



# SUPERBONUS E LEGGE DI BILANCIO 2021:

TRA NOVITA' E CONFERME NELLE  
DETRAZIONI FISCALI

# SUPERBONUS 110%



SEMPRE PIU' DETTAGLIATO  
NELL'IMPLEMENTAZIONE  
PRATICA



MA ALCORA QUALCHE DUBBIO  
RESTA SU CASI SPECIFICI



UN PO' PIÙ DI TEMPO PER  
REALIZZARE I LAVORI

# Un po' di chiarezza sulla proroga

- 30/06/2022

Unifamiliari



- 31/12/2022 se  
entro il  
30/06/2022  
almeno 60%  
dei lavori

Condomini e  
plurifamiliari fino a  
4 appartamenti  
unico proprietario



- 30/06/2023 se  
entro il  
31/12/2022  
almeno 60%  
dei lavori

IACP



# PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

CIRCOLARE  
30/E DEL 22  
DICEMBRE 2020

ALCUNE  
RISPOSTE AD  
INTERPELLI

LA NUOVA  
LEGGE DI  
BILANCIO 2021



Un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:



impianti per l'approvvigionamento idrico;



impianti per il gas;



impianti per l'energia elettrica;



impianto di climatizzazione invernale

Finalmente una  
definizione di  
indipendenza  
funzionale

Con riferimento ad interventi realizzati su un edificio bifamiliare in cui ognuna delle unità immobiliari ha accessi indipendenti e autonomi direttamente dalla strada pubblica, nonché impianti per l'acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà esclusiva, la presenza di **scarichi e fosse biologiche in comune** alle due unità immobiliari è di per sé sufficiente a ritenere ciascuna delle richiamate unità non «funzionalmente indipendente»?

### Risposta rif. circolare 30/e/2020 AdE

- Gli impianti non espressamente individuati nel predetto decreto – come le fognature e i sistemi di depurazione – non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile

### Qualche chiarimento ancora sull'autonomia funzionale



# Allacciamento al teleriscaldamento villetta a schiera

- Sì, è funzionalmente indipendente
- Perché comunque c'è uno scambiatore di calore e un contacalorie; Il teleriscaldamento, nella circolare 30/e viene equiparato alla fornitura di acqua e gas.

## ... Novità 2021 – il tetto «freddo»

«Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente»

# ... Novità 2021 (edifici senza tetto o una/più pareti/i o entrambi)

- *1-quater*. Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A »;

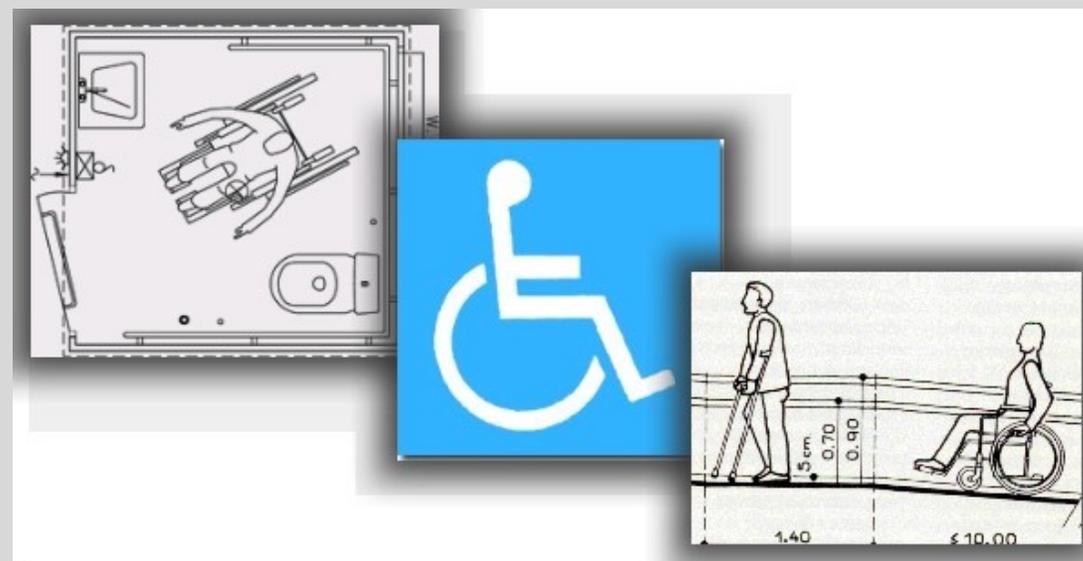


# E se **non** manca una parete o il tetto e lo stabile è comunque un F/2?

- Ai fini dell'ecobonus, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.
- Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.
- Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili (salvo slide precedente) ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.
- Rif. circolare 30/e del 22/12/2020 AdE

# ... Novità 2021 (barriere architettoniche)

- nonché agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, **anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni**»;
- Si tratta degli interventi «e) 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 situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104; «



# ... Novità 2021 – territori colpiti da eventi sismici

- 4-ter) I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.
- **4-quater** (introdotto dalla legge di Bilancio 2021). Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

# ... Novità 2021 -

- Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a) (**condomini e persone fisiche su edifici plurifamiliari fino a 4 u.i. anche di un unico soggetto o in comproprietà fra più soggetti**), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.
- Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) (**IACP**), per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.



# ...Novità 2021

- L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:
  - a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
  - b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
  - c) garantisca, se in operatività di *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a)

# Cartello

- 14-bis (introdotto dalla legge di Bilancio 2021).
- Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: “Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”.





# Colonnine di ricarica automobili elettriche

- Per l'installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16 -ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del **110 per cento**, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo (e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022), sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo (**interventi trainanti**)

Spesa massima € 2.000,00  
unifamiliari; € 1.500,00 fino a 8  
colonnine; € 1.200,00 con più  
di 8 colonnine installate\*

# Come deliberare il superbonus 110%? - Conversione in legge Decreto Agosto

- Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, **sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**
- Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole (Novità 2021)



# Le pertinenze nel calcolo dei massimali

- Si ritiene che, conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, 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 vada 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.
- **(Rif. risposta 4.4.4 Circolare AdE del 22/12/2020)**



Nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico?

In continuità con la prassi in materia di ecobonus e sismabonus, concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze.

# Intervento trainante sulle sole pertinenze?

Un intervento trainante può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del Superbonus

# Equo compenso professionisti+contractor



- “nell’ambito delle procedure previste per le detrazioni fiscali in materia di edilizia di efficienza energetica sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, cedibili ai soggetti interessati dalla vigente normativa, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, è fatto obbligo a questi ultimi di osservare le disposizioni in materia di disciplina dell’equo compenso previste dall’articolo 13-bis della legge 31 dicembre 2012, n. 247, nei riguardi dei professionisti incaricati degli interventi per i lavori previsti, iscritti ai relativi ordini o collegi professionali.” (rif. legge di conversione Decreto Ristori bis)

# Art. 13-bis (equo compenso – 1)

- 1. Il compenso degli avvocati iscritti all'albo, nei rapporti professionali regolati da convenzioni aventi ad oggetto lo svolgimento, anche in forma associata o societaria, delle attività di cui all'articolo 2, commi 5 e 6, primo periodo, in favore di imprese bancarie e assicurative, nonché di imprese non rientranti nelle categorie delle microimprese o delle piccole o medie imprese, come definite nella raccomandazione 2003/361CE della Commissione, del 6 maggio 2003, è disciplinato dalle disposizioni del presente articolo, con riferimento ai casi in cui le convenzioni sono unilateralmente predisposte dalle predette imprese.
- 2. Ai fini del presente articolo, **si considera equo il compenso determinato nelle convenzioni di cui al comma 1 quando risulta proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto**, nonché al contenuto e alle caratteristiche della prestazione legale, e conforme ai parametri previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia adottato ai sensi dell'articolo 13, comma 6 20 .

# Art. 13-bis (equo compenso – 2)

5. In particolare si considerano vessatorie le clausole che consistono:

- a) nella riserva al cliente della facoltà di modificare unilateralmente le condizioni del contratto;
- b) nell'attribuzione al cliente della facoltà di rifiutare la stipulazione in forma scritta degli elementi essenziali del contratto;
- c) nell'attribuzione al cliente della facoltà di pretendere prestazioni aggiuntive che l'avvocato deve eseguire a titolo gratuito;
- d) nell'anticipazione delle spese della controversia a carico dell'avvocato;
- e) nella previsione di clausole che impongono all'avvocato la rinuncia al rimborso delle spese direttamente connesse alla prestazione dell'attività professionale oggetto della convenzione;
- f) nella previsione di termini di pagamento superiori a sessanta giorni dalla data di ricevimento da parte del cliente della fattura o di una richiesta di pagamento di contenuto equivalente;
- g) nella previsione che, in ipotesi di liquidazione delle spese di lite in favore del cliente, all'avvocato sia riconosciuto solo il minore importo previsto nella convenzione, anche nel caso in cui le spese liquidate siano state interamente o parzialmente corrisposte o recuperate dalla parte;
- h) nella previsione che, in ipotesi di nuova convenzione sostitutiva di altra precedentemente stipulata con il medesimo cliente, la nuova disciplina sui compensi si applichi, se comporta compensi inferiori a quelli previsti nella precedente convenzione, anche agli incarichi pendenti o, comunque, non ancora definiti o fatturati;
- i) nella previsione che il compenso pattuito per l'assistenza e la consulenza in materia contrattuale spetti soltanto in caso di sottoscrizione del contratto.

# Art. 13-bis – (equo compenso – 3)

8. Le clausole considerate vessatorie ai sensi dei commi 4, 5 e 6 sono nulle, mentre il contratto rimane valido per il resto. La nullità opera soltanto a vantaggio dell'avvocato.

10. Il giudice, accertate la non equità del compenso e la vessatorietà di una clausola a norma dei commi 4, 5 e 6 del presente articolo, dichiara la nullità della clausola e determina il compenso dell'avvocato tenendo conto dei parametri previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia adottato ai sensi dell'articolo 13, comma 6.

11. Per quanto non previsto dal presente articolo, alle convenzioni di cui al comma 1 si applicano le disposizioni del codice civile.

24/02/2021

# SUPERBONUS 110%

Qualche novità interpretativa

- Con riferimento al caso di specie, pertanto, si ritiene che, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa agevolativa (tra cui anche il raggiungimento degli obiettivi energetici sull'edificio risultante dall'intervento) e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento previsto, l'Istante possa fruire, con riferimento agli interventi riconducibili all'efficientamento energetico, delle maggiori agevolazioni previste dal Superbonus per le spese sostenute relative alla parte esistente con esclusione, quindi, delle spese riferite all'ampliamento.
- Con riferimento, invece, all'installazione dell'impianto fotovoltaico il Superbonus spetta sull'intera spesa sostenuta, nei limiti previsti dalla norma, a nulla rilevando che il predetto impianto sia a servizio anche della parte ampliata.

24/02/2021

## Ampliamento senza demolizione e aumento del volume riscaldato

Risposta n. 24/2021 AdE

- Ciò considerato gli interventi indicati nell'articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006 sono quelli «di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192». Relativamente agli interventi indicati nell'articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006, con la circolare n. 36/E del 2007 è stato, precisato che data l'assenza di specifiche indicazioni normative, si deve ritenere che la categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" comprenda qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma. L'intervento di cui al citato comma 344, pertanto, comprendendo qualsiasi intervento di efficienza energetica ed essendo inteso come un unicum, non distingue tra interventi trainanti e trainati come previsto dal Superbonus. Lo stesso può quindi essere ammesso esclusivamente come intervento a sé stante e non in combinazione con altri, come indicato anche nella circolare 19/E dell'8 luglio 2020, secondo cui la scelta di agevolare un intervento, ai sensi del comma 344, impedisce al contribuente di fruire, per il medesimo intervento o anche per parti di esso, delle altre agevolazioni.
- **Con riferimento al caso di specie, il Superbonus non spetta, pertanto, sulle spese per un intervento di riqualificazione energetica globale del fabbricato ai sensi del comma 344 della legge n. 296 del 2006, costituendo quest' ultimo un intervento a sé stante nei termini sopra descritti.**

## La riqualificazione energetica globale

Rif. art. 1 co. 344 legge  
finanziaria per il 2007 –  
Risposta n. 43/2021 AdE

- Laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, **e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo**, e vengano effettuati interventi antisismici rientranti nel Superbonus su immobili esistenti, iscritti nel Catasto Fabbricati (C/2 e F/2), l'Istante potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello). **L'immobile alla fine della ristrutturazione deve diventare abitativo e ciò si deve desumere esplicitamente dal titolo edilizio**

Supersismabonus  
110% -  
demolizione e  
ricostruzione

Risposta n. 17/2021 AdE

# SUPEROBONUS PER LE ONLUS

Nessun limite per quanto concerne il numero di unità immobiliari (circolare AdE 30/e del 22 dicembre 2020) e neppure serve dimostrare che siano ad uso residenziale

Un contribuente con elevata disponibilità finanziaria che dispone solo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale può beneficiare del 110 per cento cedendo il credito corrispondente alla detrazione sulle spese sostenute dal 1° luglio al 31 dicembre di quest'anno per interventi di cui all'articolo 119 effettuati sull'abitazione principale?

Sì, in quanto si tratta di un soggetto che "astrattamente" può essere titolare della detrazione, stante le modalità di tassazione del reddito previste per tale contribuente. Nel caso in questione, in particolare, il reddito derivante dal possesso dell'immobile adibito ad abitazione principale (rendita catastale), concorre alla formazione del reddito complessivo, ma è escluso da tassazione per effetto della deduzione di cui all'articolo 10 del Tuir di importo pari alla rendita catastale.

# Cumulabilità con le detrazioni per immobili vincolati?

- sulle spese sostenute in relazione agli immobili vincolati, nel limite di spesa ammesso al Superbonus, è possibile fruire sia della detrazione nella misura del 110 per cento delle spese sostenute per **gli interventi antisismici**, sia di quella del 19 per cento di cui all'articolo 15, comma 1, lettera g), del Tuir sulla spesa ridotta alla metà.
- Oltre il limite di spesa ammesso al Superbonus, invece, la detrazione nella misura del 19 per cento, ai sensi del citato articolo 15 del Tuir, è calcolata sull'intero importo eccedente.
- Analoga disposizione **non** è, invece, prevista ai fini degli **interventi** ammessi **all'ecobonus** (attualmente disciplinato dall'articolo 14 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013), che, a determinate condizioni, danno diritto al Superbonus di cui ai commi 1 e 2 del decreto Rilancio.
- Per le spese relative a tali interventi, pertanto, non è possibile cumulare le due detrazioni in commento.

# Potenziamento impianto fotovoltaico esistente



***In un edificio è già presente un impianto fotovoltaico da 3 kW, che fruisce del conto energia. Se sul medesimo edificio viene effettuato un intervento ammesso al Superbonus di rifacimento del cappotto termico è possibile anche trainare un intervento di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente?***



Si, nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai commi 5 e 7 dell'articolo 119 del decreto Rilancio e fermo restando l'impossibilità per la quota parte di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio.

## DOMANDA:

La norma istitutiva del Superbonus non sembra vietare di eseguire su uno stesso edificio un intervento di sismabonus agevolato al 110 per cento e uno o più degli interventi trainanti di miglioramento energetico agevolati al 110 per cento, abbinando eventualmente uno o più interventi trainati. È corretta tale impostazione? In caso affermativo, è corretto considerare che ogni intervento abbia un distinto plafond di spesa? Es. Messa in sicurezza antisismica con coibentazione di un edificio unifamiliare: 96.000 euro + 50.000 euro? Inoltre, quali sono i limiti di spesa detraibile al 110 per cento per i seguenti interventi trainati:

- finestre e schermature solari (cfr. articolo 1, comma 345, legge 27 dicembre 2006, n. 296 e articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge n. 63 del 2013);
- pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda (articolo 1, comma 346, della legge n. 296 del 2006);
- impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (articolo 14, comma 2-bis, decreto legge n. 63 del 2013)?

È corretto affermare che, quando si esegue un intervento di sismabonus agevolato al 110 per cento, sono agevolate entro il limite di 96.000 euro anche le spese di manutenzione straordinaria connesse alla messa in sicurezza antisismica (si pensi, ad esempio, alle spese per pareti esterne e interne, pavimenti, soffitti, impianto idraulico ed elettrico)?

# Risposta

- Pertanto, con riferimento agli specifici quesiti si precisa che – per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari nonché per l'acquisto e la posa in opera di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda, l'articolo 1, comma 345, legge n. 296 del 2006, l'articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge n. 63 del 2013 e l'articolo 1, comma 346, della medesima legge n. 296 del 2006, stabiliscono per ciascun intervento un limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro. Qualora tali interventi siano trainati da un intervento trainante ammesso al Superbonus, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 54.545 euro;
- – per l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, l'articolo 14, comma 2-bis, del citato decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro. Qualora tale intervento sia trainato da un intervento trainante ammesso al Superbonus, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 27.273 euro.
- Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al Superbonus sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso.
- Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al Superbonus pari a 96.000 euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.
- N.B. gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis e, pertanto, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

# Acquisto casa antisismica: risposta n. 91/2021 AdE

- L'Agenzia delle Entrate conferma che un soggetto non residente in Italia possa detrarre le spese al 110% (fino ad un massimale di € 96,000 sul prezzo d'acquisto) per l'acquisto di una casa antisismica in zone 1, 2, 3.
- Il fisco ha affermato che il contribuente è astrattamente idoneo per il Superbonus 110%, in quanto ha un **reddito fondiario**.

# Visto di conformità – Risposta n. 61/2021

## AdE

- Alla luce di quanto sopra illustrato, in coerenza alla consolidata prassi in materia di visto di conformità di cui all'articolo 35 in esame, in relazione agli adempimenti previsti dall'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio, si ritiene che il professionista abilitato, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 322 del 1998, possa apporre autonomamente il visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui al citato articolo 119 comma 11 e 121 del decreto Rilancio, dallo stesso esercitata in qualità di beneficiario della detrazione.



## Il Superbonus 110%

Esempio di compilazione  
della dichiarazione dei  
redditi

TABELLA DI RACCORDO TRA I CODICI DEL MODELLO DI COMUNICAZIONE ONLINE CESSIONE O SCONTO E 730/2021

INTERVENTI	ARTICOLI	CODICI DEL MODELLO COMUNICAZIONE ONLINE CESSIONE O SCONTO	CODICI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (Righi da E41 a E43)
Interventi antisismici	Art. 119 - Comma 4 e 4-bis	13	5
		14	6 e 8
		15	7 e 9
Impianti solari fotovoltaici, bonus facciate e altri interventi	Art. 119 - Comma 16-bis e 16-ter	16	18 (quota spesa fino a 20 Kw)
			19 (quota spesa oltre i 20 Kw e fino a 200)
	Art. 121	17	Righi da E41 ad E43 senza compilazione colonna 2
			18
	Art. 119 - Comma 5	19	16
	Art. 119 - Comma 6	20	17
Acquisto di unità immobiliari antisismiche	Art. 119 - Comma 4	26	10
		27	11

## Tabella di raccordo

Codici modello di comunicazione → 730/2021

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, PER MISURE ANTISISMICHE, BONUS FACCIATE E SUPERBONUS												
E41	ANNO	TIPOLOGIA	CODICE FISCALE			Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Maggiorazione sisma	110%	Numero rata	IMPORTO SPESA	N. d'ordine immobile
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	,00	10	
E42										,00		
E43										,00		

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE										
E51	N. ord. immobile	Condominio	CODICE COMUNE		T/U	SEZ. URB./COMUNE CATAST.	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E52										

E53	ALTRI DATI		CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)				CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO		DOMANDA ACCATASTAMENTO	
	N. d'ordine immobile	Condominio	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO AGENZIA ENTRATE	DATA	NUMERO	PROVINCIA UFFICIO AGENZIA ENTRATE	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E53										

SEZIONE III C - ALTRE SPESE PER LE QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 50% E DEL 110%										
E56	PACE CONTRIBUTIVA O COLONNINE PER RICARICA	CODICE	ANNO	IMPORTO	E57	SPESE ARREDO IMMOBILI RISTRUTTURATI	NUMERO RATA	SPESA ARREDO IMMOBILE	NUMERO RATA	SPESA ARREDO IMMOBILE
		1	2	3			1	2	3	4
E56				,00				,00		,00

E58	SPESE ARREDO IMMOBILI GIOVANI COPPIE	MENO DI 35 ANNI	SPESA SOSTENUTA NEL 2016	E59	IVA PER ACQUISTO ABITAZIONE CLASSE ENERGETICA A o B	NUMERO RATA	IMPORTO IVA PAGATA
		1	2			1	2
E58			,00				,00

SEZIONE IV - SPESE PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E SUPERBONUS									
E61	TIPO INTERVENTO	ANNO	PERIODO 2013	CASI PARTICOLARI	PERIODO 2008 Rideterminazione rate	110%	NUMERO RATA	IMPORTO SPESA	MAGGIORAZIONE SISMA
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
E61								,00	
E62								,00	

# Superbonus 110%

Novità in dichiarazione dei redditi

Si può usufruire di una **detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A o superiore per i forni e lavasciuga), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. L'agevolazione spetta anche per gli acquisti effettuati nel 2021, ma potrà essere richiesta solo da chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato a partire dal 1° gennaio 2020.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro. **Per il 2021** il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è elevato a **16.000 euro**.

## Nuovo tetto di spese bonus mobili

Salvo a € 16.000,00 il tetto  
Massimo di spese

# Quali sono i beni inclusi?



La detrazione spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 per l'acquisto di



mobili nuovi



grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+, (A o superiore per i forni e lavasciuga), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica.

# Come pagare?

- Per avere la detrazione occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.



# Le detrazioni fiscali 2021 ristrutturazioni

**Confermate per il 2021 le detrazioni già presenti per il 2020 al 50% fino a € 96.000,00, in deroga all'art. 16 bis del TUIR**

- Questo limite è **annuale\*** (salvo lavori che siano la mera prosecuzione degli interventi iniziati negli anni precedenti) e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi 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.

**\* Vedasi tra l'altro anche le istruzioni 730/2020 pag. 65**



# Il limite massimo nel caso di unione o divisione di unità abitative esistenti

- Va, inoltre, chiarito che, ai fini dell'individuazione del limite di spesa su cui calcolare la detrazione, è necessario tener conto del numero iniziale di unità immobiliari sul quale si eseguono i lavori. Pertanto, qualora vengano eseguiti interventi su una unità immobiliare la detrazione spetta su un importo massimo di [nuovo limite 96.000 euro] per ciascun periodo d'imposta, anche se al termine dei lavori saranno state realizzate due o più unità immobiliari autonome. (Circolare del 11/05/1998 n. 121 - Min. Finanze - Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. III).
- E se unifico due appartamenti? Per la ristrutturazione dei due appartamenti da unificare è possibile usufruire dell'importo di 96.000 euro per ciascuno. (Fonte: Repubblica [https://www.repubblica.it/economia/diritti-e-consumi/casa/domande-e-risposte/2019/06/24/news/due\\_ummobili\\_unificare\\_detrazione-229508359/?refresh\\_ce](https://www.repubblica.it/economia/diritti-e-consumi/casa/domande-e-risposte/2019/06/24/news/due_ummobili_unificare_detrazione-229508359/?refresh_ce))

# Ma in totale qual è l'importo massimo su cui calcolare la detrazione? **RISOLUZIONE N. 147/E/2017 AdE**

- [...] Per quel che attiene, infine, al terzo quesito, riguardante il limite di spesa agevolabile in caso di effettuazione sul medesimo edificio di interventi antisismici, di interventi di manutenzione straordinaria e di interventi di riqualificazione energetica, si precisa che per gli interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR il limite di spesa agevolabile, **attualmente stabilito in euro 96.000 annuali, è unico in quanto riferito all'immobile.**
- Ciò posto, interventi di consolidamento antisismico per i quali è possibile fruire della detrazione in cinque anni ed, eventualmente, nella maggior misura del 70 o dell'80 per cento, ai sensi dell'art. 16 del DL n. 63 del 2013, **non possono fruire di un autonomo limite di spesa** in quanto tale norma non individua una nuova categoria di interventi agevolabili ma rinvia alla lett. i) del citato art. 16-bis del TUIR.

# Segue **RISOLUZIONE N. 147 /E/2017 AdE**

- [...] **Nel predetto limite di spesa non sono compresi**, invece, gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1 della Legge 296 del 2006, comma 344 (riqualificazione globale dell'edificio) o, in alternativa, di cui ai commi 345 (interventi su strutture opache e infissi) e 347 (sostituzione impianti termici), per i quali l'istante potrà beneficiare della detrazione del 65 per cento nei limiti specificatamente previsti dalle norme di riferimento. [...]

# Le detrazioni fiscali per ristrutturazioni: chi può ottenerle?

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (**Irpef**), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Quindi NO le società di capitali → IRES

# Chi, inoltre, ne ha diritto

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili)
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

# Caso pratico

- Se ci sono due proprietari di un immobile e la fattura e il bonifico è intestato solo ad uno di essi?
- Allora se le spese sono state sostenute da entrambi anche il soggetto il cui nominativo non appare nei predetti documenti, può detrarre la spesa purché sia indicata in fattura la quota a suo carico.

# E se si eseguono i lavori in economia?

- Si può richiedere la detrazione dei lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.



# Per quali interventi spettano le detrazioni? (1)

I lavori sulle singole unità immobiliari per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

**A.** Interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

**B.** Interventi necessari alla **ricostruzione** o **al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

# Per quali interventi spettano le detrazioni? (2)

## C. I lavori finalizzati:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

D. Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

# Per quali interventi spettano le detrazioni? (3)

E. Gli interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al contenimento dell'inquinamento acustico.

F. Gli interventi effettuati per il conseguimento di **risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

G. Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, 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.

H. Gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.



# La cumulabilità delle detrazioni per gli immobili vincolati (circolare AdE n. 3/E del 2016; quesito 1.8)

- [...] Il riferimento normativo contenuto nell'art. 15 in questione risulta, pertanto, lo stesso previsto dal comma 6 dell'art 16-bis del TUIR secondo cui la detrazione delle spese per interventi di recupero è cumulabile con le agevolazioni già previste per gli immobili oggetto di vincolo ai sensi del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42, ridotte nella misura del 50 per cento. [...]



- Esempio: 80.000 € di ristrutturazione;
- detrazione del 50% in 10 anni = € 40.000
- detrazione al  $19\%/2 = 9,5\% = € 7.600$
- TOTALE DETRAZIONE = € 40.000 + € 7.600 = € 47.600



## E se l'immobile è ad uso promiscuo?

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

# Il cambio di destinazione d'uso nella ristrutturazione

- Con riferimento al **cambio di destinazione d'uso**, per usufruire dell'agevolazione, è necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera consiste in un intervento di **conservazione del patrimonio edilizio esistente** e non in un intervento di nuova costruzione (cfr. circolare n. 13/E del 2019, pag. 257; allo stesso modo Risposta all'interpello n. 137/2020 AdE)

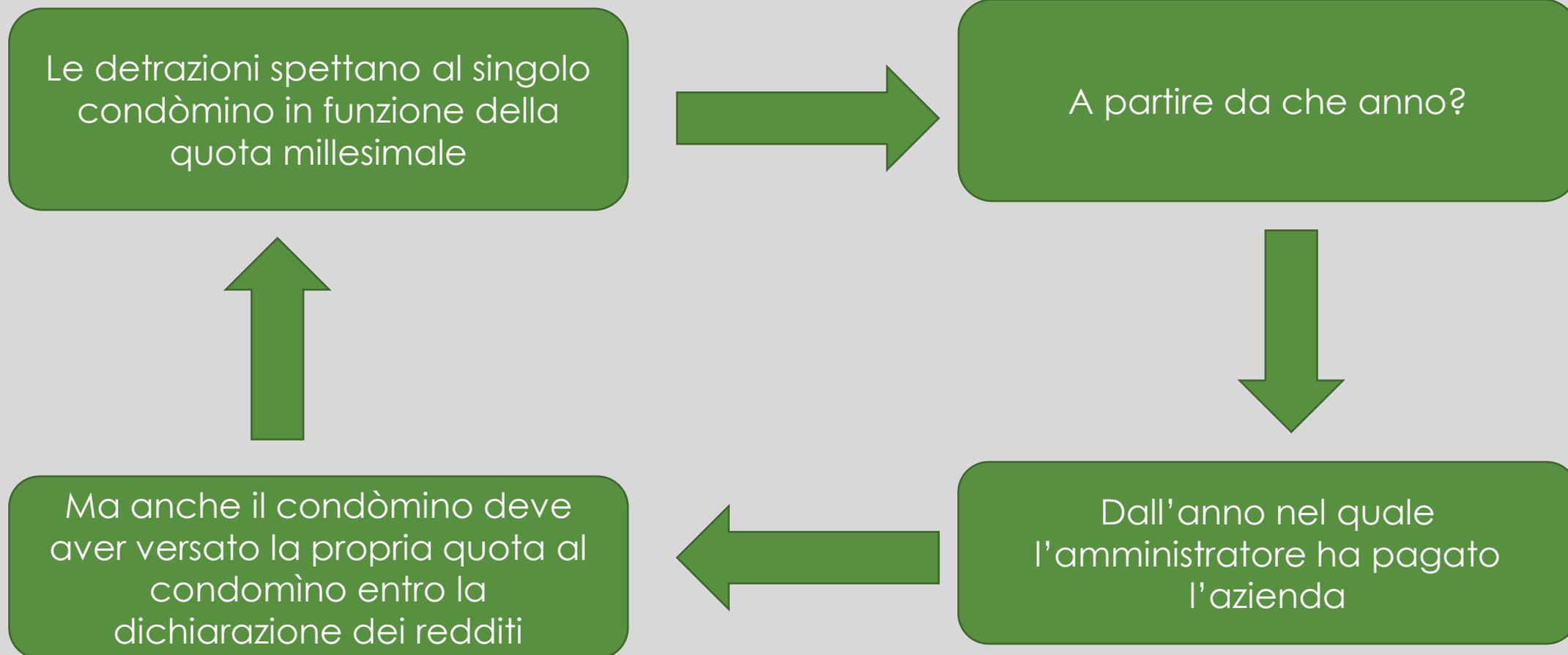


# Le detrazioni fiscali per i condomini

- Generalmente il 50% in 10 anni per le parti comuni; **max 96.000 € per unità abitativa**
- In particolare, si tratta degli interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia.

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

# Le ristrutturazioni nei condomini



E se non c'è l'amministratore? – Caso condominio minimo

# Il Condominio minimo - **CIRCOLARE N. 13/E/19 AdE pag. 240**

- Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento (**Risoluzione 14.02.2008 n. 45**).
- Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini. Per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, **non è più necessario acquisire il codice fiscale del condominio** nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto, a condizione che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste Italiane SPA, dell'obbligo di operare la prescritta ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento.
- In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico. Ogni condomino che ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale.
- Naturalmente, il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio e, se si avvale dell'assistenza fiscale, ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto all'agevolazione, un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio (**Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.7**).

**REDDITI**

**QUADRO AC - Comunicazione dell'amministratore  
 di condominio**

Mod. N.

--	--

<b>SEZIONE I</b> Identificativi condominio	<b>AC1</b>	Codice fiscale 1	Denominazione 2					
<b>SEZIONE II</b> Dati catastali del condominio (di recupero monio edilizio)	<b>AC2</b>	Dati catastali del condominio	Codice comune 1	T/U 2	Sezione urbana/ comune catastale 4	Foglio 5	Particella 6	Subalterno 7
		<b>AC3</b>	Domanda di accatastamento					
<b>SEZIONE III</b> Dati relativi ai fornitori di beni e servizi	<b>AC4</b>	Codice fiscale 1	Cognome ovvero Denominazione 2					
		Nome (solo per le persone fisiche) 3	Sesso (M o F) 4	Data di nascita 5 giorno mese anno		Comune (o Stato estero) di nascita 6		Prov. nascita (sigla) 7
		Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi 8	Codice Stato Estero 9					

Compilazione  
 modello Redditi  
 PF – quadro AC

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**REDDITI**

**QUADRO AC - Comunicazione dell'amministratore di condominio**

Mod. N.

--	--

**SEZIONE I**  
Dati identificativi del condominio

<b>AC1</b>	Codice fiscale	Denominazione
	1	2

**SEZIONE II**  
Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio)

<b>AC2</b>	Dati catastali del condominio	Codice comune	T/U	Sezione urbana/comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
	1	2	4	5	6	7	

<b>AC3</b>	Domanda di accatastamento	Data	Numero	Provincia Ufficio Agenzia Entrate
	1	2	3	

**SEZIONE III**  
Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi

<b>AC4</b>	Codice fiscale	Cognome ovvero Denominazione
	1	2

<b>AC4</b>	Nome (solo per le persone fisiche)	Sesso (M o F)	Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita	Prov. nascita (sigla)
	3	4	5 giorno mese anno	6	7

<b>AC4</b>	Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi	Codice Stato Estero
	8	9

# Cumulabilità con il risparmio energetico

- La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (detrazione attualmente pari al 65%). Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio.



# PROCEDIMENTO PER L'OTTENIMENTO DELLE DETRAZIONI

# Comunicazione preventiva all'ASL

- Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:
  - generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
  - natura dell'intervento da realizzare
  - dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
  - data di inizio dell'intervento di recupero.
- La comunicazione preliminare all'Asl non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo.

# Comunicazione preventiva all'Asl – Richiesta di chiarimento

QUESITO: Sono progettista e direttore dei lavori per un intervento di manutenzione straordinaria in CILA presso un appartamento. I lavori sono praticamente terminati, anche se non ho ancora protocollato il fine lavori.

Inizialmente doveva lavorare un' unica impresa, ma nel corso dei lavori sono intervenuti il parquettista prima e il falegname poi come figure esterne, pagate direttamente con fatture con iva al 10%, ma, ai fini della sicurezza, non è stata fatta alcuna notifica preliminare in corso d'opera.

I proprietari hanno usufruito del bonus ristrutturazioni, pertanto mi chiedono oggi, per non avere contestazioni dall' Agenzia delle Entrate, di fare la notifica preliminare alla ASL attraverso un ravvedimento operoso, poiché costituisce allegato obbligatorio ai fini della detrazione.

# Risposta Ordine degli Architetti di Roma

- RISPOSTA:
- L'art.99 del D.lgs. n.81/08 e s.m.i. prevede che il Committente (o il Responsabile dei lavori) trasmetta all'Azienda Unità Sanitaria Locale ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, territorialmente competenti, la notifica preliminare elaborata conformemente all'ALLEGATO XII, nonché gli eventuali aggiornamenti, nei seguenti casi:
  - a) Cantieri di cui all'articolo 90, comma 3;
  - b) Cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui alla lettera a) per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
  - c) Cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini giorno.
- Le informazioni da inserire nella notifica sono quelle disponibili al momento della trasmissione, eventuali ulteriori dati possono essere inseriti in un secondo tempo integrando la notifica, con le stesse modalità di invio.
- Tra i contenuti della notifica vi sono l'ammontare complessivo presunto dei lavori (p.to13 Allegato XII), il numero massimo presunto dei lavoratori sul cantiere (p.to10) ed ancora il numero previsto di imprese e di lavoratori autonomi (p.to11), mentre non compare il dato degli uomini-giorno.
- La mancata comunicazione alla ASL ed alla DPL competenti per territorio, dell'inizio dei lavori in un cantiere rientrante in una delle tipologie indicate, non è sanabile.
- Il D. lgs n.81/08 e s.m.i. non prevede per le violazioni il c.d. "ravvedimento operoso". Nel caso in un cantiere, per il quale era prevista la presenza di una sola impresa, dovesse subentrare una o più imprese, prima dell'entrata in cantiere deve essere trasmessa la notifica di cui all'art.99 del citato decreto e con le modalità indicate.

Fonte: Ing. Michele Di Pasquale, sito web ordine degli Architetti di Roma, Risposta 30/01/2018

# Ma è necessario fare la notifica preliminare per ogni impresa che entra nel cantiere?

## L'AGGIORNAMENTO DELLA NOTIFICA PRELIMINARE AI SENSI DEL DLGS. 81/2008

- Negli aggiornamenti della notifica preliminare è sufficiente inserire di volta in volta i nominativi delle imprese che devono accedere in cantiere oppure è necessario anche eliminare i nominativi delle imprese che escono avendo terminato il periodo delle loro lavorazioni?
- Tale domanda è stata rivolta dal sottoscritto all'ASL ed al Comitato Paritetico Territoriale per la Prevenzione Infortuni di L'Aquila (CPT). La risposta ottenuta è stata univoca:
- **E' necessario certamente inserire, in ogni aggiornamento, i dati delle imprese che di volta in volta fanno l'ingresso in cantiere, non è invece necessario rimuovere i dati delle imprese che terminano le lavorazioni nello stesso.**
- Uno degli obblighi più importanti previsti dalla normativa in materia di salute e sicurezza (art. 99 D.Lgs 81/2008) è infatti la Notifica preliminare da inviare all'ASL prima dell'inizio dei lavori e dopo ogni aggiornamento. L'art. 99 del citato Decreto prevede l'adempimento posto sotto la responsabilità esclusiva del committente o del responsabile dei lavori, che prescrive, prima dell'inizio delle opere, la trasmissione all'Azienda sanitaria locale e alla Direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti di una notifica, elaborata conformemente all'Allegato XII del Testo Unico sulla Sicurezza, contenente dati utili sulle imprese operanti nel cantiere.
- In alcune Regioni, tra cui l'Abruzzo, è obbligatorio l'inoltro telematico su apposito portale.
- Copia della notifica deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente.

CAUSALE



Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986

Pagamento fattura n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

partita Iva \_\_\_\_\_

Beneficiario della detrazione \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_



.....

Come pagare i lavori? Con bonifico

# E se non è possibile fare il bonifico?

- Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere assolte con altre modalità. Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

# La ritenuta

- Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento. Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta.

# La ritenuta per i soggetti in “regime forfettario” o “di vantaggio”

- se l'impresa esecutrice dei lavori opera in regime di vantaggio o in regime forfettario deve rilasciare alla banca/posta l'apposita dichiarazione in cui gli chiede di non applicare la predetta ritenuta (l'impresa verso la banca non deve emettere alcuna fattura). Tuttavia, nonostante ciò potrebbe accadere che l'istituto comunque operi la ritenuta. In tal caso la strada che consiglio è di “recuperare” le ritenute subite attraverso il modello Redditi.
- Potrebbe capitare che vi siano delle «resistenze» da parte dell'istituto di credito nell'accettare tale dichiarazione; tuttavia è ammessa dall'AdE (provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 185820 del 22 dicembre 2011).
- Il recupero delle ritenute erroneamente subite è possibile in dichiarazione come da istruzioni del fascicolo 3 modello Redditi PF (ex Unico) rigo RS40 (purché tali ritenute sia regolarmente certificate e non sia stato chiesto il rimborso).
- Si veda anche Risoluzione n. 47/E del 5 luglio 2013 dell'Agenzia delle entrate

# Pagamento con finanziamento

- Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:
  - la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
  - il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

# La detrazione fiscale per i mutui dedicati alle ristrutturazioni e alle costruzioni

- L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi, e i relativi oneri accessori, pagati sui mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale. In particolare, è possibile portare in detrazione il 19% degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a 2.582,25 euro. Per costruzione e ristrutturazione si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001. La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente. A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente può anche attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

# A chi spetta la detrazione per gli interessi passivi?

- La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che avrà il possesso dell'unità immobiliare, a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e nella quale egli o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente.
- **A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, per il mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.**
- Per le ristrutturazioni edilizie la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda i lavori indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.
- **A prescindere dal requisito della dimora abituale, la detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà.**

# La documentazione per detrarre gli interessi

Per avere l'agevolazione il contribuente deve essere in possesso:

- delle quietanze di pagamento degli interessi passivi
- della copia del contratto di mutuo, dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione
- della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi stessi.

# Condizioni per detrarre gli interessi passivi

È possibile richiedere la detrazione se ricorrono le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori di costruzione
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile. È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

La detrazione è inoltre cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (**ma soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi**).

- Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.
- Comporta la perdita del diritto alla detrazione, inoltre, la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa. In questo caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle Entrate decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

E se la casa non è più la dimora principale?

- La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga). In tal caso, è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi.
- Il diritto alla detrazione non viene meno se, per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o non sono stati ultimati nei termini indicati nel provvedimento amministrativo che ha autorizzato la costruzione.

I ritardi comunali  
non incidono nella  
detrazione degli  
interessi passivi

# La detrazione degli interessi solo sulle spese documentate



Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra descritte, il beneficio in questione deve comunque essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile.



La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e, pertanto, gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate.



**L'agevolazione, quindi, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate.**



# IL BONUS VERDE

Prorogato anche per il 2021

# Il bonus verde anche per il 2021

- È una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute anche nel 2021 per i seguenti interventi:
- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.
- La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.
- Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentano la tracciabilità delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale).

# Chi può ottenere la detrazione? E a quanto ammonta?

Può beneficiare della detrazione chi possiede o detiene, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi e che ha sostenuto le relative spese.

La detrazione massima è di 1.800 euro per immobile (36% di 5.000).

Il bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.



RISPARMIO  
ENERGETICO  
“**ECOBONUS**”

# Le detrazioni fiscali 2021 risparmio energetico

Confermate per il 2021 le detrazioni già presenti per il 2020 al 65% dall'**Irpef** o dall'**Ires**

Eccezioni:

- Infissi 50%
- Caldaie a condensazione 50%; caldaie a condensazione con termoregolatore 65%
- Per i condomini 70% o 75%

Sono inoltre prorogate per l'anno 2021 le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica (c.d. ecobonus), di ristrutturazione edilizia, la cui disciplina è contenuta negli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013 (art. 1, comma 175 legge di Bilancio 2020);

# Beneficiari risparmio energetico

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)
- le associazioni tra professionisti
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.
- Istituti case popolari **novità 2018**
- Cooperative di abitazione **novità 2018**

# Come per le ristrutturazioni, anche per il risparmio energetico stessa regola

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e questi non siano effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa:

- il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 64/2016).

**INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 65 PER CENTO  
(55 PER CENTO PER GLI INTERVENTI FINO AL 5 GIUGNO 2013)**

<b>CODICE</b>	<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<b>LIMITE DI DETRAZIONE</b>	<b>LIMITE DI SPESA</b>	<b>PERIODO</b>
<b>1</b>	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (no climatizzatori invernali con caldaie a biomasse)	<b>100.000</b>	<b>153.846,15</b> (181.818,18 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2019
<b>2</b>	Intervento su involucro di edificio esistente (dal 1° gennaio 2018 tranne acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	<b>60.000</b> (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 12 e riferite allo stesso immobile)	<b>92.307,69</b> (109.090,90 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2019
<b>3</b>	Intervento di installazione di pannelli solari - collettori solari	<b>60.000</b>	<b>92.307,69</b> (109.090,90 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2019
<b>4</b>	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	<b>30.000</b> (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 13 e riferite allo stesso immobile)	<b>46.153,84</b> (54.545,45 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2019
<b>5</b>	Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del d. lgs. 311/2006	<b>60.000</b>	<b>92.307,69</b>	Dal 2015 al 31 dicembre 2017
<b>6</b>	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse	<b>30.000</b>	<b>46.153,84</b>	Dal 2015 al 31 dicembre 2017
<b>7</b>	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto			Dal 2016 al 31 dicembre 2019
<b>14</b>	Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	<b>100.000</b>	<b>153.846,15</b>	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019

*Fonte: Istruzioni modello Redditi PF 2020 (rif. 2019)*

### INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 70 E DEL 75 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI SPESA	PERIODO
8	Interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti	Quota parte di (40.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 2017 al 31 dicembre 2019
9	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali esistenti	Quota parte di (40.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 2017 al 31 dicembre 2019

### INTERVENTI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DELL'80 E DELL'85 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI SPESA	PERIODO
10	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di <b>una classe</b> del rischio sismico	Quota parte di (136.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019
11	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di <b>due classi</b> del rischio sismico	Quota parte di (136.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019

## INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 50 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA	PERIODO
12	Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	<b>60.000</b> (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 2 e riferite allo stesso immobile)	<b>120.000</b>	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019
13	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno pari alla classe A	<b>30.000</b> (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 4 e riferite allo stesso immobile)	<b>60.000</b>	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019
5	Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del d.lgs. 311/2006	<b>60.000</b>	<b>120.000</b>	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019
6	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse	<b>30.000</b>	<b>60.000</b>	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019

# Le maggiori detrazioni per il risparmio energetico per i condomini

Detrazioni

```
graph TD; A[Detrazioni] --> B["70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio"]; A --> C["75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica)."];
```

70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio

75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

# Ammontare massimo detrazioni risparmio energetico condomini



Queste maggiori detrazioni **per l'involucro** valgono per le spese effettuate tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 e vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio



Per gli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti il valore massimo della detrazione fiscale sarebbe di 100.000 euro. Se effettuati su condomini, la detrazione va riferita all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari che lo compongono. In tal caso, quindi, è necessario ripartire la detrazione, spettante nel limite massimo di 100.000 euro, tra i soggetti interessati. Rientrano in questa categoria i lavori che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 - Allegato A

# Caratteristiche degli edifici per l'ecobonus. Eccezione per gli edifici collabenti

- Gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.
- Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.
- Per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal DLGS n. 311 del 2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica (Risoluzione 12.08.2009 n. 215). Vedasi circolare 13/E/2019 AdE

# Edifici collabenti, bastano anche stufe o camini negli ambienti oggetto di intervento?

[...] Per verificare che gli elementi indicati costituiscano un impianto di riscaldamento si ritiene di dover far riferimento alla normativa tecnica recata dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - contenente le "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia", - il quale al punto 14 dell'Allegato A fornisce la definizione di "impianto termico" precisando che si tratta di "impianto tecnologico destinato alla climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per gli stessi usi, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali : stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 KW.

[...] L'agevolazione, secondo quanto sopra precisato, spetta sempreché sia dimostrabile che il preesistente impianto di riscaldamento risponda alle caratteristiche tecniche previste dal decreto legislativo 311 e sia situato negli ambienti nei quali verranno effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.[...]

**(Rif. RISOLUZIONE N. 215/E/2009 AdE)**

# Sisma bonus condomini

- Le detrazioni del 70 e del 75% per gli interventi sulle parti comuni aumentano se vengono realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico.
- In particolare, si può usufruire di una detrazione dell'80% se i lavori effettuati comportano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'85% con la riduzione di 2 o più classi di rischio sismico. In questi casi, il limite massimo di spesa consentito è di 136.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

# Le detrazioni per gli immobili facenti parte di un Trust (studio CNDCEC, 2010)

- Agevolazioni sulle ristrutturazioni edilizie: spetta solo ai soggetti IRPEF, pertanto non risulta configurabile in capo al Trust. Rimane, sulla base delle regole ordinarie, la possibilità che sugli immobili in trust l'agevolazione possa essere goduta dalla persone che conducono in locazione o che risultano comodatari degli immobili oggetto del contratto
- Agevolazioni sul risparmio energetico: nel rispetto delle condizioni previste, della medesima agevolazione possono usufruire anche i soggetti IRES. Pertanto della suddetta agevolazione risulta configurabile anche con riferimento agli immobili in trust



# IL BONUS FACCIATE

# Che cos'è?

- Il “bonus facciate” è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle nostre città. Consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2021 **senza un limite massimo di spesa** e possono beneficiarne tutti.
- Può essere usufruito, infatti, da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese. Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.
- Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della **facciata esterna**, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

# Inoltre, sempre sul «bonus facciate»

- Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici.
- Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.
- A differenza di altri benefici sulla casa, non era consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi fino al 30 giugno 2020.

# In quanto tempo detraggo il 90% della spesa?

- La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

# E per gli importi spesi nel 2019?

- Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, possono beneficiare del “bonus facciate” solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021.
- Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.
- Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.
- Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al “bonus facciate”. Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 danno diritto al bonus.

# PER QUALI INTERVENTI

- Il “bonus facciate” è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.
- Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

# L'immobile deve essere situato nelle zone A

**O B.** (o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. )

- **Zona A:**

comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

- **Zona B:**

include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

# Dove trovo le informazioni della zona A o B?

È possibile verificare la zona dell'edificio dal sito del Comune o chiedendo agli uffici Comunali il Piano di Governo del Territorio (PGT). Se è presente una zonizzazione differente, la Guida dell'Agenzia delle Entrate dice che è possibile riferirsi a zone assimilabili alle categorie A o B, specificando che:

“L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.”

# Gli interventi agevolabili

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna. In particolare, la detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'**involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (**intero perimetro esterno**).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico

Sono esclusi gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico

# Spese escluse ed incluse

Sono **escluse** le spese:

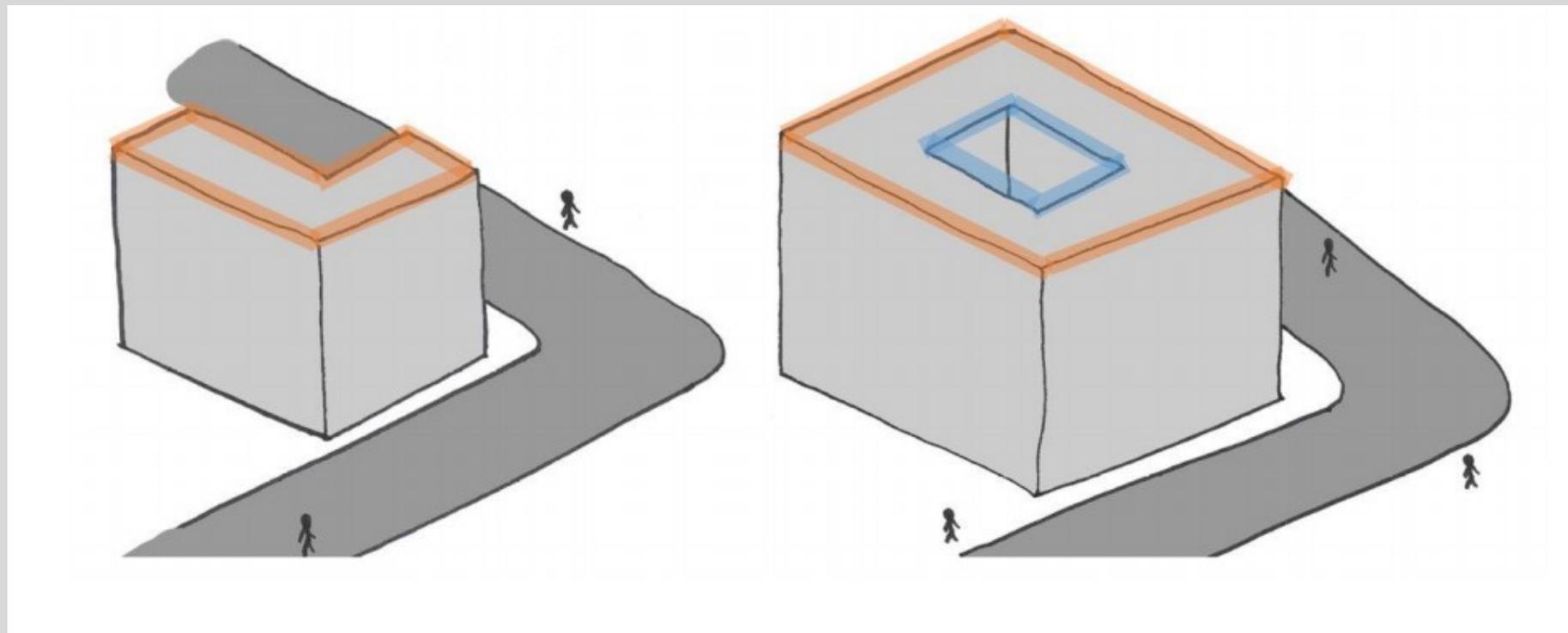
- effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

**E' possibile portare in detrazione anche:**

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

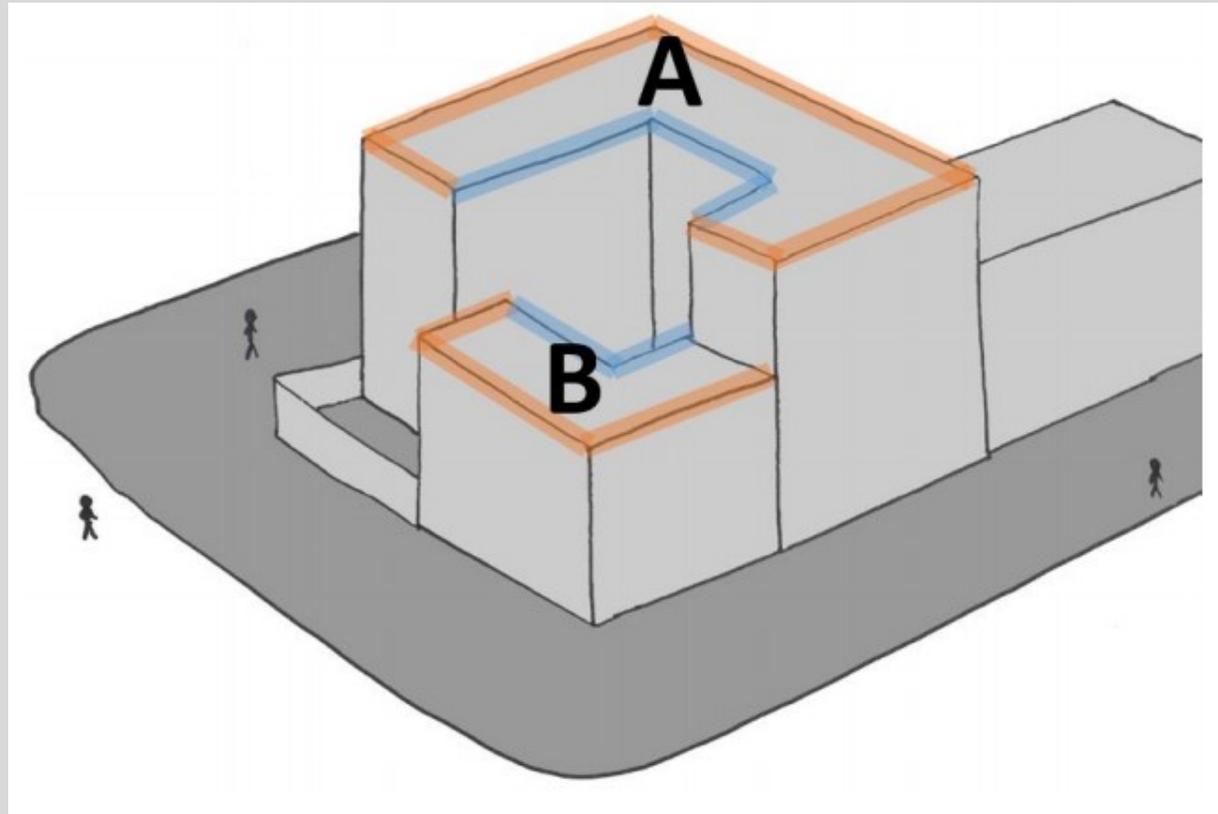
# Problematica

- Applicando questa definizione si identificano i due casi sotto riportati:
  - a sinistra un edificio con facciata che dà sul solo perimetro esterno interamente visibile dalla strada. Tutta la facciata è ammessa al Bonus Facciate, – a destra un edificio con doppio affaccio esterno e interno. La facciata interna non è ammessa al Bonus Facciate.



# Problematica

- La definizione dell' Agenzia delle Entrate di “facciata esterna” purtroppo non è univoca: il criterio riguarda la possibilità di essere o meno visibile da strada o da suolo ad uso pubblico.
- Cosa fare nei casi di visibilità parziale? Con riferimento alla figura ad esempio emergono alcuni dubbi:
  - la facciata interna dell'edificio A si può considerare tutta visibile da strada? Anche per la porzione coperta dal muro di recinzione?
  - La facciata interna dell'edificio B è tutta non visibile da strada? Oppure per una porzione è considerabile visibile?



# La Risposta n. 296/2020 AdE – Bonus Facciate – Facciata parzialmente visibile



A tal proposito, l'Istante riferisce che mentre alcune facciate dello stabile sono visibili dalla strada, "la facciata sul cortile interno condominiale, su cui è tra l'altro ubicato l'accesso dello stabile, affaccia in parte verso il distacco con un altro fabbricato. Per la forma in pianta del fabbricato in questione solo parte delle facciate sul cortile interno condominiale è visibile da strada, pur essendo il distacco superiore a 10 ml". L'Istante chiede se per i lavori che si intendono effettuare i condomini possano beneficiare del cd. bonus facciate, introdotto dalla Legge n. 160 del 2019, su tutti i lavori di rifacimento delle facciate effettuati sullo stabile condominiale



**... Tanto premesso, si ritiene che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - il bonus facciate spetti per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada.**

# Divisione degli interventi per tipo di facciata

- Una volta identificate le facciate esterne e interne dell'edificio è possibile suddividere gli interventi in base al tipo di detrazione prevista.
- Ad esempio nel caso di intervento su tutte le superfici opache verticali è possibile accedere al Bonus facciate solo per la parte "visibile da strada" e al 50% o 65% in funzione dell'intervento per le superfici rivolte verso l'interno. In altre parole per un intervento di isolamento a cappotto e rifacimento di balconi, nonché scossaline e pluviali:
  - per le facciate esterne visibili dalla strada Detrazione "Bonus facciate" al 90% per tutti gli interventi previsti, con possibilità di cessione del credito o sconto in fattura dal 30/06/2020 (spese 2020 e 2021).
  - per le facciate interne non visibili dalla strada Detrazione "Eco Bonus" al 65% per l'isolamento dall'esterno con cessione del credito. Detrazione "Bonus Casa" al 50% per i balconi e le scossaline nelle modalità e per gli interventi previsti nel Bonus Casa.

# Gli interventi di efficienza energetica sulla facciata

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i “requisiti minimi” previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.
- Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

# E se abbiamo pareti rivestite di piastrelle o altri materiali?



Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (**pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi**) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.



Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

- È necessario, cioè, eseguire «il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente». Quindi, se la superficie opaca della facciata è di mille metri quadrati, ma 800 di questi sono coperti di piastrelle (in genere il "klinker"), il 20% risulta essere la parte da considerare.
- Ma se le piastrelle ricoprono tutto l'edificio, allora non c'è alcun obbligo di fare lavori per il risparmio energetico. In pratica, i lavori di rifacimento delle parti ammalorate beneficeranno della detrazione del 90% senza investimenti ulteriori. In questo modo, allora, si limitano moltissimo i casi nei quali sarà obbligatorio investire in un cappotto termico.

(Fonte: Il Sole 24 ore, 21 febbraio 2020)

[https://www.ilsole24ore.com/art/bonus-facciate-cappotto-termico-limitato-piastrelle-e-rivestimenti-ACwXvVKB?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/bonus-facciate-cappotto-termico-limitato-piastrelle-e-rivestimenti-ACwXvVKB?refresh_ce=1)

## Esempio

Bonus facciate 90%

# Pagamento e altri adempimenti bonus facciate

- Sempre con bonifico già predisposto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).
- Per tutti gli altri adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998. In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:
  - indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione
- **Questo adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio**

# Altri adempimenti

- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati
  - le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
  - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento
  - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, **una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili**

# Altri adempimenti

conservare ed esibire a richiesta degli uffici

1. la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti
2. le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
3. la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese
4. la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

# Adempimenti ulteriori per risparmio energetico facciata

Solo per gli interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), considerato che per essi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- l'asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi
- l'attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.
- Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

# I contribuenti con reddito d'impresa



Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa che vogliono avvalersi del “bonus facciate”.



Tuttavia, essi non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

# Interventi su parti comuni di edifici condominiali

- Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del “bonus facciate” possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.
- Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.
- Anche per il “bonus facciate” l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.
- Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

24/02/2021

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

*Slide sintetiche, che non riusciranno a coprire tutte le casistiche. Valide salvo errori ed omissioni e salvo cambiamenti della normativa. L'autore si solleva da qualsiasi responsabilità in merito.*