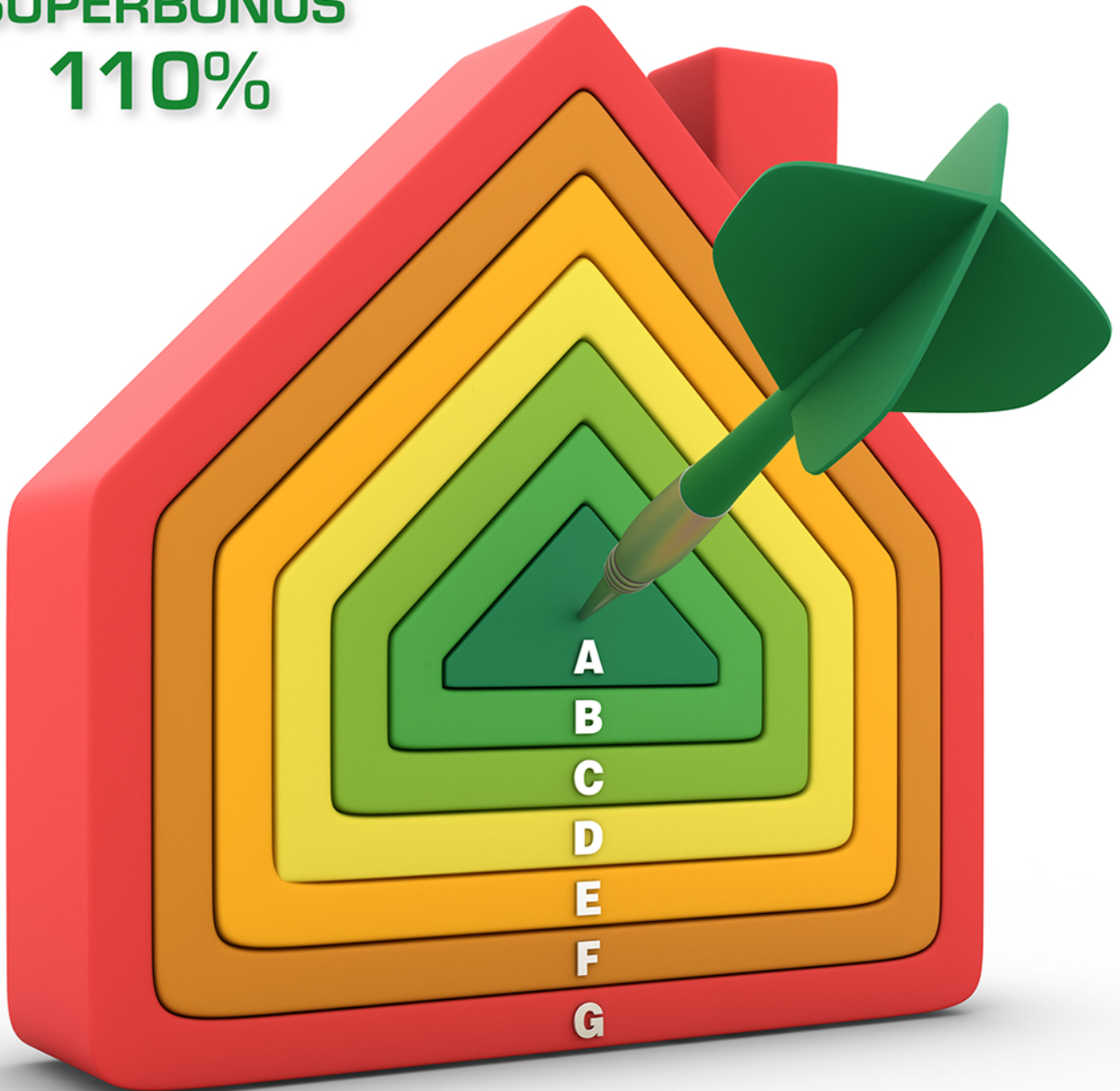


SUPERBONUS 110%



SUPERBONUS 110%

DETRAZIONI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO, COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI, ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(GIUGNO 2022)

1. INTRODUZIONE	2
2. L'AGEVOLAZIONE	4
In cosa consiste	4
Chi può usufruirne e in quale misura	6
Altre regole sulla detrazione	8
Cumulabilità con altre agevolazioni	9
3. INTERVENTI AGEVOLABILI	11
INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI	11
Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi	11
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni	11
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari	12
Interventi antisismici (sismabonus)	13
INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI	15
Interventi di efficientamento energetico	15
Eliminazione delle barriere architettoniche	16
Installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo	16
Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	18
4. ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI	19
Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto	25
5. I CONTROLLI DELL'AGENZIA E LE MISURE DI CONTRASTO ALLE FRODI	27
Le misure antifrode	27
6. ADEMPIMENTI	31
Le semplificazioni sulla documentazione	31
Visto di conformità e asseverazioni	31
Documenti da trasmettere	39
Esposizione cartello presso il cantiere	39
Tabelle riepilogative	40
Per saperne di più	46

1. INTRODUZIONE

Il decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio) ha incrementato al **110%** l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per realizzare specifici interventi di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (il cosiddetto *Superbonus*).

Norme e provvedimenti successivi (da ultimo, la legge di bilancio 2022, il decreto legge n. 4/2022, il decreto legge n. 17/2022 e il decreto legge n. 50/2022) hanno introdotto modifiche sostanziali alla disciplina che regola l'agevolazione e individuato alcune misure di contrasto alle frodi.

Le disposizioni sul *Superbonus* consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese e **si aggiungono a quelle già vigenti** che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio** (previsti all'articolo 16-*bis* del Tuir), inclusi quelli antisismici (disciplinati dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 – cosiddetto "sismabonus")
- **riqualificazione energetica degli edifici** (previsti all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 – cosiddetto "ecobonus"). Per questi interventi, attualmente sono riconosciute detrazioni più elevate quando si interviene sulle parti comuni dell'involucro opaco per più del 25% della superficie disperdente o si consegue la classe media dell'involucro nel comportamento invernale ed estivo, ovvero quando gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati congiuntamente alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico.

È prevista, inoltre, la **possibilità generalizzata** di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di **sconto** dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o, in alternativa, per la **cessione** del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Tale possibilità riguarda non solo gli interventi ai quali si applica il *Superbonus* ma anche quelli di:

- recupero del patrimonio edilizio, installazione di impianti fotovoltaici, realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (interventi indicati nelle lettere a, b, d, h dell'articolo 16-*bis* del Tuir)
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (previsti dall'articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160/2019 – cosiddetto "bonus facciate")
- efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, diversi da quelli ammessi al *Superbonus*
- adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del medesimo decreto legge n. 63/2013, diversi da quelli ammessi al *Superbonus*
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (articolo 16-*ter* del decreto legge n. 63/2013), diversi da quelli ammessi al *Superbonus*

- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 119-ter del decreto Rilancio.

In aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, i contribuenti che intendono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, o utilizzare il *Superbonus* nella dichiarazione dei redditi, devono acquisire anche altri documenti (maggiori indicazioni al capitolo 9 "Adempimenti"). Tra questi:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e revisori legali) nonché dai Caf
- l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico. L'asseverazione certifica **il rispetto dei requisiti tecnici degli interventi di efficienza energetica nonché l'efficacia degli interventi antisismici ai fini delle agevolazioni fiscali e attesta la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in accordo ai previsti decreti ministeriali.**

L'asseverazione tecnica nonché l'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita ai fini del *Superbonus*, non solo nel caso di opzione, da parte del contribuente, per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione, ma anche nel caso di fruizione diretta della detrazione nella dichiarazione di redditi.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), per gli interventi di efficienza energetica, effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni.

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione del 110% dall'imposta lorda ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o interventi antisismici.

In particolare, il *Superbonus* spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari.

INTERVENTI "TRAINANTI"

La detrazione del 110% è riconosciuta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, per le seguenti tipologie di interventi (cosiddetti "trainanti") di:

- **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente
- **sostituzione degli impianti** di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria **sulle parti comuni degli edifici**, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria **sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **interventi antisismici** (previsti ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 – cosiddetto "sismabonus").

Per "**accesso autonomo dall'esterno**" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva (articolo 119, comma 1 bis, decreto legge n. 34/2020).

Un'unità immobiliare può ritenersi "**funzionalmente indipendente**" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale (articolo 119, comma 1 bis, decreto legge n. 34/2020).

Tra gli edifici che possono accedere alle detrazioni sono compresi anche quelli 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 isolamento termico (anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente), raggiungano una classe energetica in fascia A.

INTERVENTI "TRAINATI"

Il *Superbonus* spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi ("trainati"), a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale precedentemente elencati:

- di **efficientamento energetico** rientranti nell'ecobonus (previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013), nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento (cfr. Tabella n. 1)
- finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche** (indicati dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e del Dpr 917/1986), per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone con disabilità in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni (per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021). Questi interventi sono ammessi al *Superbonus* anche nell'ipotesi in cui siano effettuati congiuntamente agli interventi antisismici (decreto legge n. 77/2021). Tale disposizione si applica alle spese sostenute a partire dal 1° giugno 2021, data di entrata in vigore del decreto legge n. 77/2021
- di **installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici (articolo 16-*ter* del decreto legge n. 63/2013).

Il *Superbonus* spetta, infine, anche per i seguenti interventi trainati, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici, precedentemente elencati:

- **installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** sugli edifici (indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c, d, del Dpr n. 412/1993) o di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici
- **installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Il *Superbonus* non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), nonché A9 (castelli) per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Maggiori dettagli sulle tipologie di interventi trainanti e trainati al capitolo 3.

Chi può usufruirne e in quale misura

A. Il *Superbonus* spetta per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2025** per gli interventi effettuati da:

- **condomini**
- **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche
- **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), **organizzazioni di volontariato** (iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991) e **associazioni di promozione sociale** (iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000).

Sono compresi gli interventi effettuati dalle **persone fisiche sulle singole unità immobiliari** all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio e quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

La detrazione spetta nelle seguenti misure:

- **110%** per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2023**
- **70%** per quelle sostenute nel **2024**
- **65%** per quelle sostenute nel **2025**.

Dal **1° gennaio 2022**, inoltre, la detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **4 quote** annuali di pari importo.

B. Il *Superbonus* spetta, nella misura del 110%, per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022**, a condizione che alla data del **30 settembre 2022** siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo (nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati dal *Superbonus*), per gli interventi effettuati **su unità immobiliari dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni** (cioè le persone indicate nel comma 9, lettera b, del decreto legge n. 34/2020).

C. La detrazione del 110%, prevista fino al 30 giugno 2023, spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2023** se **alla data del 30 giugno 2023** sono stati effettuati lavori **per almeno il 60%** dell'intervento complessivo, per gli interventi effettuati:

- dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali degli Iacp, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia

residenziale pubblica. Rientrano tra gli interventi agevolati interventi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio

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

Ai beneficiari la ripartizione della detrazione in **4 quote annuali** di pari importo si applica alle spese sostenute **dal 1° luglio 2022**.

Il *Superbonus* spetta per le spese sostenute **fino al 30 giugno 2022** dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta, nelle misure sopra indicate ed entro gli stessi termini, anche per le spese sostenute per la realizzazione degli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti".

INTERVENTI CHE PREVEDONO ANCHE L'EROGAZIONE DI CONTRIBUTI A SEGUITO DI EVENTI SISMICI

In tutti i casi disciplinati dal comma 8-*bis* del decreto legge n. 34/2020 il *Superbonus* spetta per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2025** per gli **interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile 2009**, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Questa disposizione si applica alle spese sostenute per gli interventi ammessi al *Superbonus* per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici. In sostanza, dunque, si applica agli interventi ammessi al *Superbonus* effettuati su edifici residenziali o unità immobiliari a destinazione abitativa situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza, qualora sia stato accertato un livello di danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato nonché la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico. La sussistenza di tali condizione va attestata tramite il rilascio della scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 8/2022). Non si applica, invece, nel caso di interventi effettuati su edifici che, anche se ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, non hanno subito danni derivanti da tali eventi.

Per quanto riguarda l'erogazione dei contributi per la riparazione o la ricostruzione, a seguito di eventi sismici, nella stessa risoluzione l'Agenzia delle entrate ha ricordato che tali contributi sono esclusi nei casi in cui:

- il danno sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta
- il livello del danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (scheda AeDES con esito di agibilità corrispondente ad A, D, F).

Altre regole sulla detrazione

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari, sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, o su unità immobiliari site in edifici in condominio o in edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non vale per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- alla **data dell'effettivo pagamento** (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali
- alla **data di ultimazione della prestazione**, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi ammessi al *Superbonus* e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione della detrazione o per un contributo sotto forma di sconto in fattura del corrispettivo dovuto, 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 descritte precedentemente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

L'Iva non detraibile, anche parzialmente (articoli 19, 19-*bis*, 19-*bis*.1 e 36-*bis* del Dpr n. 633/1972), dovuta sulle spese relative agli interventi agevolati, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.

Interventi su immobili di Onlus, Organizzazioni di volontariato e Aps

Per le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale (Aps) che:

- svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica
- sono in possesso (a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito) di immobili che rientrano nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4

il limite di spesa ammesso alle detrazioni, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o adeguamento antisismico e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal rapporto immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI).

Cumulabilità con altre agevolazioni

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus* restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica.

Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per:

- **interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus non effettuati congiuntamente** a quelli che danno diritto al *Superbonus*, per i quali la detrazione attualmente prevista (in base all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) va dal 50% al 85% delle spese sostenute, in base alla tipologia di interventi effettuati, da ripartire in 10 quote annuali (cfr. Tabella n. 1)
- **l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus*, che rientrano**, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico (previsti all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h, del Tuir), nonché **dell'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo** funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi. La detrazione è attualmente pari al 50% delle spese sostenute da ripartire in 10 quote annuali
- **l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al *Superbonus***, che rientrano tra gli interventi ammessi alla detrazione (previsti all'articolo 16-*ter* del decreto legge n. 63/2013), pari al 50% delle spese sostenute, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

Se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

3. INTERVENTI AGEVOLABILI

INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI

Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi

Il *Superbonus* spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m² di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

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

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

Per tali interventi il *Superbonus* è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari
- **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari
- **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni

Si tratta degli interventi, effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati ad

riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche
- apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro
- sistemi di microgenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria - PES (come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011) pari almeno al 20%
- collettori solari.

Esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria (n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015) per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, è ammesso al *Superbonus* anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (articolo 2, comma 2, lettera tt, del decreto legislativo n. 102/2014).

La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **20.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari
- **15.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari

Il *Superbonus* spetta per interventi effettuati sugli **edifici unifamiliari** o sulle **unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.**

Si tratta dei medesimi interventi agevolabili se realizzati sulle parti comuni degli edifici con l'aggiunta, esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, dell'installazione delle caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe di qualità 5 stelle individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n.186.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **30.000 euro**, per singola unità immobiliare.

La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso al *Superbonus*, gli interventi di **isolamento termico** delle superfici opache o di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** devono:

- rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020
- assicurare, nel loro complesso - anche congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo - il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, compreso quello unifamiliare o delle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, o, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica A.P.E. (articolo 6 del decreto legislativo n. 192/2005), *ante* e *post*-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

In deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice civile, gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza.

Interventi antisismici (sismabonus)

La detrazione per gli interventi antisismici (prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63/2013) è elevata al **110%** per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Tale aliquota si applica anche agli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (previsti dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e, del Dpr n. 917/1986), anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni e a condizione che:

- siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi antisismici (previsti dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63/2013)
- non siano già richiesti (ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020) come intervento "trainato".

Queste disposizioni non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022, la detrazione è ripartita in **quattro quote annuali** di pari importo.

Il *Superbonus* spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Per i limiti di spesa si rinvia alla Tabella n. 2 del capitolo "Tabelle riepilogative".

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto a un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati (prevista ordinariamente dall'articolo 15, comma 1, lettera *f-bis* del Tuir) è elevata al 90%.

I limiti delle spese ammesse all'ecobonus e al sismabonus sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni colpiti da eventi sismici di cui agli elenchi allegati al decreto legge n. 189/2016 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 229/2016, e al decreto legge n. 39/2009 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77/2009, 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, le detrazioni sono alternative al contributo per la ricostruzione e si calcolano su tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dall'abitazione principale, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

Nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il sismabonus spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI

Il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per "ulteriori" interventi eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici, precedentemente elencati.

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al *Superbonus*, essa si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

Questo implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del cd. "cappotto termico" o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 e, pertanto, non ammesse al *Superbonus*, non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni, ad esempio, a settembre 2020.

Interventi di efficientamento energetico

Il *Superbonus* spetta per gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente, eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

Ai fini del *Superbonus*, gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati (indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013), devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, nonché rispettare le condizioni indicate nel capitolo 4.

Gli interventi di efficientamento energetico (indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) danno diritto al *Superbonus*, a prescindere dalla effettuazione degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (interventi trainanti), qualora questi ultimi non possano essere realizzati in quanto gli immobili sono sottoposti alla tutela disciplinata dal Codice dei beni culturali

e del paesaggio (decreto legislativo n. 42/2004) o per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. Ai fini del *Superbonus* è, comunque, necessario che tali interventi (indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il *Superbonus* si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.

Eliminazione delle barriere architettoniche

Il *Superbonus* spetta, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (previsti dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e, del Dpr 917/1986), anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, eseguiti **congiuntamente** a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (interventi trainanti).

Si tratta, in particolare, degli interventi 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 con disabilità in situazione di gravità.

Installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo

Il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per l'installazione di:

- impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (articolo 1, comma 1, lettere a, b, c, d, del Dpr n. 412/1993) o di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici
- sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

L'applicazione della maggiore aliquota è, comunque, subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché antisismici che danno diritto al *Superbonus*
- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici - GSE (con le modalità previste all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo n. 387/2003) dell'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, emanato ai sensi del comma 9 dell'articolo 42-*bis*, sono individuati i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati.

Per gli impianti solari fotovoltaici la detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in **quattro quote annuali** di pari importo, spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti agli stessi commi 1 e 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto.

Per i sistemi di accumulo, integrati negli impianti solari fotovoltaici ammessi al *Superbonus*, la detrazione è riconosciuta alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per l'installazione degli impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo.

Il limite di spesa di 48.000 euro è distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli stessi impianti.

ATTENZIONE

Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del Dpr n. 380/2001.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione (di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo n. 28/2011) e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto legge n. 91/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 116/2014.

In caso di installazione, da parte delle comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, di impianti fino a 200 kW, che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto legge n. 162/2019, il *Superbonus* si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW.

Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente i 20 kW spetta la detrazione ordinaria prevista dal Tuir (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), nel limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto.

ATTENZIONE

Non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale l'esercizio, da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, di impianti fino a 200 kW, che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto legge n. 162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 8/2020.

Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguita congiuntamente a un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al *Superbonus*, la detrazione prevista dall'articolo 16-ter del decreto legge n. 63/2013 spetta nella misura riconosciuta per questi stessi interventi, in relazione all'anno di sostenimento della spesa. Essa va ripartita tra gli aventi diritto in **quattro quote annuali** di pari importo, e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa:

- **2.000** euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **1.500** euro, per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine
- **1.200** euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Per gli interventi in corso di esecuzione al 1° gennaio 2021, il *Superbonus* è calcolato su un ammontare massimo delle spese pari a 3.000 euro (articolo 119, comma 8 del decreto Rilancio, in vigore fino al 31 dicembre 2020). Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.

4. ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

Come previsto dall'articolo 121 del decreto Rilancio, i contribuenti che:

- fino al **31 dicembre 2025** sostengono spese per gli interventi ammessi al *Superbonus*
- negli **anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024** effettuano spese per gli ulteriori interventi indicati al comma 2 dell'articolo 121 (interventi di recupero del patrimonio edilizio, interventi di efficienza energetica o antisismici, interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, interventi - dal 1° gennaio 2022 - per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche per i quali spetta la detrazione del 75% per l'anno 2022)

possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente

a) per un contributo, sotto forma di **sconto** sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante o, nel caso di sconto "parziale", pari all'importo dello sconto applicato. Questo credito è cedibile ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di **due ulteriori cessioni** solo se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (indicati nel decreto legislativo n. 385/1993)
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del citato testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia
- imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima, trova applicazione la disposizione prevista dall'articolo 122-*bis*, comma 4, del decreto legge n. 34/2020.

Per le comunicazioni di prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate **a partire dal 1° maggio 2022**, le banche, ovvero le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo n. 385/1993, possono sempre effettuare la cessione a favore dei clienti professionali privati (di cui all'articolo 6, comma 2-*quinq*ues, del decreto legislativo n. 58/1998), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

b) per la **cessione di un credito d'imposta**, corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di **due ulteriori cessioni** solo se effettuate a favore di:

- o banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (indicati nel decreto legislativo n. 385/1993)
- o società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del citato testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia
- o imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima, trova applicazione la disposizione prevista dall'articolo 122-*bis*, comma 4, del decreto legge n. 34/2020.

Per le comunicazioni di prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate **a partire dal 1° maggio 2022**, le banche, ovvero le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo n. 385/1993, possono sempre effettuare la cessione a favore dei clienti professionali privati (di cui all'articolo 6, comma 2-*quiquies*, del decreto legislativo n. 58/1998), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

Solo i crediti che entro la data del **16 febbraio 2022** sono stati oggetto di cessione o sconto possono essere ceduti ancora una volta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cosiddetta cessione jolly). La data del 7 febbraio 2022, prevista dal decreto legge n. 4/2022, è stata prorogata al 17 febbraio 2022 dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022. Per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche il provvedimento ha stabilito questo termine al **7 marzo 2022**.
I contratti di cessione conclusi in violazione di queste disposizioni sono nulli.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al *Superbonus*, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Con riferimento alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022, i crediti non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate.

Inoltre, al credito viene attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni.

Ne deriva che:

- in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per la cessione, il credito può essere ceduto parzialmente solo in tale sede, mentre non può essere ulteriormente frazionato nelle successive cessioni
- in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, il credito non può essere successivamente ceduto parzialmente.

Il divieto di cessione parziale non impedisce, dopo la prima comunicazione di esercizio dell'opzione, di cedere le singole rate annuali di cui il credito si compone, ma solo di effettuare cessioni parziali dell'ammontare delle rate stesse, inibendone quindi un loro frazionamento.

In altre parole, il divieto di cessione parziale si intende riferito all'importo delle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto titolare della detrazione. Pertanto, le cessioni successive potranno avere ad oggetto (per l'intero importo) anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito. Le altre rate (sempre per l'intero importo) potranno essere cedute anche in momenti successivi, ovvero utilizzate in compensazione tramite modello F24 (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato). Le singole rate, invece, non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni.

Nei casi di opzione dello sconto in fattura o cessione del credito esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL), il credito d'imposta che scaturisce dai singoli SAL e dal saldo ha vita autonoma ed è cedibile separatamente, anche a soggetti diversi, senza configurare una cessione parziale del credito rispetto alla totalità dei lavori eseguiti, fermo restando quanto affermato in merito al divieto di frazionamento delle successive cessioni delle singole rate annuali.

Resta ferma la possibilità di cedere tutte le rate residue di detrazione non ancora utilizzate.

Per espressa previsione normativa, il divieto di cessione parziale e la tracciatura si applicano alle comunicazioni della prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022. Non si applicano, pertanto, ai crediti derivanti dalle comunicazioni della prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 30 aprile 2022 (comprese le comunicazioni relative alle spese del 2020 e del 2021 inviate dal 9 al 13 maggio 2022), in caso di cessioni dei crediti successive alla prima opzione.

VISTO DI CONFORMITÀ E ATTESTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLE SPESE

Per cedere il credito o avere lo sconto in fattura, con riferimento agli ulteriori interventi elencati nel comma 2 dell'articolo 121 (interventi di recupero del patrimonio edilizio, interventi di efficienza energetica o antisismici, interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, interventi per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche per i quali spetta la detrazione del 75% per l'anno 2022), è stato introdotto l'obbligo per il contribuente di richiedere:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta
- l'**attestazione della congruità delle spese** da parte dei tecnici abilitati.

Maggiori informazioni su tale obbligo sono indicate nel capitolo 6 "Adempimenti".

Le spese sostenute per il rilascio di tali documenti rientrano tra le spese detraibili, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione agli interventi effettuati e per i quali si richiedono.

L'obbligo di richiedere visto di conformità e attestazione della congruità delle spese non sussiste:

- per gli interventi di importo complessivo **non superiore a 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio
- per le opere classificate come "**attività di edilizia libera**", ai sensi dell'articolo 6 del Dpr n. 380/2001, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018, della normativa regionale.

Per gli interventi che danno diritto ad usufruire del "bonus facciate" (previsti dall'articolo 1, comma 219, della legge n. 160/2019), l'obbligo di acquisire questi documenti, invece, è sempre previsto.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241/1997, attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto dall'articolo 34 della legge n. 388/200 per i crediti di imposta e contributi (pari a 2 milioni di euro a decorrere dal 1° gennaio 2022), né il limite di 250.000 euro, applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi, previsto dall'articolo 1, comma 53, della legge n. 244/2007.

Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro (articolo 31, comma 1, del decreto legge n. 78/2010).

La **cessione** può essere disposta in favore:

- dei **fornitori** di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

LE REGOLE PER L'OPZIONE

Le modalità di esercizio dell'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (in base al comma 3 dell'articolo 3 del Dpr n. 322/1998) sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, successivamente modificato.

Il nuovo modello di comunicazione dell'opzione (con le relative istruzioni per la compilazione e le specifiche tecniche per la trasmissione telematica) è stato approvato con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022 (provvedimento successivamente modificato da quello del 10 giugno 2022).

La **comunicazione dell'opzione** relativa alle spese per interventi effettuati sulle **singole unità immobiliari** deve essere trasmessa mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, per gli interventi per i quali non sussiste l'obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione/attestazione sulla congruità delle spese sostenute
- dal soggetto che rilascia il visto di conformità, per tutti gli altri interventi.

Nel caso di interventi effettuati sulle **parti comuni degli edifici**, la comunicazione dell'opzione può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, per gli interventi per i quali non sussiste l'obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione/attestazione sulla congruità delle spese sostenute
- per tutti gli altri interventi, dal soggetto che rilascia il visto di conformità oppure dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione va inviata da uno dei condòmini incaricato.

Nei casi di invio da parte dell'amministratore di condominio o del condòmino, il soggetto che rilascia il visto indicato nella comunicazione è tenuto a confermarlo mediante l'apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

L'invio deve essere effettuato, salvo diverse specifiche disposizioni, entro il **16 marzo** dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Per le spese sostenute nel 2021, la comunicazione deve essere trasmessa **entro il 29 aprile 2022** (come stabilito dall'articolo 10-quater, comma 1, del decreto legge n. 4/2022). I soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e i titolari di partita Iva, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente, ma comunque **entro il 15 ottobre 2022** (comma 2-bis dell'articolo 10-quater del decreto legge n. 4/2022).

Al momento della ricezione delle comunicazioni, l'Agenzia opera una serie di **controlli** sul contenuto delle stesse, utilizzando i dati già in suo possesso e quelli trasmessi da ENEA per il *Superbonus* sugli interventi di riqualificazione energetica. Per esempio, vengono verificati la correttezza formale e la completezza dei dati, la presenza del visto di conformità e dell'asseverazione, il rispetto dei limiti di spesa e di detrazione in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Saranno effettuati anche **controlli successivi**, avvalendosi delle segnalazioni delle altre amministrazioni sulla veridicità delle asseverazioni e dei dati in possesso dell'Agenzia, anche per evitare duplicazioni di benefici, con l'utilizzo delle detrazioni da parte dei contribuenti che hanno già optato per la cessione.

L'articolo 121 del decreto Rilancio ha previsto, inoltre, la possibilità di esercitare l'opzione per la **cessione del credito anche per le rate residue** non fruite delle detrazioni.

In tal caso l'opzione deve riferirsi a tutte le rate residue e deve essere trasmessa entro il 16 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, la comunicazione deve essere trasmessa **entro il 29 aprile 2022** (come stabilito dall'articolo 10-quater, comma 1, del decreto legge n. 4/2022). I soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e i titolari di partita Iva, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente, ma comunque **entro il 15 ottobre 2022** (comma 2-bis dell'articolo 10-quater del decreto legge n. 4/2022).

Nel caso di opzione per la cessione del credito corrispondente alle rate residue non fruite, la comunicazione deve essere inviata, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, **esclusivamente** dal soggetto che rilascia il visto di conformità, mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure

mediante i canali telematici dell'Agazia delle entrate. Solo nel caso di interventi per i quali non è previsto l'obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione/attestazione sulla congruità delle spese sostenute la comunicazione va inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

ATTENZIONE

Per gli interventi di efficienza energetica per i quali è previsto l'invio all'Enea di una copia dell'asseverazione, la comunicazione all'Agazia delle entrate va inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'Enea della ricevuta di avvenuta trasmissione della stessa asseverazione. L'Agazia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella comunicazione, pena lo scarto della comunicazione stessa.

Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto

L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi:

- **trainanti e trainati che beneficiano del *Superbonus***, inclusi (a partire dal 1° gennaio 2021 se trainati da interventi di efficientamento energetico e dal 1° giugno 2021 se trainati da interventi antisismici), quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle con disabilità in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni
- **di recupero del patrimonio edilizio previsto dal Tuir** - articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b). Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici.

Con la legge di bilancio 2022 sono stati aggiunti agli interventi per i quali si può esercitare l'opzione quelli per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera d del Tuir)

Per tali interventi è possibile per il contribuente optare:

- per la cessione del credito corrispondente alle rate residue di detrazione non fruite relative agli importi versati a partire dal 2020 o 2021
- per lo sconto in fattura o per la cessione del credito con riferimento agli importi versati a decorrere dal 2022.

Poiché la detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche al futuro acquirente di un box pertinenziale (a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione siano stati registrati il preliminare di acquisto o il contratto definitivo), se il contribuente (futuro acquirente) intende optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per gli acconti versati a decorrere dal 1° gennaio 2022, egli deve registrare il preliminare di acquisto o il contratto definitivo (rogito) entro la data di invio della comunicazione di esercizio delle predette opzioni.

- **di riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus**, previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico
- **adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus** (articolo 16 del decreto legge n. 63/2013). L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63/2013
- **recupero o restauro della facciata degli edifici** esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020 (articolo 1, comma 219 e 220, della legge n. 160/2019)
- **installazione di impianti fotovoltaici** (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h del Tuir), compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (articolo 16-*ter* del decreto legge n. 63/2013), compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*
- **di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche** (articolo 119-ter del decreto legge n. 34 del 2020) per l'anno 2022.

ATTENZIONE

Per gli interventi sopra elencati che danno diritto al *Superbonus* è possibile esercitare l'opzione relativamente alle detrazioni spettanti per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025**.

5. I CONTROLLI DELL'AGENZIA E LE MISURE DI CONTRASTO ALLE FRODI

Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che esercitano l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del Dpr n. 600/1973.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

L'Agenzia delle entrate, nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (nei termini previsti dall'articolo 43 del Dpr n. 600/1973 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto legge n. 185/2008, convertito, con modificazioni dalla legge n. 2/2009).

Le violazioni meramente formali, se non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo, non implicano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

Se le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti sono rilevanti per l'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (di cui all'articolo 20 del Dpr n. 602/1973, e delle sanzioni (di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 471/1997).

Le misure antifrode

I controlli preventivi dell'Agenzia delle entrate

La legge di bilancio 2022 ha introdotto nel decreto legge n. 34/2020 l'articolo 122-*bis*, che prevede specifiche misure per contrastare le frodi sulle cessioni dei crediti e il rafforzamento dei controlli preventivi.

In particolare, ha previsto che entro cinque giorni lavorativi dall'invio delle comunicazioni dell'opzione per lo sconto o la cessione del credito, anche successive alla prima, l'Agenzia delle entrate può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti di quelle comunicazioni che presentano i seguenti profili di rischio:

- coerenza e regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni con quelli presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria
- dati sui crediti oggetto di cessione e sui soggetti che intervengono nelle operazioni

- analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni.

Se dopo i controlli preventivi questi rischi risultano confermati, la comunicazione si considera non effettuata, e l'esito del controllo viene comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione.

Se, invece, i rischi non risultano confermati o è trascorso il periodo massimo di sospensione degli effetti della comunicazione, questa produce i suoi effetti regolarmente.

Pertanto, se i rischi di frode non sono stati confermati, il termine di utilizzo del credito esposto nella comunicazione è prorogato per un periodo pari a quello di sospensione degli effetti della comunicazione stessa (massimo 30 giorni).

Il controllo preventivo antifrode si fonda sull'analisi dei profili di rischio individuati dal legislatore, ma non rappresenta un controllo sostanziale dell'agevolazione, né della regolarità della comunicazione.

In ogni caso, il controllo preventivo dell'Agenzia delle entrate non esonera i soggetti coinvolti nelle cessioni dal ricorso all'ordinaria diligenza richiesta per evitare la partecipazione a condotte fraudolente.

Infatti, né la mancata selezione della specifica comunicazione tra quelle oggetto di sospensione, né la rimozione della sospensione inizialmente operata (o il decorso dei 30 giorni senza conferma dei profili di rischio), precludono gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

Il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 1° dicembre 2021 ha stabilito criteri, termini e modalità per l'attuazione delle misure antifrode.

Infine, in tema di asseverazioni/attestazioni che i tecnici sono tenuti a rilasciare, è stata introdotta la sanzione penale della **reclusione da due a cinque anni** e la **multa da 50.000 a 100.000 euro** nei confronti del tecnico abilitato che:

- espone informazioni false oppure omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso
- attesta falsamente la congruità delle spese.

Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri la pena è aumentata.

ALTRE DISPOSIZIONI

Sui termini di utilizzo dei crediti d'imposta sottoposti a sequestro penale, è stato previsto che i crediti d'imposta previsti dagli articoli 121 e 122 del decreto legge n. 34/2020, nel caso in cui essi siano sottoposti a sequestro disposto dall'Autorità giudiziaria, possono essere utilizzati solo dopo che sono cessati gli effetti del provvedimento di sequestro.

I termini di utilizzo sono aumentati di un periodo pari alla durata del sequestro e, per la stessa durata, restano fermi gli ordinari poteri di controllo esercitabili dall'Amministrazione finanziaria nei confronti dei soggetti che hanno esercitato le opzioni di cessione o sconto.

Inoltre, sono state introdotte nuove disposizioni sui benefici normativi e contributivi e l'applicazione dei contratti collettivi e per il miglioramento dei livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Con riferimento agli atti di affidamento di lavori di importo complessivamente superiore a 70.000 euro, **stipulati a partire dal 27 maggio 2022**, viene ora previsto che per i lavori edili (avviati successivamente a tale data) riportati nell'allegato X al decreto legislativo n. 81/2008, i benefici previsti

- dagli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del decreto legge n. 34/2020
- dall'articolo 16, comma 2, del decreto legge n. 63/2013
- dall'articolo 1, comma 12, della legge n. 205/2017
- dall'articolo 1, comma 219, della legge n. 160/2019

possono essere riconosciuti solo se **nell'atto di affidamento dei lavori** è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale (ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo n. 81/2015).

ATTENZIONE

È onere del committente dei lavori richiedere l'inserimento dell'indicazione dei contratti collettivi o verificarne l'inserimento, in quanto l'omessa indicazione nell'atto di affidamento determina il mancato riconoscimento dei benefici fiscali normativamente previsti.

Tale obbligo deve essere rispettato anche nel caso in cui il contratto di affidamento dei lavori sia stipulato per il tramite di un *general contractor* ovvero nel caso in cui i lavori edili siano oggetto di sub appalto.

Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato anche nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori, comunque obbligatoria, non comporta tuttavia il mancato riconoscimento dei benefici fiscali, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento.

Per il rilascio del visto di conformità, se previsto, i soggetti abilitati - indicati nell'articolo 3, comma 3, lettere a) e b) del Dpr n. 322/1998 e i responsabili dei Caf - devono verificare anche che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

Se, per errore, in una fattura non è stato indicato il contratto collettivo applicato, il contribuente, in sede di richiesta del visto di conformità, deve essere in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesti il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura stessa. Tale dichiarazione deve essere esibita dal contribuente ai soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria.

Per la verifica dell'indicazione del contratto collettivo applicato negli atti di affidamento dei lavori e nelle fatture, l'Agenzia delle entrate può avvalersi dell'Ispettorato nazionale del lavoro, dell'INPS e delle Casse edili.

6. ADEMPIMENTI

Le semplificazioni sulla documentazione

Il decreto legge n. 77/2021 ha introdotto importanti semplificazioni sulla documentazione da presentare per l'esecuzione degli interventi.

In particolare, è stato previsto che gli interventi che danno diritto al *Superbonus*, compresi quelli riguardanti le parti strutturali degli edifici o i prospetti ed esclusi quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono "**manutenzione straordinaria**" e sono realizzabili mediante **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)**.

Nella CILA devono essere attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, ovvero va attestato che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967.

La presentazione della CILA non richiede "l'attestazione dello stato legittimo" previsto dall'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del Dpr n. 380/2001.

Per questi interventi le ipotesi di decadenza del beneficio fiscale (previste dall'articolo 49 del Dpr n. 380/2001) sono esclusivamente le seguenti:

- la mancata presentazione della CILA
- realizzazione degli interventi in difformità della CILA
- l'assenza dell'attestazione dei dati che la CILA deve contenere
- la non corrispondenza al vero di attestazioni e asseverazioni.

Resta impregiudicata, comunque, ogni valutazione sulla legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Per le opere già classificate come "**attività di edilizia libera**" è richiesta solo la descrizione dell'intervento. Per quanto riguarda le "**varianti in corso d'opera**", invece, esse vanno comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.

Infine, alla conclusione dei lavori non è richiesta la segnalazione certificata di inizio attività (documento previsto dall'articolo 24 Dpr n. 380/2001).

Visto di conformità e asseverazioni

La legge di bilancio 2022, che ha modificato la disciplina dettata dagli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34/2020, prevede alcune novità su "visto di conformità" e "asseverazione della congruità delle spese".

SUPERBONUS E VISTO DI CONFORMITÀ

Per esercitare l'opzione per la cessione o per lo sconto (prevista dall'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020), nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, il contribuente deve richiedere il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi agevolabili con il *Superbonus*.

Il visto di conformità non va richiesto se il contribuente utilizza la detrazione nella dichiarazione dei redditi che presenta direttamente all'Agenzia delle entrate, attraverso la dichiarazione precompilata (modello 730 o Redditi), o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730). L'obbligo di apposizione del visto di conformità non sussiste anche nel caso in cui il contribuente, che intenda fruire del *Superbonus* nella dichiarazione dei redditi precompilata, modifichi i dati in essa contenuti e la presenti direttamente.

Il visto di conformità è rilasciato (ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997), dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e revisori legali) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

Fermi restando gli obblighi di conservazione documentale previsti per i soggetti che rilasciano il visto di conformità, il contribuente è tenuto a conservare la documentazione attestante il rilascio del visto di conformità (da acquisire entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi), unitamente ai documenti giustificativi delle spese e alle attestazioni che danno diritto alla detrazione.

Rimane l'obbligo per il contribuente di richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normativamente previsti (per esempio, quando presenta il modello 730 a un Caf o a un professionista abilitato, oppure quando si utilizzano in compensazione crediti per importi superiori a 5.000 euro annui). In questi casi il visto di conformità sull'intera dichiarazione assorbe l'obbligo previsto al comma 11 dell'articolo 119.

Le spese sostenute per l'apposizione del visto di conformità sono detraibili, anche nel caso in cui il contribuente fruisca del *Superbonus* direttamente nella propria dichiarazione dei redditi. Quando l'apposizione del visto di conformità è assorbita da quella relativa al visto sull'intera dichiarazione, per la fruizione della detrazione è necessario che le spese concernenti l'apposizione del visto relativo al *Superbonus* siano evidenziate separatamente nel documento giustificativo, poiché solo queste ultime sono detraibili.

L'obbligo di apposizione del visto di conformità, introdotto per la fruizione del *Superbonus* direttamente nella dichiarazione dei redditi del contribuente, trova applicazione per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali (ai quali si applica il criterio di cassa), con riferimento alle fatture emesse e ai relativi pagamenti intervenuti a decorrere dal 12 novembre 2021.

Anche per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, cui si applica il criterio di competenza, l'apposizione del visto di conformità trova applicazione con riferimento alle fatture emesse a decorrere dal 12 novembre 2021, a prescindere dal periodo di imputazione della spesa.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

SUPERBONUS E ASSEVERAZIONE

Sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Superbonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto, è necessario inoltre richiedere:

- **per gli interventi di efficientamento energetico**, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 sono state stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative
- **per gli interventi antisismici**, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi (in base alle disposizioni del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 58/2017, modificato dal decreto n. 329/2020). I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Per stabilire la congruità delle spese occorre fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 ma anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministero della transizione ecologica. Con il decreto del Ministro della transizione ecologica del 14 febbraio 2022 sono stati stabiliti i "*costi massimi specifici agevolabili, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici*".

I criteri individuati per valutare la congruità della spesa degli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (anche rientranti nel *Superbonus*), previsti dal citato Dm del 6 agosto del 2020, sono applicabili anche agli interventi:

- di riduzione del rischio sismico indicati all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto legge n. 63/2013
- finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (cosiddetto bonus facciate)
- di recupero del patrimonio edilizio di cui (articolo 16-bis, comma 1, del Tuir).

BONUS DIVERSI DAL SUPERBONUS

Dal 12 novembre 2021 è previsto l'obbligo di richiedere il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione e **l'attestazione della congruità delle spese**, da parte di tecnici abilitati, anche per la cessione del credito o lo sconto in fattura con riferimento alle spese per i seguenti interventi (elencati nel comma 2 dell'articolo 121):

- recupero del patrimonio edilizio (dal 1° gennaio 2022 anche per gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali)
- efficienza energetica
- adozione di misure antisismiche
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti
- installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici
- superamento ed eliminazione di barriere architettoniche (per tali interventi è prevista, solo per l'anno 2022, una detrazione del 75%).

Le spese per il rilascio del visto di conformità e dell'attestazione sono detraibili con la stessa aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione agli interventi eseguiti. Le spese per il rilascio di queste attestazioni rientrano nei massimali specifici per ogni intervento. Pertanto, in caso di realizzazione di differenti interventi (miglioramento sismico, cappotto, finestre, caldaia, eccetera) il costo sostenuto per le prestazioni professionali e per altre spese funzionali all'esecuzione dell'intervento deve essere imputato a ogni singolo intervento in relazione alla prestazione svolta.

Per i bonus diversi dal *Superbonus*, le disposizioni contenute nel decreto del Ministero della transizione ecologica del 14 febbraio 2022 si applicano:

- agli interventi, per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, se la richiesta di tale titolo è presentata successivamente al 15 aprile 2022
- agli interventi, per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, iniziati successivamente al 15 aprile 2022.

L'obbligo di richiedere questi documenti non sussiste nei seguenti casi:

- per gli interventi di importo complessivo non superiore a **10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio
- per le opere classificate come "attività di edilizia libera" (a prescindere dal relativo importo), ai sensi dell'articolo 6 del Dpr n. 380/2001, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018, della normativa regionale.

Per gli interventi che danno diritto a usufruire del "bonus facciate" (previsti dall'articolo 1, comma 219, della legge n. 160/2019), l'obbligo di acquisire questi documenti, invece, è sempre previsto. Per essi, infatti, non è rilevante che si tratti di un intervento di edilizia libera o di un intervento di importo complessivo non superiore a 10.000 euro.

Riguardo alle modalità di calcolo dell'importo complessivo di 10.000 euro per gli interventi diversi da quelli di edilizia libera, si precisa che:

- per la verifica del limite di importo occorre considerare tutte le spese agevolabili riferite agli interventi oggetto del titolo abilitativo, in relazione alla medesima unità immobiliare, a prescindere da quanti sono i beneficiari della detrazione
- se nell'ambito di tali interventi sono effettuati anche quelli di edilizia libera, necessari per il completamento dello stesso, occorre avere riguardo anche al valore di questi interventi, considerato che gli stessi sono oggetto di agevolazione
- il valore di 10.000 euro va calcolato in relazione all'intervento complessivamente considerato, non rilevando la circostanza che si tratti di un intervento realizzato in periodi d'imposta diversi
- con particolare riferimento ai lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio, va considerato l'importo complessivo agevolabile e non la parte di spesa imputata al singolo condomino.

Il visto di conformità e l'attestazione non sono necessari se il contribuente utilizza la detrazione nella dichiarazione dei redditi.

L'attestazione della congruità delle spese, invece, nel caso di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) rimane necessaria anche per l'utilizzo diretto in dichiarazione della detrazione, in quanto già contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è tenuto a rilasciare.

L'obbligo si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate **dal 12 novembre 2021**.

Tuttavia, non sussiste l'obbligo di apposizione del visto di conformità alla comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e di attestazione della congruità della spesa se i contribuenti, prima del 12 novembre 2021 hanno effettuato il pagamento di una fattura ed esercitato l'opzione per la cessione del credito attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione, anche se non hanno ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia delle entrate.

Pertanto, non sono richiesti visto di conformità e attestazione della congruità delle spese (fermi restando gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria) per le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, relative ai bonus diversi dal *Superbonus*, per le quali l'Agenzia delle entrate ha rilasciato regolare ricevuta di corretta ricezione della comunicazione.

I relativi crediti possono essere accettati ed eventualmente ulteriormente ceduti, senza richiedere il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese, anche dopo l'11 novembre 2021, fatta salva la procedura di controllo preventivo e sospensione prevista dall'articolo 122-*bis* del decreto legge n. 34/2020.

Cessione delle rate residue di detrazione non fruita

L'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese si applica anche alle comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue non fruita delle detrazioni riferite alle spese sostenute nell'anno 2020, per gli interventi ammessi ai bonus diversi dal *Superbonus*, il cui accordo di cessione si sia perfezionato a decorrere dal 12 novembre 2021.

Il visto di conformità, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, è rilasciato (come prevede l'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997) dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e revisori legali) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

Si tratta degli stessi soggetti che sono chiamati a rilasciare il visto relativamente agli interventi che danno diritto a usufruire del *Superbonus*.

In caso di visto di conformità infedele, sono applicabili, in linea generale, le sanzioni amministrative previste dal decreto legislativo n. 241/1997.

L'attestazione, invece, deve certificare la congruità della spesa sostenuta in considerazione della tipologia dei lavori da eseguire (descritti sui documenti di spesa o, se presenti, nei capitolati). In pratica, l'attestazione deve prevedere il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento, in relazione ai singoli elementi che lo compongono e al loro insieme.

ATTENZIONE

Con riferimento all'acquisto di case antisismiche, poiché la detrazione prevista dal comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati, non deve essere attestata la corrispondente congruità delle spese.

L'attestazione della congruità della spesa può essere rilasciata, per la stessa tipologia di interventi, dai tecnici abilitati al rilascio delle asseverazioni previste dall'articolo 119, comma 13, del decreto legge n. 34/2020 per gli interventi ammessi al *Superbonus*. Per esempio, per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (non rientranti nel *Superbonus*), l'attestazione della congruità delle spese può essere rilasciata dal soggetto abilitato a rilasciarla per i medesimi interventi di riduzione del rischio sismico che danno diritto al *Superbonus*.

L'attestazione può essere predisposta in forma libera, laddove non sia già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, a condizione che preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del Dpr n. 445/2000.

ATTENZIONE

Per i bonus diversi dal *Superbonus*, l'attestazione della congruità della spesa può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il *Superbonus*, non richiede tali adempimenti.

Tuttavia, considerato che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione a una esecuzione, anche se parziale, di lavori, **l'attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi a interventi che risultino almeno iniziati.**

Tabelle riepilogative su visto di conformità e asseverazione/attestazione di congruità delle spese

SUPERBONUS (ART. 119 DECRETO LEGGE N. 34/2020)		
	Visto di conformità	Asseverazione congruità delle spese
IN CASO DI CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA	SI	SI
UTILIZZO DIRETTO NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI	SI (dal 12/11/2021) NO, se si presenta la dichiarazione precompilata o tramite sostituto	SI

BONUS DIVERSI DAL SUPERBONUS (ART. 121 DECRETO LEGGE N. 34/2020)		
	Visto di conformità	Attestazione congruità delle spese
IN CASO DI CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA	SI (dal 12/11/2021) tranne che per le opere classificate come "attività di edilizia libera" e gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro	SI (dal 12/11/2021) tranne che per le opere classificate come "attività di edilizia libera" e gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro
UTILIZZO DIRETTO NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI	NO	NO tranne nei casi in cui è prevista per gli interventi di riqualificazione energetica (in quanto già contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è tenuto a rilasciare)

ALTRE DISPOSIZIONI SUL RILASCIO DI ASSEVERAZIONI E ATTESTAZIONI

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge n. 689/1981.

ATTENZIONE

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

I tecnici abilitati rilasciano le predette attestazioni ed asseverazioni, previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

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 n. 137/2012), 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, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario
- c) garantisca, se in operatività di *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa, il professionista può optare per una polizza dedicata per questa attività di rilascio di attestazioni e asseverazioni 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.

Per il rilascio delle attestazioni relative ai bonus diversi dal *Superbonus* la stipula della polizza assicurativa di cui al comma 14 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 non è obbligatoria.

Documenti da trasmettere

Una copia dell'asseverazione riferita agli interventi di efficientamento energetico è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020.

Esposizione cartello presso il cantiere

La legge di bilancio 2021 ha previsto l'obbligo di esporre presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello nel quale deve essere indicata anche la seguente dicitura: **"Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"**.

Tabelle riepilogative

Di seguito si riportano alcune tabelle che riepilogano le agevolazioni previste per gli interventi di efficientamento energetico (Tabella n. 1), antisismici (Tabella n. 2), finalizzati congiuntamente all'efficientamento energetico e alla riduzione del rischio sismico degli edifici (Tabella n. 3), nonché gli interventi ammessi al *Superbonus* (Tabella n. 4).

Tabella n. 1 - LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (ECOBONUS)

Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti (tali interventi non sono ammessi al <i>Superbonus</i>)	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua dal 2008 , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia dal 2012 , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
dal 2016 , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	<ul style="list-style-type: none"> • 15.000 euro, per interventi effettuati dal 6 ottobre 2020 • non è previsto un limite massimo di detrazione per interventi effettuati prima del 6 ottobre 2020
dal 2018 , acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro
interventi sull'involucro degli edifici per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (tali interventi non sono ammessi al <i>Superbonus</i>)

Tabella n. 2

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (SISMABONUS)			
PERCENTUALI di detrazione	50%	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75%, per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, se si passa a una classe di rischio inferiore	85%, per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, se si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE ANTISISMICA (in vigore dal 2017)	
PERCENTUALI di detrazione	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal DI n. 34/2019) • devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio • i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile (termine elevato a 30 mesi dal DI n. 77/2021)

Tabella n. 3

DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)	
PERCENTUALI di detrazione	80%, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
	85%, se a seguito degli interventi effettuati si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	10 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> gli interventi devono essere effettuati su parti comuni di edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica
ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni degli edifici. Tali interventi non rientrano fra quelli ammessi al <i>Superbonus</i>	

Tabella n. 4 - INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda realizzati su edifici residenziali unifamiliari, sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio o su edifici composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà o su unità immobiliari residenziali site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	<p>50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti</p> <p>40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari</p> <p>30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</p>

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali in condominio o composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari.	<p>20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari</p> <p>15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari</p>

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi sugli edifici residenziali unifamiliari o sulle unità immobiliari residenziali site all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013 a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o con impianti di microgenerazione, a collettori solari o con impianti a biomassa con classe di qualità 5 stelle (individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 186/2017).	30.000 euro

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti su edifici sottoposti a vincoli, anche non realizzati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi antisismici (articolo 16, commi da 1- <i>bis</i> a 1- <i>septies</i> del decreto legge n. 63/2013). In caso di cessione del corrispondente credito a un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f- <i>bis</i>), del Tuir, spetta nella misura del 90%	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone con disabilità in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni (articolo 16- <i>bis</i> , comma 1, lett. e, del Tuir)	96.000 euro

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti (articolo 119- <i>ter</i> del DL 34/2020), per i quali è prevista, solo per l'anno 2022, una detrazione d'imposta del 75%	<ul style="list-style-type: none"> • 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti • 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari • 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a quello dell'impianto solare fotovoltaico, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riduzione del rischio sismico precedentemente elencati.	48.000 euro* e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	48.000 euro* e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo

*Come da parere fornito dal Ministero dello sviluppo economico, il limite di spesa di **48.000 euro** non è cumulativo ma va distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo in essi integrati.

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici in edifici unifamiliari o per l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	2.000 euro
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici in edifici plurifamiliari o in condomini che installino un numero massimo di otto colonnine , a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	1.500 euro
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici in edifici plurifamiliari o in condomini che installino un numero superiore a otto colonnine a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	1.200 euro

Per saperne di più

Decreto legge n. 34/2020 – articoli [119](#) (incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici) e [121](#) (opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali)

[Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020](#) (requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici)

[Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020](#) (requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici)

[Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020](#) (modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, recante "Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati")

[Provvedimento dell'8 agosto 2020](#) (disposizioni di attuazione per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici)

[Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020](#) (Primi chiarimenti sul Superbonus 110%)

[Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020](#) (interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari - limiti di spesa)

[Provvedimento del 12 ottobre 2020](#) (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica)

[Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020](#) (ulteriori chiarimenti sulle disposizioni in materia di Superbonus - risposte a quesiti)

[Risoluzione n. 83 del 28 dicembre 2020](#) (istituzione dei codici tributo per l'utilizzo in compensazione dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti in fattura)

Legge n. 178/2020 (legge di bilancio 2021) – [articolo 1](#), commi 66-68 (modifiche alla disciplina del Superbonus)

[Provvedimento del 22 febbraio 2021](#) (proroga del termine, relativamente alle spese sostenute nel 2020, per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura)

[Provvedimento del 30 marzo 2021](#) (ulteriore proroga del termine per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, relativamente alle spese sostenute nel 2020)

Decreto legge n. 59/2021 – [art. 1 comma 3](#) (proroghe per l'effettuazione di determinati interventi)

[Provvedimento del 20 luglio 2021](#) (modifiche alle istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione)

Decreto legge n. 77/2021 – [articolo 33](#) (modifiche al decreto legge n. 34/2020: misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica)

[Provvedimento del 12 novembre 2021](#) (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica)

[Circolare n. 16 del 29 novembre 2021](#) (misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni per lavori edilizi e cessioni dei crediti. Estensione dell'obbligo del visto di conformità e della congruità dei prezzi)

[Provvedimento del 1° dicembre 2021](#) (definizione dei criteri e delle modalità per la sospensione delle comunicazioni delle cessioni e delle opzioni inviate all'Agenzia delle entrate)

Legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) - articolo 1, [comma 28](#) e seguenti (proroga del Superbonus e modifiche al decreto legge n. 34/2020)

Decreto legge n. 228/2021 (decreto Milleproroghe), [articolo 3-sexies](#), inserito in sede di conversione dalla legge n. 15/2022 (efficacia delle disposizioni in materia di detraibilità delle spese per attestazioni, asseverazioni e visti di conformità relativi a interventi sul patrimonio edilizio)

Decreto legge n. 4/2022 – [art. 28](#) (limitazione alle cessioni dei crediti) - convertito, con modificazioni, dalla legge n. 25/2022 – [articolo 10-quater](#) (proroga del termine di comunicazione dell'opzione)

[Provvedimento del 3 febbraio 2022](#) (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica)

[Provvedimento del 4 febbraio 2022](#) (proroga del termine previsto dall'articolo 28 del decreto legge n. 4/2022 con riferimento ai crediti precedentemente oggetto di cessione o sconto)

[Risoluzione n. 8 del 15 febbraio 2022](#) (interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici)

Decreto legge n. 17/2022, [articolo 29-bis](#), inserito in sede di conversione dalla legge n. 34/2022 (modifiche all'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020) – [articolo 29-ter](#) (proroga del termine di comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura per i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e per i titolari di partita Iva)

Decreto legge n. 21/2022, [articolo 23-bis](#), inserito in sede di conversione dalla legge n. 51/2022 (modifica all'articolo 1, comma 43, della legge di bilancio 2022)

Decreto legge n. 50/2022, [articolo 14](#) (modifiche alla disciplina in materia di incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici)

[Circolare n. 19 del 27 maggio 2022](#) (modifiche al Superbonus e agli altri bonus edilizi – misure contro le frodi - modifiche alla disciplina della cessione dei crediti)

[Provvedimento del 10 giugno 2022](#) (disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34/2020, per l'esercizio delle opzioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica. Modifiche al provvedimento del 3 febbraio 2022)

[Area tematica](#) del sito dell'Agenzia delle entrate, dove sono pubblicate:

- le [Faq](#)
- le [Risposte alle istanze d'interpello](#)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal [CERDEF](#) (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze



PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: **Sergio Mazzei**

Capo Sezione: **Cristiana Carta**

Coordinamento editoriale: **Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi**

Progetto grafico: **Stazione grafica - Claudia Iraso**

In collaborazione con la **Direzione Centrale Persone Fisiche**
Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali

Segui l'Agenzia su:

Fisco
RIVISTA TELEMATICA **Oggi**

