2027</b>, pertanto, agli interventi di riduzione del rischio sismico <b>si applicano le sole aliquote "ordinarie"</b> dettate dall'art. 16, c. 1-<i>septies</i>.1, D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-<i>bis</i> del T.U.I.R.</p>	





## MASSIMALI E RATEIZZAZIONI

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA	RATEIZZAZIONE
Interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 (art. 16, c. 1- <i>bis</i> , D.L. 63/2013).	€ 96.000,00 per unità immobiliare.	La detrazione va ripartita in <b>10 quote annuali</b> di pari importo per le spese sostenute a partire <b>dal 1° gennaio 2024</b> in caso di utilizzo diretto della detrazione (art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito deriva una <b>riduzione del rischio</b> tale da determinare il passaggio ad una ovvero a due classi di rischio inferiori (art. 16, c. 1- <i>quater</i> , D.L. 63/2013).	€ 96.000,00 per unità immobiliare.	La detrazione va ripartita in <b>10 quote annuali</b> di pari importo per le spese sostenute a partire <b>dal 1° gennaio 2024</b> in caso di utilizzo diretto della detrazione (art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su <b>parti comuni</b> di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati alla riduzione del rischio sismico, con passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiori (art. 16, c. 1- <i>quinqies</i> , D.L. 63/2013).	€ 96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.	La detrazione va ripartita in <b>10 quote annuali</b> di pari importo per le spese sostenute a partire <b>dal 1° gennaio 2024</b> in caso di utilizzo diretto della detrazione (art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su <b>parti comuni</b> di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati <b>congiuntamente</b> alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, con passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiori (art. 14, c. 2- <i>quater</i> .1, D.L. 63/2013).	€ 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.	La detrazione va ripartita in <b>10 quote annuali</b> di pari importo.





## SUPER BONUS

Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.  
Art. 1, c. 56 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Ai fini della fruizione del Super-Bonus si distingue tra **interventi trainanti** (ammessi di per sé al beneficio senza la necessità di essere abbinati ad altri interventi) ed **interventi trainati** (ammessi al beneficio se abbinati ad uno degli interventi trainanti).

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
1	<p>Interventi di <b>isolamento termico</b> delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*. Gli interventi per la coibentazione del tetto, rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. (art. 119, c. 1, lett. a).</p> <p>*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. 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; impianti di climatizzazione invernale (art. 119, c. 1bis).</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 per gli edifici unifamiliari o 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 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;</li> <li>- a € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</li> </ul> <p>Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 530.000, calcolato moltiplicando € 40.000 per 8 (€ 320.000) e € 30.000 per 7 (€ 210.000) (così A.E. Circolare 24/E dell'8 agosto 2020).</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha avuto modo di precisare che per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelli risultanti alla fine.</p>	<p><b>INTERVENTO TRAINANTE:</b> per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il <b>miglioramento di almeno due classi energetiche</b> dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante <b>l'attestato di prestazione energetica</b> (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio <b>nella sua interezza</b> prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli <b>interventi di demolizione e ricostruzione</b> di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>L'art. 1, comma 66, lett. a), n. 2), legge 178/2020 (che ha modificato sul punto l'art. 119, c.1, lett.a, D.L. 3472020) ha esteso la possibilità di fruire del Super-Bonus anche agli interventi per la <b>coibentazione del tetto</b>, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.</p> <p>La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
2	<p>Interventi sulle <b>parti comuni</b> degli edifici per la <b>sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</b> esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo punto 6 e relativi sistemi di accumulo di cui al successivo punto 7, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. (art. 119, c. 1, lett. b).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 20.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;</li> <li>- € 15.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</li> </ul> <p>Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 265.000, calcolato moltiplicando € 20.000 per 8 (€ 160.000) e € 15.000 per 7 (€ 105.000) (così A.E. Circolare 24/E dell'8 agosto 2020).</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha avuto modo di precisare che per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelli risultanti alla fine.</p>	<p><b>INTERVENTO TRAINANTE:</b> per usufruire della detrazione del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento.</p> <p>Tra le spese sostenute per tale intervento rientrano anche quelle relative alle <b>sonde geotermiche</b> utilizzate per gli impianti geotermici.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il <b>miglioramento di almeno due classi energetiche</b> dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli <b>interventi di demolizione</b> e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
3	<p>Interventi sugli <b>edifici unifamiliari</b> o sulle <b>unità immobiliari</b> situate all'interno di <b>edifici plurifamiliari</b> che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno* <b>per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</b> esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n.811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo punto 6 e relativi sistemi di accumulo di cui al successivo punto 7 ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. (art. 119, c. 1, lett. c)</p> <p>*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. 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; impianti di climatizzazione invernale (art. 119, c. 1bis).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 30.000,00.</p>	<p><b>INTERVENTO TRAINANTE:</b> per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento. Tra le spese sostenute per tale intervento rientrano anche quelle relative alle <b>sonde geotermiche</b> utilizzate per gli impianti geotermici. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (anche unitamente a taluno degli interventi TRAINATI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare il <b>miglioramento di almeno due classi energetiche</b> dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante <b>l'attestato di prestazione energetica</b> (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio <b>nella sua interezza</b> prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli <b>interventi di demolizione e ricostruzione</b> di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3). La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
4	Interventi di <b>efficienza energetica</b> di cui all'art. 14 D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.	Si tratta degli interventi descritti nella Tabella che precede "ECO-BONUS" nella scheda "TIPOLOGIE DI INTERVENTI".	<p><b>INTERVENTI TRAINATI:</b> per poter fruire del Super-Bonus, è necessario <b>abbinare</b> uno degli interventi di efficienza energetica ex art. 14 D.L. 63/2013 ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1, 2 e 3, fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per ciascun intervento spetterà nella misura ordinaria (vedi sopra Tabella ECO-BONUS).</p> <p>Per fruire del Super-Bonus l'intervento in oggetto (unitamente a taluno degli interventi TRAINANTI) deve rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, c. 3-ter, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e deve assicurare <b>il miglioramento di almeno due classi energetiche</b> dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante <b>l'attestato di prestazione energetica</b> (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha precisato che la verifica va fatta considerando l'edificio <b>nella sua interezza</b> prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Pertanto, nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del Super-Bonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p> <p>Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per ciascuna tipologia, anche gli <b>interventi di demolizione e ricostruzione</b> di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (art. 119, c. 3).</p> <p>Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei <b>vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio</b>, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica a tutti gli interventi a lato descritti (di cui al punto 4), anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, fermi restando i requisiti di cui sopra in ordine al miglioramento dell'efficienza energetica (art. 119. C. 2).</p> <p>La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>





## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
5	<p><b>Interventi antisismici</b> di cui all'art. 16, commi da 1bis a 1septies DL 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 ossia interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica; deve trattarsi di opere da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguite sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.</p> <p>Detti interventi possono riguardare costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive.</p> <p>Gli edifici interessati debbono ricadere nell'ambito delle <b>zone sismiche 1-2-3</b>.</p>	<p>Sono ricomprese, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.</p> <p>Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.</p> <p>La detrazione è calcolata su una spesa massima di <b>€ 96.000,00</b> per unità immobiliare.</p>	<p><b>INTERVENTO TRAINANTE:</b> Per usufruire del Super-Bonus non è necessario abbinare altro e diverso intervento. È confermata anche nella norma del D.L. 34/2020 l'esclusione dai benefici fiscali degli edifici ubicati in zona sismica 4.</p> <p>Il Super-Bonus è riconosciuto anche per la <b>realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale</b> continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi (art. 119, c. 4-bis).</p> <p>La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>
6	<p>Installazione di <b>impianti solari fotovoltaici</b> connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al DPR 26 agosto 1993, n. 412 ovvero di <b>impianti solari fotovoltaici</b> su strutture pertinenziali agli edifici (art. 119, c. 5, modificato dall'art. 1, c. 28, lett. c) legge 30/12/2021 n. 234).</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di recupero edilizio il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale.</p>	<p><b>INTERVENTO TRAINATO:</b> per poter usufruire del SuperBonus è necessario <b>abbinare</b> l'installazione degli impianti solari fotovoltaici ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficiamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione rischio sismico), fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria".</p> <p>La detrazione in oggetto è subordinata alla <b>cessione in favore del GSE</b> dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo ai sensi dell'art. 42 D.L. 162/2019 convertito con legge 8/2020 e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, c. 4, del d.lgs 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis del DL 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116 (art. 119, c. 7).</p> <p>La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>



## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
6			Il Super-Bonus spetta anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica nell'ambito di interventi di "nuova costruzione" che restano invece, ordinariamente, esclusi dalle agevolazioni fiscali. Tuttavia anche nel caso di "nuova costruzione" il Super-Bonus spetta a condizione che l'installazione di impianti solari fotovoltaici sia effettuata congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" (di efficienza energetica o di riduzione rischio sismico) fermo restando che il Super-Bonus spetta solo per le spese relative agli impianti solari fotovoltaici e non anche per le spese relative agli interventi trainanti esclusi in questo caso dal Super-Bonus in quanto eseguiti nell'ambito di "nuova costruzione" (Agenzia delle Entrate - Circolare 23/E del 23/06/2022).
7	l'installazione di <b>sistemi di accumulo</b> integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui precedente punto 6 (art. 119, c. 6).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di € 1.000,00 per ogni kW di capacità di accumulo del sistema di accumulo.	<b>INTERVENTO TRAINATO:</b> per poter usufruire del Super-Bonus è necessario <b>abbinare</b> l'installazione dei sistemi di accumulo in oggetto all'installazione degli impianti solari fotovoltaici di cui al precedente punto 6, la quale, a sua volta, deve essere abbinata ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione rischio sismico) (la installazione dei sistemi di accumulo può essere sia contestuale che successiva a quella degli impianti solari fotovoltaici) La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).
8	Installazione di <b>infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici</b> negli edifici (art. 119, c. 8, modificato dall'art. 1, c. 28, lett. d), legge 30/12/2021 n. 234).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo della spesa non superiore: - € 2.000,00 per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti; - € 1.500,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; - € 1.200,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. (art. 119, c. 8, D.L. 34/2020 modificato dall'art. 1, c. 28, lett. d), legge 234/2021).	<b>INTERVENTO TRAINATO:</b> per poter usufruire del Super-Bonus è necessario <b>abbinare</b> l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico). L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare. La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).



## TIPOLOGIA DI INTERVENTI

	INTERVENTI	LIMITE DI SPESA	CONDIZIONI
9	<p>Interventi volti all'<b>eliminazione delle barriere architettoniche</b> di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e). T.U.I.R., anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (art. 119, c. 2).</p> <p>Trattasi in particolare degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (art. 16-bis, c. 1, lett. e) T.U.I.R.)</p>	<p>L'art. 119, commi 2 e 4, D.L. 34/2020, non prevedono limiti di spesa relativamente a detti interventi cui applicare il SuperBonus.</p>	<p><b>INTERVENTO TRAINATO:</b> per poter usufruire del Super-Bonus è necessario <b>abbinare</b> l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche ad uno degli interventi TRAINANTI di cui ai superiori punti 1-2-3 (efficientamento energetico) o di cui al superiore punto 5 (riduzione del rischio sismico) fermo restando che in mancanza del suddetto abbinamento la detrazione per detto intervento spetterà nella misura "ordinaria" o "rafforzata" (vedi sopra Tabella "BONUS EDILIZIO").</p> <p>Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei <b>vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio</b>, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Super-Bonus si applica agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (art. 119. C. 2).</p> <p>La detrazione in oggetto <b>non si applica</b> alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis) ed alle unità a destinazione non residenziale (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/E del 22 dicembre 2020).</p>

**NOTA:** Ai fini dell'applicazione del Super-Bonus le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Agenzia delle Entrate, Circolare 24/E dell'8 agosto 2020 - Risposte ad interpello n. 461 e n. 464 del 7 luglio 2021).





## MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL SUPER-BONUS

## BENEFICIARI - ANNO 2025

Per l'anno **2025** il Super Bonus si applica solo agli interventi effettuati:

- dai **condomini**;

- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (**cd. mini-condomini**);

- dalle **ONLUS**, dalle **organizzazioni di volontariato** (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), dalle **associazioni di promozione sociale** (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000).

Il SuperBonus **non trova più applicazione** dal 1° gennaio 2024 per interventi posti in essere da **persone fisiche**, al di fuori del caso dei "mini-condomini".

Si rammenta che, sino al 31 dicembre 2023, per le persone fisiche il Super-Bonus spettava:

- nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nel cui computo potevano essere compresi anche i lavori non agevolabili col SuperBonus);

- nella misura del 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per interventi avviati su unità immobiliari abitative a partire dal 1° gennaio 2023; tale detrazione, peraltro, spettava a condizione che il contribuente fosse titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale del contribuente e che il contribuente avesse un reddito di riferimento non superiore ad € 15.000,00 (da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020).

Il SuperBonus **non trova più applicazione** da 1 gennaio 2024 neppure per interventi posti in essere agli **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali e dalle **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa.

Si rammenta che, sino al 31 dicembre 2023, per detti soggetti il Super Bonus spettava nella misura del 110% per le spese sostenute sino al 30 giugno 2023 ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

**Comuni colpiti da eventi sismici**

Si rammenta che l'art. 119, c. 8-ter, D.L. 34/2020 (introdotto dall'art. 1, c. 28, lett. f), legge 234/2021) prevede che per gli interventi effettuati nei **comuni colpiti da eventi sismici** verificatisi a far data dal 1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali (per l'importo non eccedente il contributo previsto per la ricostruzione ai sensi dell'art. 119, c. 1-ter e c. 4-quater, D.L. 34/2020 ovvero in alternativa al contributo per la ricostruzione nelle misure ed alle condizioni di cui all'art. 119, c. 4-ter, D.L. 34/2020) spetta in tutti i casi disciplinati dall'art. 119 c. 8-bis, D.L. 34/2020, nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**. I contribuenti che usufruiscono di detti benefici in relazione a spese per interventi avviati successivamente al 30 dicembre 2023, sono tenuti a stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori oggetto dei suddetti benefici, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale (art. 2, c. 2. D.L. 29/12/2023, n. 212).



## MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL SUPER BONUS

## MISURA DEL SUPER BONUS - ANNO 2025

La detrazione Super Bonus spetta per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%** (art. 119, c. 8-bis, D.L. 34/2020).

La disciplina di cui sopra si applica non solo agli interventi "trainanti" (ossia agli interventi di efficientamento energetico e di riduzione di rischio sismico ammessi autonomamente al Super-Bonus) ma anche a tutti gli interventi "trainati", ossia a quegli interventi ammessi al Super-Bonus se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" e ciò in virtù del rinvio che l'art. 119, c. 8-quater, D.L. 34/2020, fa al precedente c. 8-bis del medesimo art. 119.

Si rammenta che:

1) per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023** il Super Bonus spettava:

a) nella misura del 90%;

b) ovvero nella misura del 110% nei seguenti casi:

- interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25 novembre 2022 risultava presentata la CILAS;
- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultava adottata in data antecedente il 19 novembre 2022 sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;
- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data compresa tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022, sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;
- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 31 dicembre 2022, risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

2) per le spese sostenute nel **2024** il Super Bonus spettava, invece, nella misura del **70%**.

## LA RATEIZZAZIONE DEL SUPER BONUS - ANNO 2025

Per le spese sostenute nell'anno 2025, la detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote** annuali di pari importo.

Si rammenta che in precedenza era prevista la seguente ripartizione della detrazione:

- in 5 rate annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta sino al 31 dicembre 2021;
- in 4 quote annuali, di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal 1 gennaio 2022 e sino al 31 dicembre 2023;
- in 10 quote annuali di pari importo, per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (a seguito della modifica introdotta dall'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67).

L'art. 1, c. 56, Legge 30 dicembre 2024, n. 207 prevede che per le spese sostenute dal **1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023** la detrazione Super Bonus può essere ripartita, su opzione del contribuente, in 10 quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo di imposta 2023 da presentare entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024. Se da detta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta quest'ultima è versata, senza applicazione di sanzioni ed interessi, entro il termine di versamento del saldo imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024.

Si rammenta che già in precedenza l'art. 2, c. 3-sexies, D.L. 16/02/2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023, n. 38, prevedeva per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022** relative ad interventi ammessi al Super Bonus, la possibilità per il contribuente di optare per la ripartizione in 10 quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta 2023. Detta opzione era esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo di imposta 2022 non fosse stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.





# SUPER BONUS

## LE CONDIZIONI PER ACCEDERE AL SUPER BONUS - ANNO 2025

La detrazione Super Bonus del 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente **per gli interventi per i quali alla data del 15 ottobre 2024 risulti:**

- a) presentata la CILAS se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- b) adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILAS se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

### Obblighi di comunicazione (art. 2 D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024 n. 67)

I soggetti che sostengono spese per gli interventi di efficientamento energetico e/o di riduzione antisismico agevolabili ai sensi dell'art. 119 D.L. 19/05/2020, n. 34 (SuperBonus), i quali abbiano presentato la CILAS ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici debbono trasmettere rispettivamente all'ENEA e/o al "Portale nazionale delle classificazioni sismiche" gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri, le informazioni inerenti agli interventi agevolati, quali:

- a) i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
  - b) l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute nell'anno 2025;
  - c) le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese da sostenere.
- L'omessa trasmissione dei dati comporta la **decadenza dall'agevolazione fiscale.**

## I CONDOMINI ED IL SUPER BONUS

I MINI-CONDOMINI (AMMESSI AL SUPER BONUS)	CONDOMINIO CON UNITÀ NON RESIDENZIALI	LE PERTINENZE DEI CONDOMINI	CONDOMINI CON UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
<p>Possono beneficiare del Super Bonus le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione), con riferimento agli interventi su edifici composti da <b>due a quattro</b> unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (Art. 119, c. 9 lett. a) del D.L. 34/2020). A tali fini le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate: in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 397 del 9 giugno 2021 (che ha avuto modo di confermare che con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Super-Bonus - al pari degli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze), nello stesso senso Agenzia delle Entrate, risposte ad interpelli nn. 461 e 464 del 7 luglio 2021.</p> <p>In ogni caso il contribuente unico proprietario o comproprietario, può beneficiare del Super Bonus limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari residenziali, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio; il predetto limite non si applica, invece, per gli interventi antisismici realizzati sulle singole unità (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).</p>	<p>In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio (Agenzia delle Entrate a Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).</p>	<p>In caso di interventi realizzati sulle parti comuni la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi (Agenzia delle Entrate Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020).</p> <p>Anche ai fini dell'applicazione del Super-Bonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. Vanno anche calcolate le unità di categoria A/1 presenti nell'edificio e le unità non residenziali se la superficie delle unità residenziali presenti nell'edificio è superiore al 50%; non devono essere considerate le pertinenze collocate in edificio diverso da quello oggetto degli interventi. (Agenzia delle Entrate Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020).</p>	<p>La presenza in un condominio di unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude, la possibilità al condominio di accedere al Super Bonus se le restanti unità immobiliari sono ultimate e regolarmente accatastate ed hanno natura residenziale, sempre che venga rispettata per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro, l'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio esistente, senza considerare le unità in corso di costruzione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 "Fabbricati in corso di costruzione", non possono concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori;</li> <li>- le unità immobiliari accatastate in categoria F/3 non possono neppure usufruire delle detrazioni relative ad altri interventi trainati di efficientamento.</li> </ul> <p>(Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 174 del 16 marzo 2021).</p>



## DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)  
 Art. 14 e 16, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.  
 Art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.  
 Art. 1, c. 54 e c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

## I BENEFICIARI DEI BONUS

I BENEFICIARI DEL BONUS EDILIZIO E DELL'ECO-BONUS	I BENEFICIARI DEL SUPER-BONUS	IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE
<p><b>Hanno diritto alla detrazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario);</li> <li>- il nudo proprietario dell'immobile;</li> <li>- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (ad. es. usufrutto, abitazione);</li> <li>- il comodatario;</li> <li>- il locatario;</li> <li>- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa.</li> <li>- imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce;</li> <li>- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.</li> </ul> <p><b>Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado), deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale.</li> </ul>	<p>Possono fruire del <b>Super-Bonus</b> per l'anno di imposta 2025 solo:</p> <p style="text-align: center;">- a -</p> <p>i <b>condomini</b> e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (<b>i cd. mini-condomini</b>).</p> <p>Le delibere per l'approvazione degli interventi su parti comuni condominiali ammessi al Super-Bonus sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio. È, inoltre, consentita al singolo condomino o a singoli condomini la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di <b>accollarsi l'intera spesa</b> riferita a detti interventi e beneficiare quindi delle relative agevolazioni fiscali (art. 119, comma 9-bis, D.L. 34/2021 - Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 620 del 22 settembre 2021).</p> <p>I titolari di <b>reddito d'impresa o professionale</b> rientrano tra i beneficiari del Super-Bonus nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi "trainanti" effettuati dal condominio sulle parti comuni.</p> <p style="text-align: center;">- b -</p> <p>le <b>ONLUS</b>, le <b>organizzazioni di volontariato</b> (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), le <b>associazioni di promozione sociale</b></p>	<p>In caso di <b>trasferimento per atto tra vivi</b> dell'unità immobiliare, per la quale ci si è avvalsi della detrazione fiscale, nelle quote annue di detrazione, non ancora utilizzate al momento del trasferimento, <b>subentra la parte acquirente</b>, la quale, pertanto potrà usufruire della detrazione non ancora "consumata". Tuttavia, le parti possono accordarsi, <b>con apposita pattuizione</b> da riportare nell'atto di trasferimento, nel senso di evitare tale subentro, con conseguente riserva a favore dell'alienante della detrazione non ancora "consumata". In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. <b>In mancanza di diverso accordo tra le parti, la detrazione residua passa all'acquirente.</b></p> <p>Laddove le parti dell'atto non abbiano preso posizione sulla sorte delle quote residue di detrazione, qualora intendano invertire la regola automatica prevista dalla normativa vigente, potranno formalizzare anche successivamente in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata la volontà di far permanere in capo al trasferente il diritto alla detrazione facendo emergere il dato che questa volontà esisteva già al momento del trasferimento</p>



## DISPOSIZIONI GENERALI

## I BENEFICIARI DEI BONUS

- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;

- il convivente more uxorio (la legge 20 maggio 2016 n. 76 ha riconosciuto rilevanza anche al rapporto di convivenza e la disponibilità dell'immobile risulta insita nella convivenza che si esplica a sensi della suddetta legge 76/2016);

- il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato. In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Le detrazioni spettano anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico (**Eco-Bonus**) spetta anche agli istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati, alle cooperative edilizie a proprietà indivisa ed ai **soggetti passivi IRES** (ossia tenuti al pagamento dell'imposta sui redditi delle società). Da segnalare al riguardo che l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020, ha chiarito che i benefici in questione spettano ai **titolari di reddito di impresa** a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

L'Agenzia delle Entrate (nella Guida Fiscale sul Sisma-Bonus pubblicato nel proprio sito web) ha inoltre precisato che l'Eco-Bonus spetta anche agli **esercenti arti e professioni**, alle associazioni tra professionisti, agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

(iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000).

Il D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. Decreto Semplificazioni 2021), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede degli **incrementi dei limiti di spesa** su cui calcolare la detrazione del Super-Bonus per le ONLUS, le OdV e le ApS che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica (l'art. 2, comma 3-ter, D.L. 16/2/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38, stabilisce che la sussistenza di quest'ultimo requisito, indipendentemente da quanto previsto nello statuto, può essere dimostrata con qualsiasi mezzo di prova oppure con dichiarazioni sostitutive di notorietà);
- siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (collegi, convitti, ospedali, case di cura, ecc. ecc.) a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (se comodato risultante da contratto registrato prima del 1 giugno 2021).

(Commissione Studi Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile; risposta a quesito tributario CNN 165-2014/T).

Detta disciplina trova applicazione in occasione della stipula di **qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso** (ad es. una permuta) **che a titolo gratuito** (ad esempio una donazione) (Agenzia delle Entrate, Circolare 25/E del 19 giugno 2012).

Il trasferimento di **una quota** dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

In caso di costituzione del diritto di **usufrutto**, sia a titolo oneroso o gratuito, le quote di detrazione non usufruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di **decesso dell'avente diritto**, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali. La condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità (in questo senso Agenzia Entrate, risposta ad interpello n. 612 del 20 settembre 2021).



## FORMALITA' E CONDIZIONI PER FRUIRE DEI BONUS

Circa le **formalità da rispettare** per godere della detrazione l'art. 16-bis del T.U.I.R. richiama le disposizioni del Decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998 n. 41 (da ultimo modificato dal D.L. 13.5.2011 n. 70, convertito con L. 12.7.2011 n. 106). Tale decreto stabilisce, fra l'altro, che:

**(i)** i pagamenti debbono essere effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione);
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione (quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio);
- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (Agenzia delle Entrate Circolare n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ai fini del riconoscimento della detrazione non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo, ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, trattandosi di versamenti da effettuare con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni.

**(ii)** che nella dichiarazione dei redditi debbono essere indicati i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione

Nel caso in cui gli interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. realizzati in ciascun anno consistano **nella mera prosecuzione** di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni (art. 16-bis comma 4, T.U.I.R.). Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, **è possibile portare in detrazione anche:**

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dalle vigenti normative.

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** (con l'eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali). Si può fruire dei bonus anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastate in **categoria F/4** destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

Le detrazioni **non sono riconosciute** e l'importo eventualmente fruito viene **recuperato dagli uffici quando:**

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito tramite **bonifico bancario o postale** o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste; in merito a questo adempimento, con La Agenzia delle Entrate (Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016) ha precisato che il contribuente **non perde il diritto all'agevolazione** se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa;
- non sono esibite le **fatture o le ricevute** che dimostrano le spese effettuate;
- non è esibita la **ricevuta del bonifico** o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le **norme urbanistiche ed edilizie** comunali;
- sono state violate le norme sulla **sicurezza nei luoghi di lavoro** e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della ditta esecutrice dei lavori (che attesta l'osservanza delle suddette norme).



## DISPOSIZIONI GENERALI

### FORMALITA' E CONDIZIONI PER FRUIRE DEI BONUS

**(iii)** che prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata, con raccomandata A.R., apposita comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, salvo che l'attuale normativa in tema di sicurezza nei cantieri escluda l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

ATTENZIONE: con decorrenza 1 gennaio 2018 debbono essere trasmesse per via telematica all'ENEA, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, anche le informazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati, e ciò al fine di consentire il monitoraggio e le valutazioni del risparmio energetico conseguito alla realizzazione di detti interventi. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. L'invio all'ENEA va effettuato entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'ENEA, è disponibile in formato elettronico sul sito internet: <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.





## DISPOSIZIONI GENERALI

## FORMALITA' PER I CONDOMINI

I CONDOMINI CON AMMINISTRATORE	I PICCOLI CONDOMINI
<p>Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni <b>spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà</b> o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.</p> <p>Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.</p> <p>In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.</p> <p><b>L'amministratore rilascia una certificazione</b> dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.</p> <p>Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alle spese) <b>il loro effettivo sostenimento</b> e la percentuale di ripartizione.</p> <p>Questo vale anche quando la spesa è <b>sostenuta dal familiare</b> convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente more uxorio del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.</p>	<p>Per piccolo condominio si intende un edificio composto da un numero <b>non superiore a otto condòmini</b>.</p> <p>I condomini che, non avendone l'obbligo, <b>non hanno nominato</b> un amministratore e non possiedono un codice fiscale possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, rispettando le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)</li> <li>- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.</li> </ul> <p>In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>

## CUMULABILITA' DEI BONUS

In ordine alla cumulabilità dei diversi bonus previsti dalla legislazione vigente l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) ha precisato che:

(a) per gli **interventi diversi** da quelli che danno diritto al Super-Bonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per:

- interventi di riqualificazione energetica degli edifici disciplinati dall'articolo 14 D.L. 63/2013 non effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" che danno diritto al Super-Bonus;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al Super-Bonus che rientrano, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'articolo 16-bis del TUIR, nonché l'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al Super-Bonus.

(b) che gli interventi trainanti ammessi al Super-Bonus possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili ai sensi del citato articolo 14 D.L. n. 63/2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16-bis del TUIR. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, **di una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

(c) che qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Super-Bonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi esclusi dal predetto Super-Bonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis del TUIR, .... (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di **entrambe le agevolazioni** a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.



### MODALITA' OPERATIVE

#### BONUS PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO (CD. ECO-BONUS)

Per beneficiare della detrazione per gli interventi di efficientamento energetico (art. 16-bis del T.U.I.R. e art. 14 D.L. 63/2013) è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

(i) **l'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. Questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi, per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, per le pompe di calore di potenza elettrica assorbita minore di 100 KW e per i sistemi di dispositivi multimediali.

(ii) **l'attestato di prestazione energetica (APE)**. L'attestato di prestazione energetica deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori e deve essere conservato dal contribuente. Non è richiesto per i seguenti interventi:

- sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- acquisto e posa in opera delle schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- acquisto e installazione di dispositivi multimediali.

(iii) la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema previsto dalla vigente normativa. La scheda deve contenere: i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

L'asseverazione, l'attestato di prestazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

Per fruire dell'agevolazione fiscale non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

L'ENEA effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni.

La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'ENEA:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica;
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

La trasmissione deve avvenire in via telematica.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA.

L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando una e-mail di conferma, che va conservata dal contribuente interessato a fruire della detrazione.





## MODALITA' OPERATIVE

## SUPER-BONUS

Ai fini della detrazione del Super-Bonus vanno osservate le seguenti prescrizioni:

**a) per gli interventi di efficientamento energetico** (sia trainanti che trainati), i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti tecnici previsti dalla vigente normativa. Una copia dell'asseverazione è trasmessa per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

**b) per gli interventi di riduzione del rischio sismico** l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico deve essere asseverata dai 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. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017 prevede che:

- **il progettista dell'intervento** strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato (detta asseverazione deve essere presentata contestualmente al progetto o comunque prima dell'inizio dei lavori) (asseverazione da redigere in conformità al **modello Allegato B** al decreto ministeriale);

- **il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico**, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista (attestazioni da redigere in conformità ai **modelli Allegati B1 e B2** al decreto ministeriale).

Il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);
- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);
- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

Al fine di usufruire del Super-Bonus per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni e asseverazioni.

L'asseverazione del progettista (Modello Allegato B) deve essere presentata contestualmente alla presentazione al Comune del progetto edilizio o comunque prima dell'inizio dei lavori

Le attestazioni del Direttore Lavori e del Collaudatore Statico (Modelli Allegato B1 ed Allegato B2) devono essere rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori.

Rispetto all'obbligo di presentazione delle asseverazioni di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico l'art. 2-ter, lett. c), DL 16/02/2023 n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 concede al contribuente la possibilità di avvalersi della remissione in bonis di cui all'art. 1, comma 2, D.L. 02/03/2012 n. 16 convertito con legge 26/04/2012 n. 44, a condizione che la comunicazione venga fatta entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota dell'agevolazione e comunque prima dell'eventuale esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (la norma del 2012 prevede, in generale, per la remissione in bonis l'onere di versare una sanzione, attualmente, dell'importo di € 250,00).







## DISPOSIZIONI GENERALI

### MODALITA' OPERATIVE

#### SUPER-BONUS

I professionisti incaricati, nelle asseverazioni di cui ai precedenti punti a) e b), attestano, altresì, la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Rientrano tra le spese detraibili quelle sostenute per il rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e delle asseverazioni dei tecnici abilitati.

Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese i tecnici dovranno far riferimento:  
- ai prezzari individuati con il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico previsto dall'art. 119, c. 13, lett. a), D.L. 34/2021 in tema di interventi di efficientamento energetico  
- ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica,  
il tutto così come previsto dall'art. 119, c. 13-bis, D.L. 34/2020 nel testo da ultimo modificato dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021.

Il visto di conformità attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF.

Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione del Super-Bonus.

L'art. 1, c. 28, lett. h), legge 234/2021 ha confermato la modifica già apportata all'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020, con decorrenza 12/11/ 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021). Con la modifica di cui trattasi **il visto di conformità è divenuto necessario** non solo (come già prima del 12 novembre 2021) ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura ma anche per il caso di **utilizzo del Super-Bonus nella dichiarazione dei redditi**; tuttavia in caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare il credito in detrazione nella dichiarazione dei redditi, **non è tenuto** a richiedere il visto di conformità (per tali dichiarazioni, infatti, l'Agenzia delle entrate può già effettuare controlli preventivi sulla dichiarazione presentata).



# I BONUS ACQUISTI

## BONUS ACQUISTI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

Art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)

<p>Trattasi di una detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro <b>diciotto mesi</b> dalla data di termine dei lavori;</li> <li>2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di <b>restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia</b> eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita).</li> </ol>	<p>L'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che in caso di <b>ristrutturazione di un edificio con ampliamento dello stesso</b>, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”; si è, inoltre, precisato che tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cd. “Piano Casa” (Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011). A tal fine il contribuente avrà l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.</p> <p>È possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato <b>stipulato prima della fine dei lavori</b> riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita <b>solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati</b> (Agenzia delle Entrate Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017).</p>
<p>La detrazione va calcolata su di un ammontare forfettario pari al <b>25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione</b> dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, sino ad un ammontare massimo di <b>€ 96.000,00</b> per ciascuna unità immobiliare.</p>	<p>Il prezzo su cui calcolare la detrazione <b>comprende anche l'IVA</b> trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo.</p> <p><b>L'ammontare massimo di spesa</b> ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.</p> <p>Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3)</p>
<p>Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al <b>proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile</b> (uso, usufrutto, abitazione).</p>	<p>Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di <b>usufrutto</b>, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.</p>
<p>Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione in oggetto si fa presente che <b>non vi è l'obbligo</b> di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario, previsto in via generale per i bonus fiscali, ma che per tale specifica detrazione non è invece necessario (Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002 n. 153).</p>	<p>Per fruire della detrazione IRPEF per importi versati in acconto è necessario che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.</p>



## I BONUS ACQUISTI

La detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) **abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico** (Eco-Bonus) e di **misure antisismiche** (Sisma-Bonus) di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013.

In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021**. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti l'acquirente calcola la detrazione sulla base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile ecc.).
- la detrazione ex artt. 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

## BONUS ACQUISTI POSTI AUTO E BOX AUTO

art. 16-bis , c. 1, T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione ma anche nel caso di acquisto di **box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione** (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e posti auto di nuova costruzione; in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019). Deve, comunque, trattarsi di box e posti auto **di pertinenza** di unità abitative.

Per fruire della detrazione per la realizzazione e/o l'acquisto di posti auto e box auto vi è **l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi** i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti relativi all'intervento.

La detrazione va calcolata sull'ammontare delle **"spese imputabili alla realizzazione"**, nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice, sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

La detrazione, pertanto, è subordinata alla condizione che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta.

L'Agenzia delle Entrate (nella Guida fiscale pubblicata sul suo sito web) ha precisato che è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

La detrazione è ammessa anche con **riguardo all'I.V.A.** pagata con riguardo al box/posto auto acquistato. Si ritiene che **dalla attestazione** che deve rilasciare la ditta venditrice, stante la specifica funzione che deve adempiere, **debbano risultare:**

- le generalità (compreso codice fiscale) dell'acquirente;
- l'identificazione del box/posto auto venduto (preferibilmente con gli estremi catastali);
- l'identificazione dell'unità abitativa della quale il box/posto auto venduto costituisce pertinenza;
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione;
- il riferimento che la attestazione viene rilasciata ai fini della detrazione IRPEF ex art. 16-bis TUIR DPR. 917/1986.





## I BONUS ACQUISTI

36

La detrazione è, inoltre, subordinata alla condizione che i pagamenti vengano effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione);
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione;
- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento.

L'Agenzia delle Entrate in un primo momento aveva precisato che l'avvenuto pagamento con mezzi diversi dal bonifico bancario o postale, pregiudicando la possibilità per le banche e Poste Italiane SPA di rispettare l'obbligo di operare la ritenuta di legge, privava il contribuente della facoltà di avvalersi della detrazione in oggetto. Successivamente con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle Entrate ha mutato opinione ritenendo che nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale **risulti attestato dall'atto notarile**, il contribuente può comunque fruire della detrazione in oggetto, **anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale**, ma a condizione che ottenga dal venditore una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi **nella contabilità dell'impresa** ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

La detrazione è, altresì, subordinata alla condizione che l'esistenza del rapporto **pertinenziale**, tra il **box/posto auto** per il quale ci si intende avvalere della detrazione e **l'unità abitativa** al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, **anteriore**, peraltro, alla **data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

Non è, invece, più necessario, per fruire della detrazione che i pagamenti non siano precedenti ad atto avente data certa (preliminare o rogito definitivo) dal quale risulti l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale. Infatti l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 ha precisato, al riguardo, che deve ritenersi che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto **anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato** che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che il rogito o il preliminare, nei quali risulti attestato il vincolo pertinenziale, **venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi**.

## BONUS ACQUISTI EDIFICI ANTISISMICI

Art. 16, commi 1-septies e 1-septies.1, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.

### CARATTERISTICHE - BENEFICIARI - RATEIZZAZIONE

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico **1-2-3**", mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, nel caso di acquisto di immobile nell'edificio così ricostruito, ci si potrà avvalere di una detrazione di imposta calcolata in relazione al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro il termine di scadenza della agevolazione** (il termine ultimo di scadenza è attualmente il 31 dicembre 2027, salve ulteriori proroghe).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che **non vi è l'obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale**.





# I BONUS ACQUISTI

## CARATTERISTICHE - BENEFICIARI - RATEIZZAZIONE

Da segnalare che con Risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici in questione spettano **ai titolari di reddito di impresa** a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che il Sisma-Bonus acquisti spetta anche in caso di **cambio di destinazione d'uso dell'immobile demolito e ricostruito** (ad es. nel caso di fabbricato industriale demolito e successivamente ricostruito con totale destinazione abitativa).

La parte del prezzo su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€ 96.000,00** per unità immobiliare. Se il prezzo è inferiore a detto limite la percentuale si applica all'intero prezzo convenuto per la vendita.

**L'ammontare massimo di spesa** ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

L'art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67, ha modificato la disciplina relativa alla **rateizzazione della detrazione** stabilendo, per le **spese sostenute** (e per il Sisma-Bonus acquisti per i **corrispettivi pagati**) dal 1° gennaio 2024, che la stessa va ripartita in **10 quote** annuali di pari importo, in caso di utilizzo diretto della detrazione (si rammenta che per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023 la detrazione andava ripartita in **5 quote** annuali di pari importo).

## UNITÀ AL GREZZO

È possibile fruire del Sisma-Bonus acquisti anche nel caso di cessione di **unità al grezzo** ossia non ancora ultimate nelle finiture e non ancora dichiarate agibili purchè:

- dette unità siano idonee alla commercializzazione e quindi risultino denunciate al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla **categoria fittizia F/3 o F/4;**
- siano stati completati i lavori strutturali con collaudo e rilascio da parte del Direttore Lavori e del Collaudatore statico delle prescritte asseverazioni (**i Modelli Allegato B1 e Allegato B2**).

In questo senso si è pronunciata **l'Agenzia delle Entrate** con:

- **Risoluzione 14/E dell'8/3/2024:** *"considerato che ai fini della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1septies, D.L. 63/2013, è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio e che tali attestazioni sono rilasciate "all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo", non rileva l'eventuale completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale fittizia."*

- **Risposta ad interpello n. 557 del 23.11.2020:** *"ciò che rileva ai fini della possibilità di beneficiare della detrazione (cd. sismabonus acquisti) è la stipula dell'atto di acquisto (entro il termine di scadenza delle agevolazioni ora 31.12.2024) degli immobili oggetto dei lavori che, ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati».*

Nello stesso questo senso anche A.E. - Direzione Regionale del Veneto - risposte ad interpello n. 907-122/2022 e n. 907-1381/2023.

Tale posizione era stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del MEF; per il **MEF** l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).





## I BONUS ACQUISTI

### CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL SISMA-BONUS ACQUISTI

Deve trattarsi di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019);

Il riferimento al “titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017” è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).

Deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità **zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003.

Il decreto-legge 30 aprile 2019 n. 34 ha esteso la detrazione Sisma-Bonus acquisti, inizialmente prevista per gli interventi nei soli Comuni in zona di rischio sismico 1 anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

Deve trattarsi di un intervento di **demolizione e ricostruzione** dell'edificio preesistente. La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti **si differenzia** profondamente dal Sisma-Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente. Quest'ultimo, infatti, può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (cd. ristrutturazione ricostruttiva). Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato mediante **“demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano”** e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) o di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia). In questo senso si è pronunciata **l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021** e con risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021 [in quest'ultima risposta l'Agenzia ammette la detrazione Sisma Bonus Acquisti per gli acquirenti di unità in un edificio oggetto di un intervento di nuova costruzione previa demolizione di preesistenti edifici ad uso artigianale e residenziale, mentre esclude che la ditta proprietaria dell'edificio stesso, con riguardo ad un'unità commerciale di cui intendeva riservarsi la proprietà, possa beneficiare del Sisma-Bonus Ordinario e dell'Eco-bonus, in quanto per queste agevolazioni è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) e non in un intervento di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), D.P.R. 380/2001).

Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione del volume su terreno situato nello stesso Comune** ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione “edilizia” non rientrano prettamente nella casistica della “ristrutturazione edilizia” definita dall'art. 3, c. 1, lett. d), del Testo Unico in materia Edilizia (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021).





# I BONUS ACQUISTI

## CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL SISMA-BONUS ACQUISTI

Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Il termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato aumentato a 30 mesi dall'art. 33-bis, c. 1, lett. c), DL. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108). Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione Sisma Bonus Acquisti **non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari** costituenti l'intero fabbricato in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione **in relazione al proprio atto di acquisto**.

L'Agenzia delle Entrate ha ammesso la **compatibilità tra l'Eco-Bonus** fruito dall'impresa costruttrice ed il **Sisma-Bonus acquisti** a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (risposte ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e n. 556 del 25 agosto 2021).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che la persona fisica, acquirente di un'unità immobiliare da impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha demolito e ricostruito l'intero edificio **non può cumulare all'agevolazione del "sisma bonus acquisti" anche la detrazione d'imposta per l'acquisto delle case oggetto di ristrutturazione** di cui all'art. 16-bis, comma 3, TUIR, in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro.  
Con riguardo al **Bonus Acquisti Posti Auto** l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021 ha equiparato questa fattispecie a quella del Bonus Acquisti edifici ristrutturati, negando quindi la cumulabilità col Sisma-Bonus Acquisti, ritenendo le due detrazioni alternative tra di loro, in quanto riconducibili alla medesima norma ossia all'art. 16-bis T.U.I.R.

## MODALITÀ OPERATIVE

Per fruire della detrazione l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico deve essere opportunamente attestata. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. **58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

**a) l'efficacia degli interventi** finalizzati alla riduzione del rischio sismico **è asseverata dai professionisti** incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;

**b) il progettista dell'intervento strutturale assevera**, secondo i contenuti delle linee guida approvate, **la classe di rischio dell'edificio** precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;

**c) il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui sub b) devono essere allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente e **comunque prima dell'inizio dei lavori**;

**d) il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico**, ove nominato per legge, all'atto dell'**ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo**, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista. Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Modello Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);

- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);

- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

Per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni e asseverazioni.

Si rammenta che, in relazione al momento in cui deve essere presentata al Comune l'asseverazione del progettista in ordine all'efficacia dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto:

- che per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in **zone sismiche 2 e 3** attivati **dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019**, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021)

- che nel caso di intervento su edifici siti in contesto **passato da zona sismica 4 in zona sismica 3**, in forza di apposita deliberazione della Giunta Regionale di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, adottata successivamente alla data di presentazione del progetto, l'acquirente potrà comunque fruire del Sisma-Bonus Acquisti anche se l'asseverazione suddetta non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (in quanto all'epoca l'immobile si trovava in zona sismica 4), a condizione, peraltro, che venga poi presentata in Comune entro la data del rogito notarile; l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto la deliberazione regionale di aggiornamento delle zone sismiche (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 642 del 24 settembre 2021 e n.749 del 27 ottobre 2021).

Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **non è richiesto che le attestazioni** di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP *(da redigersi in conformità ai Modelli Allegato B1 e Allegato B2)* **siano presentate entro la data di stipula del rogito** a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione di rischio sismico *(da redigersi in conformità al Modello Allegato B)*.



## LE ALIQUOTE DEI BONUS ACQUISTI

Le aliquote applicabili per il calcolo della detrazione sono uguali per tutti e tre i Bonus Acquisti a seguito delle modifiche apportate in materia dalla Legge 30 dicembre 2024 n. 207; ciò che varia da Bonus a Bonus è la base imponibile cui applicare dette aliquote:

- il 25% del prezzo riportato nell'atto di compravendita (sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare) per il Bonus Acquisti edifici residenziali ristrutturati;
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione del posto/box auto risultante dalla apposita attestazione rilasciata dalla ditta venditrice per il Bonus Acquisti posti auto e box auto (sino ad un ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare);
- il prezzo sino all'ammontare massimo di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare per il Bonus Acquisti edifici antisismici.

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
<p>Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella misura del <b>36%</b> dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b>;</li> <li>- nella misura del <b>30%</b> a partire dal <b>1° gennaio 2026</b> e sino al <b>31 dicembre 2027</b>;</li> </ul> <p>La detrazione va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo.</p>	<p>Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad <b>abitazione principale</b> la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella misura del <b>50%</b> dal <b>1° gennaio 2025</b> sino al <b>31 dicembre 2025</b>;</li> <li>- nella misura del <b>36%</b> a partire dal <b>1° gennaio 2026</b> e sino al <b>31 dicembre 2027</b>;</li> </ul> <p>La detrazione va ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo.</p>	<p>Le norme in tema di aliquota agevolata (introdotte dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024), sembrano, peraltro, "tirate" solo per i Bonus Ordinari (Bonus Edilizio, Eco-Bonus, Sisma-Bonus), ossia per i bonus previsti per interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti, in quanto fa riferimento ai "titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale". Nel caso dei Bonus Acquisti, invece, l'acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l'acquisto). Come conciliare la previsione di legge con la fattispecie Bonus Acquisti? È ragionevole ritenere che delle detrazioni Bonus Acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l'acquirente di immobile che lo stesso nell'atto di acquisto dichiara di voler destinare a propria abitazione principale e sempreché detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto. Ovviamente è auspicabile sul punto un intervento chiarificatore della Agenzia delle Entrate.</p>







## I BONUS ACQUISTI

41

### LE ALIQUOTE DEI BONUS ACQUISTI

**NOTA:**

Con riguardo specifico al Bonus Acquisti per edifici ristrutturati la norma che ha determinato le nuove aliquote a valere per gli anni 2025, 2026 e 2027 (art. 1, c. 55 Legge 207/2024) in realtà non richiama espressamente l'art. 16, c. 3, del T.U.I.R. (che disciplina, per l'appunto questo bonus) ma fa riferimento solo agli interventi indicati nel comma 1 del citato art. 16-bis. Tuttavia, il comma 3 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. richiama espressamente la detrazione di cui al precedente comma 1, per cui ogni modifica alla disciplina della detrazione ex comma 1 può fondatamente ritenersi applicabile anche alla fattispecie di cui al comma 3 (in questo senso, in passato, per un'ipotesi simile, Circolare Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017).

**NOTA:**

Con riguardo al Sisma-Bonus Acquisti si rammenta che:

- **sino al 30 giugno 2022**, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al Super Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 110% (Super Sisma Bonus Acquisti) da calcolarsi sul prezzo di acquisto (sino ad un massimo di € 96.000,00). Dal 1° luglio 2022 non è, invece, più possibile avvalersi del Super Sisma Bonus Acquisti (110%) (in questo senso vedasi Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 384 del 20 luglio 2022).

- **dal 1 luglio 2022 sino al 31 dicembre 2024**: l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 75% del prezzo pagato (sino ad un massimo di € 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore ovvero nella misura dell'85% del prezzo pagato (sino ad un massimo di € 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Per gli **anni 2025, 2026 e 2027**, pertanto, in caso di acquisto di edifici antisismici **si applicano le sole aliquote "ordinarie"** dettate dall'art. 16, c. 1-septies.1, D.L. 63/2013 corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R.



## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

42

art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

## LA DISCIPLINA IN VIGORE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

**Sino al 16 febbraio 2023** in base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, e s.m.i. i soggetti che sostenevano spese per gli interventi ammessi ai Bonus fiscali (vedi Tabella "Interventi oggetto di opzione") potevano **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

**a)** o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che avevano effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

**b)** ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

La cessione poteva essere disposta in favore:

(i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;

(ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);

(iii) di istituti di credito e intermediari finanziari.

La Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 aveva precisato che nel caso in cui **più soggetti sostenevano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile** di cui erano possessori, **ciascuno poteva decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste**, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri. In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non era necessario che **il condominio** nel suo insieme optasse per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potevano scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potevano optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Era anche possibile lo sconto in fattura o la cessione di crediti **"parziali"**, ossia solo con riguardo a parte del credito maturato, ferma la possibilità per il contribuente di far valere la residua parte del credito nella propria dichiarazione dei redditi (peraltro non erano ammesse cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate ex art. 121, comma 1-quater, D.L. 34/2020).

Sia nel caso dello sconto in fattura che nel caso di cessione del credito di imposta **alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario era sempre consentita la cessione** a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti come definiti dall'art. 3, c. 1, lett. a, del dlgs 206/2005 (Codice del Consumo) che avessero stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. In sostanza la ulteriore cessione da parte di banche o società appartenenti ad un gruppo bancario era consentita solo a favore di correntisti che agivano nell'esercizio impresa, arte o professione (per i quali non era consentita la facoltà di ulteriore cessione).

L'opzione poteva essere esercitata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento dei lavori**.





## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

43

## LA DISCIPLINA IN VIGORE DAL 17 FEBBRAIO 2023

Il **17 febbraio 2023** è entrato in vigore il D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023, n. 38. Detto decreto all'art. 2, comma 1, stabilisce che a partire dalla data di sua entrata in vigore **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito per tutti quegli interventi che l'art. 121 D.L. 19/05/2020 n. 34 ammetteva a tale opzione.

Peraltro, lo stesso art. 2 del suddetto D.L. 11/2023, nei successivi commi, così come modificati, con effetto dal 30/03/2024, dal **D.L. 29/03/2024, n. 39, convertito con legge 23/05/2024, n. 67**, in deroga al divieto sancito al comma 1, prevede le seguenti eccezioni:

**FACOLTÀ DI OPZIONE DAL 17 FEBBRAIO 2023 PER GLI INTERVENTI DI ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (COMMA 1-BIS)**

Era stata ammessa anche dopo il 16 febbraio 2023 e sino a tutto il 31 dicembre 2023, senza particolari condizioni, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta **per le spese sostenute per interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche** di cui all'art. 119-ter del D.L. 19/05/2020 n. 34 (detrazione ammessa nella misura del 75% della spesa sostenuta alle condizioni e nei termini sopra specificati - vedi Tabella "Bonus Edilizio").

L'opzione è stata poi profondamente limitata, per le spese sostenute a partire **dal 30 dicembre 2023**; da tale data, infatti, l'opzione è stata ammessa solo per le spese sostenute da:

a) condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;  
b) **persone fisiche**, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, reddito da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.lgs 34/2020. Il requisito reddituale, peraltro, non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

(art. 3, c. 2, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17)

In ogni caso per le spese sostenute in relazione ad interventi per i quali alla data del **29 dicembre 2023** risultava presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, ovvero per gli interventi per i quali non era prevista la presentazione di un titolo abilitativo, qualora a detta data fossero già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non fossero ancora iniziati, fosse già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e fosse stato versato un acconto sul prezzo, la disciplina applicabile (per quanto riguardava sia i presupposti della detrazione che la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura) rimaneva quella in vigore prima del 30 dicembre 2023.

(art. 3, c. 3, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17)

Infine, con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione **è stata ulteriormente limitata**. Infatti, l'art. 1, c. 4, del D.L. 39/2024 ha stabilito che per le spese sostenute successivamente al 30 marzo 2024 l'opzione si applica solo in relazione agli interventi per i quali in data anteriore al 30 marzo 2024:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.





## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

44

## LA DISCIPLINA IN VIGORE DAL 17 FEBBRAIO 2023

## FACOLTÀ DI OPZIONE DAL 17 FEBBRAIO 2023 PER GLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS (COMMA 2)

È **ammessa, anche dopo il 16 febbraio 2023**, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta per le spese sostenute per interventi ammessi al Super-Bonus per i quali in **data antecedente al 17 febbraio 2023**:

- a) se interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata Super-Bonus (CILAS);
- b) se interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata Super-Bonus (CILAS);
- c) se interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione è stata peraltro **limitata**. Infatti, l'art. 1, c. 5, del D.L. 39/2024 ha stabilito che l'opzione non si applica neppure agli interventi a lato elencati sub a), b) e c) se, alla data del 30 marzo 2024, **non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati**.

Si fa presente che con riferimento alle aree classificate come zone sismiche 1, 2 e 3 l'esclusione in oggetto si applicava sino al 29 dicembre 2023 anche alle spese per interventi ricompresi in piani di recupero e di riqualificazione urbana comunque denominati attuabili mediante titoli semplificati che risultino approvati alla data del 16 febbraio 2023 dalle amministrazioni comunali a termini di legge e che concorrano al risparmio energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati. Tale possibilità è stata esclusa a partire dal 30 dicembre 2023 dall'art. 2, c. 1, D.L. 29/12/2023, n. 212 convertito con L. 22/2/2024, n. 17.

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

## FACOLTÀ DI OPZIONE DAL 17 FEBBRAIO 2023 PER GLI INTERVENTI AMMESSI A BONUS FISCALI DIVERSI DAL SUPER-BONUS ED AI BONUS-ACQUISTI (COMMA 3)

È **ammessa, anche dopo il 16 febbraio 2023**, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta per le spese sostenute per interventi ammessi a Bonus diversi dal SuperBonus o ai Bonus Acquisti per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023:

- a) risulti presentata la **richiesta del titolo abilitativo**, ove necessario;
- b) se interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, **siano già iniziati i lavori** ovvero, qualora i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e servizi oggetto dei lavori. La data dell'accordo può essere dimostrata dagli acconti versati prima del 17 febbraio 2023 ovvero, in mancanza di acconti, mediante dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- c) in caso di acquisto di unità immobiliari fruendo **dei Bonus-Acquisti** (Bonus acquisti edifici ristrutturati - Bonus acquisti parcheggi e SismaBonus acquisti - vedi Tabella "I Bonus Acquisti") risulti presentata prima del 17 febbraio 2023 la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Con effetto dal **30 marzo 2024** la possibilità di fruire dell'opzione con riguardo alle fattispecie a lato illustrate sub a) e sub b) è stata peraltro **limitata**. Infatti, l'art. 1, c. 5, del D.L. 39/2024 ha stabilito che l'opzione non si applica neppure agli interventi a lato elencati sub a) e b) se, alla data del 30 marzo 2024, **non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati**.

**Nessuna limitazione è stata, invece, prevista per i Bonus Acquisti** di cui sub c), per i quali resta ferma la possibilità di effettuare l'opzione nel caso in cui la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi risulti presentata **prima del 17 febbraio 2023**.

**Nota Bene:** la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).





## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

### FACOLTÀ DI OPZIONE AMMESSE DAL 17 FEBBRAIO 2023 PER GLI INTERVENTI IN COMUNI TERREMOTATI (ART. 2 COMMA 3-TER.1 D.L. 11/2023 E ART. 1, C. 3, D.L. 39/2024)

**A)** Successivamente al **16 febbraio 2023** e sino al **29 marzo 2024** l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta era ammessa per i seguenti interventi:

a) interventi relativi ad immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'art. 119, comma 8-ter, D.L. 34/2020 (vedi sopra - scheda "SuperBonus: le aliquote e le scadenze")

b) interventi relativi ad immobili danneggiati da eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza e siti nel territorio delle Marche.

(così disponeva l'art. 2, c 3-quater del D.L. 16/02/2023, n. 11, disposizione abrogata, con effetto dal 30 marzo 2024, dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39).

**B)** Dal **30 marzo 2024** l'opzione può essere ancora esercitata per gli interventi di cui al punto A) (se diversi da quelli di cui al punto C) a **condizione**, peraltro, che prima del **30 marzo 2024** si siano verificate le seguenti condizioni:

- risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

- risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono effettuati dai condomini;

- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020;

- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo;

ovvero sia stata comunque presentata l'istanza per la concessione di contributi.

(così dispone l'art. 1, c. 3, del D.L. 29/03/2024, n. 39).

**C)** dal **30 marzo 2024** l'opzione è, inoltre, possibile (in mancanza delle condizioni di cui sub B) per interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a decorrere dal 30 marzo 2024. Detta possibilità, peraltro, è prevista **entro un limite di spesa** ben preciso, ossia sino alla concorrenza di un massimo di 400 milioni di euro richiedibili per l'anno 2024 di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009. Il Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 e gli Uffici speciali per la ricostruzione, ciascuno per il territorio di competenza, assicurano il rispetto del predetto limite di spesa, avuto riguardo alle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della deroga.

(così dispone l'art. 2, c. 3-ter.1 del D.L. 16/02/2023, n. 11 così come introdotto dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39).

### FACOLTÀ DI OPZIONE AMMESSE DAL 17 FEBBRAIO 2023 PER INTERVENTI POSTI IN ESSERE DA IACP, COOPERATIVE EDILIZIE, ONLUS, ODV E APS (ART. 1, C. 2, D.L. 39/2024)

**A)** Successivamente al **16 febbraio 2023** e sino al **29 marzo 2024** l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta era ammessa per gli interventi posti in essere dai seguenti soggetti se già costituiti alla data del 17 febbraio 2023:

- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali;

- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

- ONLUS, Organizzazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale.

(così disponeva l'art. 2, c 3-bis del D.L. 16/02/2023, n. 11, disposizione abrogata, con effetto dal 30 marzo 2024, dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39)

**B)** Dal **30 marzo 2024** l'opzione può essere ancora esercitata per gli interventi posti in essere dai soggetti di cui al punto A) a **condizione**, peraltro, che prima del **30 marzo 2024** si siano verificate le seguenti condizioni:

- risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

- risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILAS se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e sono effettuati dai condomini;

- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020;

- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo. (così dispone l'art. 1, c. 2, del D.L. 29/03/2024, n. 39).

Da segnalare, infine, che **a decorrere dal 30 maggio 2024** (data di entrata in vigore della legge 67/2024 di conversione del D.L. 39/2024) non è in ogni caso consentito l'esercizio della opzione per la cessione del credito di imposta in relazione **alle rate residue non ancora fruite** delle detrazioni delle spese per gli interventi ammessi a tale opzione ai sensi dell'art. 121, comma 2, D.L. 19/05/2020, n. 34 convertito con legge 17/07/2020, n. 77 (vedi colonna a lato); così dispone l'art. 4-bis, comma 7, L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67.



## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

## ANNO 2025

L'art. 121 del DL. 19/05/2020 n. 34 (convertito con L. 17/07/2020 n. 77) riconosce la facoltà di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta a soggetti che hanno sostenuto spese per gli interventi ammessi a tale opzione (vedi tabella che segue "Interventi oggetto di opzione") negli anni **2020, 2021, 2022, 2023 e 2024**.

Pertanto, se si ha riguardo al tenore letterale del suddetto art. 121, **non dovrebbe più esservi la possibilità di opzione** per le spese sostenute nel **2025**. Senonché si è anche sostenuto che in realtà i limiti temporali (dal 2020 al 2024) contenuti nell'art. 121 in oggetto dovrebbero considerarsi venuti meno per effetto delle molteplici modifiche apportate alla disciplina dell'opzione prima dal D.L. 16/02/2023 n. 11 (convertito con L. 11/04/2023 n. 38) e successivamente dal D.L. 29/03/2024 n. 39 (convertito con L. 23/05/2024 n. 67). Queste norme nel prevedere specifiche deroghe al divieto generalizzato di opzione introdotto a far data dal 17 febbraio 2023 non avrebbero, infatti, più indicato l'anno entro il quale doveva essere sostenuta la spesa o stipulato l'atto (nel caso dei Bonus Acquisti). Per cui se sussistono tutte le condizioni previste per le singole deroghe (vedi tabella che precede "la disciplina in vigore dal 17 febbraio 2023") l'opzione sarebbe applicabile anche alle spese sostenute o agli atti stipulati nel corso dell'anno 2025 (in questo senso con riguardo specifico al Sisma-Bonus acquisti la Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Abruzzo risposta all'interpello n. 915-341/2024) (vedi tabella a lato). Resta fermo che per taluni degli interventi per i quali è stata prevista l'esclusione dal divieto di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta (vedi tabella che precede "la disciplina in vigore dal 17 febbraio 2023"), la possibilità di effettuare l'opzione rimane comunque esclusa se, alla data del 30 marzo 2024, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Con riguardo specifico al Sisma-Bonus acquisti la **Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Abruzzo risposta all'interpello n. 915-341/2024** ha così stabilito "*Riguardo all'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del d.l. n. 34 del 2020, considerato che la disposizione normativa di cui all'art. 1, comma 5, del d.l. n. 39 del 2024 ... non contempla gli interventi di cui all'art. 16, comma 1-septies del d.l. n. 63/2013, indicati all'art. 2, comma 3, lett. c), del d.l. 11 del 2023, si evidenzia che per fruire della cessione del credito o dello sconto in fattura in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sia sufficiente che dalla data del 16 febbraio 2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione dei lavori edilizi. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'istante potrà fruire del sisma bonus acquisti anche nel caso in cui l'atto di acquisto sia stipulato nel 2025 nella misura stabilita dal citato art. 16, comma 1-septies.1 del d.l. n. 63 del 2013, fermo restando che devono sussistere tutti i requisiti e gli adempimenti normativi non oggetto del presente interpello e su cui, si ribadisce, resta impregiudicato ogni eventuale potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria. L'istante, inoltre, potrà fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione considerato che alla data del 16 febbraio 2023 è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo sopra indicato"*

Alla luce della interpretazione fornita dalla Agenzia delle Entrate Direzione Regionale dell'Abruzzo si può, pertanto, ritenere, che, con riguardo a tutti i Bonus acquisti (in analogia a quanto sancito per il Sisma-Bonus acquisti), la possibilità di fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sussista anche nel caso di atti di compravendita stipulati nel corso del 2025 se ed in quanto alla data del 16 febbraio 2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo; ovviamente per gli atti stipulati nel 2025 i Bonus spetteranno con le nuove aliquote del 36% o del 50% (in caso di abitazione principale) fissate dalla legge 30/12/2024 n. 207.



## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

## LE MODALITÀ OPERATIVE

## L'OPZIONE PER LA CESSIONE O LO SCONTO IN FATTURA

**L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura** (quando ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) deve essere effettuata **in via telematica**, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, CAF).

I crediti d'imposta "ceduti" sono utilizzati anche **in compensazione** attraverso il modello F/24 sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 (dettata in materia di "Sisma-Bonus acquisti" ma le cui conclusioni possono estendersi anche alla cessione del credito corrispondente alle altre detrazioni di imposta) ha precisato che:

- il beneficiario del bonus fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un corrispettivo **inferiore al suo valore nominale**, fermo il diritto del **cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale** (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto);
- l'atto di cessione del credito relativo al bonus fiscale **non è soggetto all'obbligo di registrazione** ai sensi dell'art. 5 della tabella allegata al DPR. 131/1986.

L'art. 2-quater D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 chiarisce che **è ammessa la compensazione tra debiti e crediti nei confronti di Enti impositori diversi**, per cui è ammessa la compensazione tra i crediti edilizi oggetto di cessione ex art. 121 D.L. 34/2020 con debiti per imposte, per contributi dovuti all'INPS, per altre somme dovute a favore dello Stato, delle regioni e degli enti previdenziali.

L'art. 28, del D.L. 27.01.2022, n. 4, convertito con legge 28.03.2022, n. 25, ha modificato l'art. 121 del D.L. 34/2020 (introducendo un nuovo comma 1-quater) prevedendo che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta **non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate**. A tal fine al credito è attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. Tali nuove disposizioni si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022.

## IL VISTO DI CONFORMITÀ E LA CONGRUITÀ DELLE SPESE

**i)** ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta (quando ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto **verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta** dalla vigente normativa per la fruizione dei Bonus fiscali.

Originariamente il visto di conformità era prescritto dall'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020 **solo ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta relativi al Super-Bonus** (esclusi gli altri bonus ammessi allo sconto e/o cessione del credito).

Successivamente l'art. 1, c. 29, lett. b), legge 234/2021, confermando la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021), ha reso **necessario il visto di conformità anche per tutti gli altri casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura** quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020 (salve le ipotesi di esclusioni di cui in appresso).



## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

ii) ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese; a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese** sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-bis, D.L. 34/2020 ossia con le stesse modalità previste per il Super-Bonus. Rientrano tra le **spese detraibili** ai sensi del comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche quelle sostenute per il **rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni** a tal fine richieste, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali.

Tuttavia per il **Sisma-Bonus Acquisti** (quando l'opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) stante la sua peculiare natura, si ritiene tuttora non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute; anche dopo le modifiche normative introdotte dalla legge 234/2021 si possono ritenere tuttora sussistenti le ragioni che avevano portato l'Agenzia delle Entrate **ad escludere espressamente per questa fattispecie la necessità dell'attestazione sulla congruità delle spese**; in questo senso Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021: "L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ..." (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).

La stessa soluzione, per analogia, andrà applicata anche nel caso del **Bonus Acquisti edifici ristrutturati** di cui all'art. 16-bis, c. 3, T.U.I.R. di cui al DPR 22/12/1986, n. 917 (sempre quando l'opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) visto che anche in questo caso **la detrazione è commisurata al prezzo di vendita** e non alle spese sostenute dall'impresa.

iii) Sono **esclusi dall'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità delle spese** i seguenti interventi per i quali si intende optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito (quando detta opzione è ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge):

- le opere già **classificate come attività di edilizia libera** ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale;
- gli interventi di importo complessivo **non superiore a € 10.000,00** eseguiti sulle singole unità immobiliari o su parti comuni condominiali.

**Resta, invece, fermo, l'obbligo di ottenere il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese** in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (quando ammessa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) per gli interventi ammessi al Super-Bonus a prescindere dalla loro qualificazione urbanistica o dal loro importo.







## LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

## INTERVENTI OGGETTO DI OPZIONE

L'opzione di cui all'art. 121 DL 34/2020 si applicava sino al **16 febbraio 2023** e si applica dal **17 febbraio 2023** al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 2, D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023 e s.m.i. (quali sopra illustrate nelle tabelle che precedono) con riguardo ai seguenti interventi.

- A -	- B -	- C -	- D -	- E -
<p>Ai seguenti interventi oggetto del <b>"Bonus Edilizio</b> di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del T.U.I.R., di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917;</p> <p><b>(a) manutenzione ordinaria su parti comuni</b> di edificio residenziale;</p> <p><b>(b) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia</b> effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze;</p> <p><b>(c) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche</b> anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (qualora ricorrano le condizioni per fruire del Super-Bonus ossia qualora siano eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico);</p> <p><b>(d) interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche</b> in edifici già esistenti ammessi alla detrazione (75%) prevista dall'art. 119-ter, D.L. 34/2020;</p> <p><b>(e) interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.</b></p> <p>L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020) ha ritenuto che l'opzione possa essere esercitata anche <b>dagli acquirenti di edifici residenziali ristrutturati</b> che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-bis T.U.I.R.</p>	<p>agli interventi di <b>efficienza energetica</b> di cui:</p> <p>- all'articolo 14 del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;</p> <p>- ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del DL 34/2020: si tratta degli interventi di riqualificazione energetica per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus.</p>	<p>agli interventi di adozione di <b>misure antisismiche</b> di cui:</p> <p>- all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;</p> <p>- di cui al comma 4 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus.</p>	<p>agli interventi di <b>installazione di impianti fotovoltaici</b> di cui:</p> <p>- all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del T.U.I.R. di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917 che disciplina gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;</p> <p>- e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 DL. 34/2020 (si tratta degli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo negli stessi integrati per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus.</p>	<p>agli interventi di <b>installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici</b> di cui al comma 8 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici per i quali ricorrono, le condizioni per fruire del Super-Bonus.</p>





## BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

50

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90  
art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

L'art. 1, comma 55, legge 207/2024 ha disposto la proroga sino al **31 dicembre 2025** della detrazione fiscale prevista per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (*art. 16, comma 2, DL. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917) è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, sino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni 2022, 2023, 2024 e **2025** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del **50%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore ad **€ 5.000,00** per l'anno 2025 (come per l'anno 2024, mentre per il 2023 era previsto un massimale di € 8.000,00).

La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati **dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto**. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello di acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello di acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa di cui sopra è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo della detrazione di imposta le spese in oggetto sono computate **indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione** che fruiscono della detrazione ex art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917).

Costituiscono presupposto per la detrazione di cui si tratta anche gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia **riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione** immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono **entro diciotto mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile** (vedi apposita tabella relativa ai "Bonus Acquisti") (Agenzia delle Entrate Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016).



## ABITAZIONE PRINCIPALE E LIMITI ALLA DETRAZIONE

ABITAZIONE PRINCIPALE	LIMITI ALLA DETRAZIONE
<p>Le modifiche apportate dalla <b>legge 30/12/2024 n. 207</b> alla disciplina in tema di detrazione di imposta per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare prevedono, per tutti i bonus, una aliquota “rafforzata” (50% nel 2025 e 36% negli anni 2026 e 2027) per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'<b>unità immobiliare adibita ad abitazione principale</b>.</p> <p>Cosa si intende per abitazione principale ai fini della detrazione in oggetto?</p> <p>A tal fine può farsi riferimento alla definizione di abitazione principale dettata dall'<b>art. 10, comma 3-bis del T.U.I.R. (DPR. 917/1986)</b> che così dispone:</p> <p><i>“Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata”.</i></p> <p>Lo stesso art. 10, comma 3-bis, del T.U.I.R. equipara (ai fini IRPEF) all'unità abitativa anche le <b>relative pertinenze</b>, precisando al contempo che sono pertinenze le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente <b>utilizzate in modo durevole a servizio</b> delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Pertanto, può fondatamente ritenersi che l'aliquota agevolata in questione possa trovare applicazione anche per le <b>spese sostenute con riguardo alle pertinenze</b> dell'unità adibita ad abitazione principale del contribuente.</p>	<p>Da segnalare che i contribuenti <b>con reddito superiore ad € 75.000,00</b> potranno fruire in <b>maniera limitata</b> delle detrazioni di imposta previste per gli interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare.</p> <p>Infatti, la <b>legge 30/12/2024 n. 207</b> (art. 1, comma 10) ha inserito nel T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917) una nuova disposizione (<b>l'art. 16-ter</b>) che prevede per i soggetti con reddito complessivo superiore a € 75.000,00 un <b>tetto massimo di detrazione</b> stabilendo che gli oneri e le spese per il quali il T.U.I.R. o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda (compresi quindi anche i bonus edilizi), <b>considerati complessivamente</b>, sono ammessi in detrazione sino all'ammontare calcolato moltiplicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>l'importo base</b> pari a € 14.000,00 se il reddito complessivo è superiore a € 75.000,00 e non superiore a € 100.000,00 ovvero pari ad € 8.000,00 se il reddito complessivo è superiore ad € 100.000,00</li> <li>- <b>per un coefficiente</b> che varia (0,50, 0,70, 0,85 o 1) in corrispondenza del numero e delle condizioni dei figli “a carico” presenti nel nucleo familiare.</li> </ul> <p><b>Sono esclusi dal computo</b> dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese costituente il tetto massimo di detrazione i seguenti oneri e spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le spese sanitarie;</li> <li>- le somme investite in start-up innovative;</li> <li>- le somme investite nelle PMI innovative;</li> </ul> <p><b>Sono inoltre escluse</b> dal computo suddetto le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del T.U.I.R. ovvero di altre disposizioni normative (ossia le spese ammesse ai Bonus edilizi) <b>sostenute sino al 31 dicembre 2024</b> (rate che, pertanto, potranno essere portate in detrazione per l'intero loro importo non dovendo computarsi nel tetto massimo di detrazione introdotto dalla legge 207/2024 per spese ed oneri sostenuti a partire dal 1° gennaio 2025).</p>

**CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL NOTARIATO**

Via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

**ADICONSUM**

Largo Alessandro Vessella, 31  
00199 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

**ADOC**

Via Castelfidardo, 43/45  
00185 Roma  
[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

**ADUSBEF**

Via Carlo Farini, 62  
00185 Roma  
[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

**ALTROCONSUMO**

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

**ASSOUTENTI**

Vicolo Orbitelli, 10  
00186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

**CASA DEL  
CONSUMATORE**

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

**CITTADINANZATTIVA**

Via Cereate, 6  
00183 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

**CONFCONSUMATORI**

Via Mazzini, 43  
43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

**FEDERCONSUMATORI**

Via Palestro, 11  
00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

**LEGA CONSUMATORI**

Via delle Orchidee, 4/a  
20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

**MOVIMENTO  
CONSUMATORI**

Via Piemonte, 39/a  
00187 Roma  
[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

**MOVIMENTO DIFESA  
DEL CITTADINO**

Viale Carlo Felice, 103  
00185 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

**U.DI.CON.**

Via Santa Croce in  
Gerusalemme 63  
00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

**UNIONE NAZIONALE  
CONSUMATORI**

Via Duilio, 13  
00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



# IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025

Guida pratica alle  
agevolazioni fiscali  
per interventi  
di rigenerazione  
del patrimonio  
immobiliare



Leggi il Qr code  
e scarica la guida

Seguici su

