

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER GLI IMMOBILI

(Ultimo aggiornamento sulla base delle novità introdotte dal d.l. 29.12.2023, n. 212,
come convertito in legge)

fonte CONFEDILIZIA

Ristrutturazioni edilizie (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione	<ol style="list-style-type: none">1) Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia2) Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia3) Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche (cfr. scheda apposita), bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatura edifici, risparmio energetico, sostituzione gruppo elettrogeno di emergenza ecc.
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dal 26.6.2012 al 31.12.2024 = 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se trattasi di interventi su parti comuni
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dal 26.6.2012 al 31.12.2024 = 50%, in 10 quote annuali

SEGUE

Ristrutturazioni edilizie (detrazione Irpef)

Cessione del credito e sconto in fattura

Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 è possibile - secondo la versione originaria della normativa - optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori per gli interventi di cui ai punti 1 e 2 (e installazione di impianti fotovoltaici).

Dall'1.1.2022: è possibile optare per la cessione del credito e lo sconto in fattura per interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.

Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Dal 12.11.2021: necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione, dall'1.1.2022, delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio

ATTENZIONE:

A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli del superbonus, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:

- a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori; oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui al 17.2.2023 non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- c) risulti presentata - con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune e per gli interventi di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (interi edifici ristrutturati) e all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, come convertito (case antisismiche) - la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Inoltre sono fatte salve le opzioni per alcuni casi particolari (art. 2, comma 3-bis e comma 3-quater, del d.l. n. 11/2023, come convertito).

INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.



Superamento/eliminazione barriere architettoniche (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none">• Realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti• Interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito <p>N.B. Dal 30.12.2023 il bonus opera (ad eccezione di alcuni casi) solo per le spese documentate sostenute fino al 31.12.2025 aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.</p>
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2022 al 31.12.2025 = 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di 1 o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2022 al 31.12.2025 = 75% delle spese, in 5 quote annuali
Particolarità	<p>Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236.</p> <p>Dall'1.1.2023, per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui alla presente scheda, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio</p> <p>Dal 30.12.2023 il rispetto dei requisiti di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.</p>
Cessione del credito e sconto in fattura	<p>Per la spesa sostenuta nell'anno 2022, 2023 e 2024 è possibile - secondo la versione originaria della normativa - optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori, con le particolarità di cui riga successiva.</p> <p>Necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio</p>

SEGUE



Superamento/eliminazione barriere architettoniche (detrazione Irpef/Ires)

ATTENZIONE:

Fino al 31.12.2023 il divieto di utilizzo della cessione del credito e dello sconto in fattura ex d.l. n. 11/2023, come convertito, **non si applica** alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del d.l. n. 34/2020, come convertito.

Dall'1.1.2024 non è più possibile avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura, ad eccezione di:

- a) condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- b) persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, d.l. n. 34/2020 come convertito). Tale requisito reddituale non si applica, tuttavia, se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'art. 3 della l. 5.2.1992, n. 104.

Restano escluse dal divieto (e dalla limitazione degli interventi) anche le spese sostenute in relazione agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche per i quali in data antecedente al 30.12.2023:

- a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Acquisto mobili e grandi elettrodomestici (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none">• Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore, a partire dall'1.1.2022, alla A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dal 6.6.2013 al 31.12.2024 = 10.000 euro per l'anno 2022 (16.000 euro per l'anno 2021); 8.000 euro per l'anno 2023 e 5.000 euro per l'anno 2024 <p>N.B. Le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni Irpef.</p>
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2020 al 31.12.2024 = 50% delle spese, in 10 quote annuali <p>La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici.</p>



Interventi per il risparmio energetico (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none">• Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici• Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio• Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori, in sostituzione di impianti esistenti, che conducano ad un risparmio di energia primaria almeno pari al 20%
Importo massimo della detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dal 6.6.2013 al 31.12.2024 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi): 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro• Dall'1.1.2015 al 31.12.2024 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari: 60.000 euro• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori: 100.000 euro; interventi per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili: 30.000 euro
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = 65% in 10 quote annuali, salvo interventi acquisto e posa in opera finestre (comprehensive di infissi), schermature solari e sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaie a condensazione di classe almeno pari alla A (reg. UE n. 811/2013) per i quali la misura è pari al 50% (ad eccezione del caso in cui assieme all'intervento di sostituzione di caldaia almeno pari alla classe A vi sia la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti o di impianti dotati di apparecchi ibridi, nel qual caso la detrazione è pari al 65%). La detrazione del 50% si applica anche alle spese sostenute dal 2018 fino al 2024 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

SEGUE



Interventi per il risparmio energetico (detrazione Irpef/Ires)

Requisiti tecnici	Si veda, da ultimo, il decreto del Ministero dello sviluppo economico 6.8.2020.
Cessione del credito e sconto in fattura	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 è possibile - secondo la versione originaria della normativa - optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>Dal 12.11.2021: necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione, dall'1.1.2022, delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio</p> <p>ATTENZIONE: A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura.</p> <p>Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli del superbonus, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:</p> <ul style="list-style-type: none">a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori; oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui al 17.2.2023 non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;c) risulti presentata - con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune e per gli interventi di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (interi edifici ristrutturati) e all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, come convertito (case antisismiche) - la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi. <p>Inoltre sono fatte salve le opzioni per alcuni casi particolari (art. 2, comma 3-bis e comma 3-quater, del d.l. n. 11/2023, come convertito).</p> <p>INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura.</p> <p>Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.</p>



Specifici interventi per il risparmio energetico sulle parti comuni di edifici condominiali (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione	<ol style="list-style-type: none">1) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo2) Interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto Ministero dello sviluppo economico 26.6.2015
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2017 al 31.12.2024 = 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2017 al 31.12.2024 = 70%, per le spese di cui al punto 1), in 10 quote annuali• Dall'1.1.2017 al 31.12.2024 = 75%, per le spese di cui al punto 2), in 10 quote annuali
Asseverazione	La sussistenza dei requisiti di cui ai punti 1) e 2) è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.2015 nonché, da ultimo, il successivo decreto 6.8.2020.
Cessione del credito e sconto in fattura	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 è possibile - secondo la versione originaria della normativa - optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>Dal 12.11.2021: necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione, dall'1.1.2022, delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio</p> <p>ATTENZIONE: A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura. Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli del superbonus, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:</p> <ol style="list-style-type: none">a) risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori; oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui al 17.2.2023 non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;c) risulta presentata - con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune e per gli interventi di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (interi edifici ristrutturati) e all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, come convertito (case antisismiche) - la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi. <p>INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura.</p> <p>Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.</p>

Interventi antisismici (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none">• Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1.1.2017 "ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio"• Dall'1.1.2017 sono detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2017 al 31.12.2024 = 96.000 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2017 al 31.12.2024 = 50%, in 5 quote annuali
Misure potenziate della detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Elevata al 70%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore• Elevata all'80%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori• Elevata al 75%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore• Elevata all'85%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori
Linee guida	Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità di attestazione da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28.2.2017, aggiornato con successivo decreto del 9.1.2020.
Misure specifiche: acquisto di "case" antisismiche	<p>Per gli interventi di cui sopra, realizzati nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1 e 2 e (dall'1.5.2019) in zona 3, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 30 mesi (fino al 31.7.2021 il termine era di 18 mesi) dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta:</p> <ul style="list-style-type: none">• pari al 75%, qualora dagli interventi realizzati derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore• elevata all'85%, qualora dagli interventi realizzati derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori <p>spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75% o dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.</p> <p>Attenzione: ai fini della spettanza della detrazione, sia la stipula del rogito che il sostenimento della spesa devono essere effettuati entro il termine di scadenza dell'agevolazione.</p>

SEGUE



Interventi antisismici (detrazione Irpef/Ires)

Cessione del credito e sconto in fattura

Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 è possibile - secondo la versione originaria della normativa - optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.

Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Dal 12.11.2021: necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione, dall'1.1.2022, delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio

ATTENZIONE:

A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli del superbonus, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:

- a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori; oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui al 17.2.2023 non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- c) risulti presentata - con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune e per gli interventi di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (interi edifici ristrutturati) e all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, come convertito (case antisismiche) - la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Inoltre sono fatte salve le opzioni per alcuni casi particolari (art. 2, comma 3-bis e comma 3-quater, del d.l. n. 11/2023, come convertito).

INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.

Divieto di cumulo

Le detrazioni di cui alla presente scheda non sono cumulabili con agevolazioni spettanti per le stesse finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.



Specifici interventi combinati per la riduzione del rischio sismico e per il risparmio energetico sulle parti comuni di edifici condominiali (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione	<p>Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica - quelli cioè di cui ai punti 1) e 2) della scheda relativa a "Specifici interventi per il risparmio energetico sulle parti comuni di edifici condominiali" - dai quali derivino:</p> <ul style="list-style-type: none">a) una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferioreb) una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio <p>N.B. Tali detrazioni spettano in alternativa a quelle previste rispettivamente per la riduzione del rischio sismico e per il risparmio energetico.</p>
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = 80%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = 85%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali
Cessione del credito e sconto in fattura	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 è possibile - secondo la versione originaria della normativa - optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>Dal 12.11.2021: necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione, dall'1.1.2022, delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio</p> <p>ATTENZIONE: A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura. Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli del superbonus, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:</p> <ul style="list-style-type: none">a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori; oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui al 17.2.2023 non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;c) risulti presentata - con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune e per gli interventi di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (interi edifici ristrutturati) e all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, come convertito (case antisismiche) - la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi. <p>Inoltre sono fatte salve le opzioni per alcuni casi particolari (art. 2, comma 3-bis e comma 3-quater, del d.l. n. 11/2023, come convertito).</p> <p>INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura.</p> <p>Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.</p>

Superecobonus (detrazione Irpef/Ires*)

Oggetto dell'agevolazione	<p>I cd. interventi trainanti:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente)b) Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria nonché, esclusivamente per alcuni Comuni montani, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficientec) Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che 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, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria nonché, esclusivamente per alcuni Comuni montani, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente <p>I cd. interventi trainati**:</p> <ul style="list-style-type: none">1) Installazione di impianti solari fotovoltaici (e sistemi di accumulo) connessi alla rete elettrica su edifici2) Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici3) Tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013, come convertito4) Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 16-bis, comma 1, lett. e), del Tuir, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni <p>**Usufruiscono della detrazione potenziata a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, salve le eccezioni di cui alla riga "Eccezioni".</p> <p>N.B. Sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi trainanti e per quelli trainati, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del Testo unico dell'edilizia.</p>
Esclusioni	Sono escluse le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (per le unità immobiliari non aperte al pubblico).
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	110% delle spese (salvo eccezioni <i>infra</i>), in 5 quote annuali (in 4 quote per le spese sostenute dal 2022)
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	Variabile a seconda dell'intervento da effettuarsi

SEGUE



Superecobonus (detrazione Irpef/Ires*)

Periodo di validità della detrazione

In generale, dall'1.7.2020 al 30.6.2022

Termini specifici*:

- Fino al 31.12.2023 (al realizzarsi di specifiche condizioni) per IACP e cooperative a proprietà indivisa
- Fino al 31.12.2025 (con percentuale di agevolazione decrescente: 110% fino al 31.12.2022; 90% fino al 31.12.2023**; 70% fino al 31.12.2024; 65% fino al 31.12.2025) per interventi effettuati da condomini; persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento ad interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche; organizzazioni non lucrative di utilità sociale; organizzazioni di volontariato; associazioni di promozione sociale; compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione
- Fino al 31.12.2023 con aliquota al 110% (a condizione che alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo) per interventi effettuati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione
- Dall'1.1.2023 al 31.12.2023, superbonus al 90% per interventi effettuati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, ed avviati a partire dall'1.1.2023, a condizione che:
 - il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento;
 - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
 - in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato "reddito di riferimento" che non deve superare l'importo di 15.000 euro (determinato ex art. 119, comma 8.bis.1, d.l. n. 34/2020).

* Come modificati dal d.l. n. 176/2022, come convertito in legge.

** Permane l'aliquota al 110% nel 2023:

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con CILAS presentata entro il 25.11.2022;
- per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente il 19.11.2022 e con CILAS presentata entro il 31.12.2022;
- per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in una data compresa tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022, con CILAS presentata entro il 25.11.2022;
- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad usufruire del superbonus al 110% nel 2023.

Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.

SEGUE

Superecobonus (detrazione Irpef/Ires*)

Soggetti ammessi al beneficio	<ul style="list-style-type: none">• Condomini o unico proprietario (comproprietario) di piccoli edifici (composti da 2 fino a 4 unità immobiliari) che sia persona fisica, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione• Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su max 2 unità immobiliari (salvo i lavori effettuati su parti comuni)• Istituti autonomi case popolari (Iacp) nonché specifici enti aventi le stesse finalità sociali, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica• Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci• Organizzazioni non lucrative di utilità sociale; organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (iscritte in appositi registri)• Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte in apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili (o porzioni) adibiti a spogliatoi
Eccezioni	<p>Per gli edifici sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, oppure quando gli interventi di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il superbonus si applica a tutti gli interventi di efficientamento energetico, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (è sempre obbligatorio il miglioramento della classe energetica).</p> <p>Possono accedere al superbonus anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico di cui al punto a), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.</p>
Cessione del credito e sconto in fattura	<p>Per gli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 è possibile - secondo la versione originaria della normativa optare - per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>ATTENZIONE: A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura.</p> <p>Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 119, d.l. n. 34/2020, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:</p> <ol style="list-style-type: none">a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo nonché, in specifici casi e con esclusivo riferimento alle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, è possibile la cessione del credito e lo sconto in fattura anche alle spese per gli interventi già rientranti nell'ambito di applicazione degli artt. 119 e 121, comma 2, d.l. n. 34/2020, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, i quali alla data del 17.2.2023 risultino approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati. <p>INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.</p>

Superecobonus (detrazione Irpef/Ires*)

Particolarità	<p>Gli interventi eseguiti devono rispettare i requisiti minimi previsti dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 6.8.2020 e, nel loro complesso, devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.</p> <p>I materiali isolanti utilizzati inoltre devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11.10.2017.</p> <p>Nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.</p> <p>In specifici Comuni, in cui si sono verificati particolari eventi sismici, il tetto di spesa è aumentato del 50%; in tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.</p> <p>Per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119, decreto "Rilancio", spetta in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis dell'art. 119 citato, per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%. Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis dell'art. 119 anzidetto, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2025 nella misura del 110%.</p> <p>Ai sensi dell'art. 2, comma 3-quater, del d.l. n. 11/2023, come convertito, è consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura per gli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'articolo 119, comma 8-ter, primo periodo, d.l. n. 34/2020 nonché in relazione a immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15.9.2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza con le deliberazioni del Consiglio dei ministri 16.9.2022 e 19.10.2022, situati nei territori della regione Marche.</p> <p>Inoltre sono fatte salve le opzioni per alcuni casi particolari (art. 2, comma 3-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito).</p>
Visto di conformità e asseverazione	<p>È necessario:</p> <ul style="list-style-type: none">• il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (fino al 12.11.2021 solo in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito; dal 12.11.2021 anche in caso di utilizzo diretto della detrazione);• l'asseverazione (rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori) da parte di tecnici abilitati sul rispetto dei requisiti previsti dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 6.8.2020 e sulla corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

SEGUE



Superecobonus (detrazione Irpef/Ires*)

Norma di salvaguardia	Le detrazioni per gli interventi oggetto di superbonus, per le quali sia stata esercitata l'opzione di sconto in fattura o la cessione del credito sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31.12.2023, non sono oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate, in caso di mancata ultimazione delle opere, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche. Ciò, sempreché non sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta.
Contributi	È previsto un contributo: <ol style="list-style-type: none">1. per le spese sostenute nel 2023, per gli interventi avviati dall'1.1.2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui all'art. 119, comma 9, lettera b), d.l. n. 34/2020, come convertito, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, d.l. n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro;2. per le spese sostenute dall'1.1.2024 al 31.10.2024 dai soggetti di cui all'art.1, comma 1, d.l. n. 212/2023, come convertito, con un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, d.l. n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro che abbiano raggiunto il 60% di avanzamento lavori entro il 31.12.2023.

**I soggetti Ires nonché le persone fisiche che operano nell'esercizio di un'impresa, arte o professione possono usufruire del superbonus per i lavori svolti in condominio in caso di condominii a prevalente destinazione abitativa, cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate 8.8.2020, n. 24/E.*

Supersismabonus (detrazione Irpef/Ires*)

Oggetto dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none">• Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16, d.l. n. 63/2013, come convertito• Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui sopra <p>N.B. Se si eseguono congiuntamente sono "trainati" anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici (e sistemi di accumulo) connessi alla rete elettrica su edifici nonché gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 16-bis, comma 1, lett. e), del Tuir, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni.</p>
Esclusioni	<ul style="list-style-type: none">• Edifici ubicati nella zona sismica 4 (ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.3.2003)• Unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (per le unità immobiliari non aperte al pubblico)
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• 110% delle spese (salvo eccezioni <i>infra</i>), in 5 quote annuali (in 4 quote per le spese sostenute dal 2022)
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• 96.000 euro per unità immobiliare• 144.000 euro per unità immobiliare (in specifici Comuni interessati da determinati eventi sismici)• 48.000 euro per il fotovoltaico• In specifici casi sono previsti limiti di spesa maggiorati per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale

SEGUE

Supersismabonus (detrazione Irpef/Ires*)

Periodo di validità della detrazione

In generale, dall'1.7.2020 al 30.6.2022

Termini specifici*:

- Fino al 31.12.2023 (al realizzarsi di specifiche condizioni) per Iacc e cooperative a proprietà indivisa
- Fino al 31.12.2025 (con percentuale di agevolazione decrescente: 110% fino al 31.12.2022; 90% fino al 31.12.2023**; 70% fino al 31.12.2024; 65% fino al 31.12.2025) per interventi effettuati da condomini; persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento ad interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche; organizzazioni non lucrative di utilità sociale organizzazioni di volontariato; associazioni di promozione sociale; compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione
- Fino al 31.12.2023 con aliquota al 110% (a condizione che alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo) per interventi effettuati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione
- Dall'1.1.2023 al 31.12.2023, superbonus al 90% per interventi effettuati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, ed avviati a partire dall'1.1.2023, a condizione che:
 - il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento;
 - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
 - in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato "reddito di riferimento" che non deve superare l'importo di 15.000 euro (determinato ex art.119, comma 8.bis.1, d.l. n. 34/2020).

* Come modificati dal d.l. n. 176/2022 come convertito in legge.

** Permane l'aliquota al 110% nel 2023:

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con CILAS presentata entro il 25.11.2022;
- per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente il 19.11.2022 e con CILAS presentata entro il 31.12.2022;
- per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022, con CILAS presentata entro il 25.11.2022;
- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31.12.2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad usufruire del superbonus al 110% nel 2023.

Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.

SEGUE

Supersismabonus (detrazione Irpef/Ires*)

Soggetti ammessi al beneficio	<ul style="list-style-type: none">• Condominii o unico proprietario (comproprietario) di piccoli edifici (composti da 2 fino a 4 unità immobiliari) che sia persona fisica, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione• Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni• Istituti autonomi case popolari (IACP) nonché specifici enti aventi le stesse finalità sociali, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica• Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci• Organizzazioni non lucrative di utilità sociale; organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (iscritte in appositi registri)• Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte in apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili (o porzioni) adibiti a spogliatoi
Cessione del credito e sconto in fattura	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 è possibile optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con vari provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>ATTENZIONE: A decorrere dal 17.2.2023, non è più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura.</p> <p>Sono fatte salve le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 119, d.l. n. 34/2020, per i quali in data antecedente al 17.2.2023:</p> <ol style="list-style-type: none">a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo nonché, in specifici casi e con esclusivo riferimento alle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, è possibile la cessione del credito e lo sconto in fattura anche alle spese per gli interventi già rientranti nell'ambito di applicazione degli artt. 119 e 121, comma 2, d.l. n. 34/2020, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, i quali alla data del 17.2.2023 risultino approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati. <p>N.B. In merito a quest'ultimo caso, l'art. 2, comma 1, d.l. n. 212/2023, come convertito, in legge ha stabilito che, a partire dal 30.12.2023, l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito sia possibile solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione con richiesta di titolo abilitativo antecedente a tale data.</p> <p>INTERPRETAZIONE AUTENTICA - L'art. 2-bis del d.l. n. 11/2023, come convertito, ha disposto che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti per la facoltà di continuare ad avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura.</p> <p>Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.</p>

SEGUE

Supersismabonus (detrazione Irpef/Ires*)

Particolarità	<p>In caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'art. 15, comma 1, lettera f-bis), del Tuir, spetta nella misura del 90% (rispetto all'ordinario 19%).</p> <p>In specifici Comuni, in cui si sono verificati particolari eventi sismici, il tetto di spesa è aumentato del 50% (gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive). Inoltre, nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.</p> <p>Per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, spetta in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis dell'art. 119 citato, per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%.</p> <p>Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis dell'art. 119 anzidetto, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2025 nella misura del 110%.</p> <p>Ai sensi dell'art. 2, comma 3-quater, del d.l. n. 11/2023, come convertito, è consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura per gli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'art. 119, comma 8-ter, primo periodo, d.l. n. 34/2020 nonché in relazione a immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15.9.2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza con le deliberazioni del Consiglio dei ministri 16.9.2022 e 19.10.2022, situati nei territori della regione Marche.</p> <p>Inoltre sono fatte salve le opzioni per alcuni casi particolari (art. 2, comma 3-bis, del d.l. n. 11/2023, come convertito).</p> <p>Il d.l. n. 212/2023, come convertito, ha previsto che nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, per gli interventi oggetto di superbonus avviati successivamente alla data del 30.12.2023, i contribuenti interessati stipulino, entro un anno dalla conclusione dei lavori oggetto dei suddetti benefici, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale.</p>
Visto di conformità e asseverazione	<p>Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis dell'art. 119 anzidetto, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2025 nella misura del 110%. È necessario:</p> <ul style="list-style-type: none">• il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (fino al 12.11.2021 solo in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito; dal 12.11.2021 anche in caso di utilizzo diretto della detrazione);• l'asseverazione (rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori) da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico (secondo le rispettive competenze professionali) dell'efficacia dei lavori al fine della riduzione del rischio sismico, secondo le indicazioni del decreto 28.2.2017, n. 58 come modificato dal decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti del 6.8.2020, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

SEGUE

Supersismabonus (detrazione Irpef/Ires*)

Norma di salvaguardia	Le detrazioni per gli interventi oggetto di superbonus, per le quali sia stata esercitata l'opzione di sconto in fattura o la cessione del credito sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31.12.2023, non sono oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate, in caso di mancata ultimazione delle opere, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche. Ciò, sempreché non sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta.
Contributi	È previsto un contributo: <ol style="list-style-type: none">1. per le spese sostenute nel 2023, per gli interventi avviati dall'1.1.2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui all'art. 119, comma 9, lettera b), d.l. n. 34/2020, come convertito, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, d.l. n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro;2. per le spese sostenute dall'1.1.2024 al 31.10.2024 dai soggetti di cui all'art.1, comma 1, d.l. n. 212/2023, come convertito, con un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, d.l. n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro che abbiano raggiunto il 60% di avanzamento lavori entro il 31.12.2023.

**I soggetti Ires nonché le persone fisiche che operano nell'esercizio di un'impresa, arte o professione possono usufruire del superbonus per i lavori svolti in condominio in caso di condomini a prevalente destinazione abitativa, cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate 8.8.2020, n. 24/E.*

Interventi su "verde" (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione	<ul style="list-style-type: none">• Interventi relativi alla "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi• Realizzazione di coperture a verde e giardini pensili• Gli interventi predetti effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali <p>Sono detraibili anche le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra indicati.</p>
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = 5.000 euro per unità immobiliare
Misura della detrazione (dall'imposta lorda)	<ul style="list-style-type: none">• Dall'1.1.2018 al 31.12.2024 = 36%, in 10 quote annuali

