



Camera dei deputati

XIX LEGISLATURA

Documentazione e ricerche



Le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi

n. 3

6 marzo 2025



SERVIZIO STUDI

DIPARTIMENTO FINANZE

TEL. 06 6760-9496 - ✉ - st_finanze@camera.it - [@CD_finanze](https://twitter.com/CD_finanze)

Documentazione e ricerche n. 3

La documentazione dei Servizi e degli Uffici del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. Si declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

Gli interventi fiscali nel settore dell'edilizia

Il legislatore negli anni ha introdotto numerose agevolazioni fiscali volte a realizzare obiettivi di riqualificazione energetica e di recupero edilizio del patrimonio immobiliare. Tali misure consistono in una serie di detrazioni d'imposta delle spese sostenute per raggiungere l'obiettivo dell'intervento e la loro applicabilità è stata oggetto di numerose proroghe nel corso degli anni, nonché di modifiche che hanno inciso sulle aliquote delle detrazioni, sui limiti massimi di spesa, sulle categorie di interventi agevolabili nonché sui soggetti beneficiari.

Si ricorda a tale proposito che agevolazioni fiscali per interventi di **recupero del patrimonio edilizio** sono state introdotte già a partire dal 1997 (articolo 1, commi 5 e 6, della legge 27 dicembre 1997, n. 449); mentre a partire dal 2007 sono state previste detrazioni fiscali per interventi di **efficienza energetica** (legge n. 296 del 2006, articolo 1, commi da 344 a 349).

L'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 ha introdotto un'ulteriore detrazione (pari al 110% fino al 2022 e diminuendo negli anni successivi) delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici (**Superbonus**), mentre l'articolo 119-ter del medesimo decreto prevede, dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025, una detrazione nella misura del 75 per cento delle spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'**eliminazione di barriere architettoniche**.

Per una ricostruzione dettagliata della specifica disciplina del Superbonus si rinvia alla lettura del dossier [Il superbonus edilizia al 110 per cento](#).

Recentemente, l'articolo 9-bis, comma 8, del decreto-legge n. 39 del 2024 e poi l'articolo 1, comma 54, della legge di bilancio 2025 hanno stabilito la **riduzione dal 36 al 30 per cento** dell'aliquota di detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2033. Il comma 55 della medesima legge di bilancio ha, altresì, stabilito che le agevolazioni fiscali, previste per interventi di risparmio energetico (Ecobonus), di riqualificazione edilizia e antisismici (Sismabonus), spettano per le spese documentate, sostenute negli anni **2025, 2026 e 2027**, nella misura fissa per tutte le tipologie di interventi agevolati pari al:

- **36 per cento** delle spese sostenute nell'anno 2025;
- **30 per cento** delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027.

Viene introdotta, inoltre, una maggiorazione delle suddette aliquote per le prime case: la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è innalzata al **50 per cento** delle spese per l'anno 2025 (rispetto al 36 per cento) e al **36 per cento** delle spese per gli anni 2026 e 2027 (rispetto al 30 per cento).

Si ricorda, inoltre, che **la legge di bilancio 2025**, all'articolo 1, comma 10, **ha introdotto una serie di limiti per la fruizione delle detrazioni dall'imposta sul reddito** per i soggetti con un reddito complessivo superiore ai 75.000 euro, applicabili dal 1° gennaio 2025 **anche alle detrazioni concernenti gli interventi oggetto del presente dossier**. Il limite massimo detraibile dipende dal reddito e dal numero di figli fiscalmente a carico.

Per quanto riguarda le spese detraibili per gli **interventi di recupero** del patrimonio edilizio e di **riqualificazione energetica degli edifici** ([qui](#) la definizione), la cui detrazione è ripartita in più annualità, rilevano le singole rate di spesa **annuali** per il calcolo della totalità delle spese detraibili, sulle quali si applica il massimale. Tuttavia, le spese di cui *supra* **sostenute fino al 31 dicembre 2024** sono escluse dall'applicazione della presente disciplina sul limite alle detrazioni.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla lettura del [dossier sulla legge di bilancio 2025](#).

Di seguito si fornisce un quadro complessivo delle agevolazioni fiscali richiamate (anche in forma tabellare) evidenziando, per ogni

tipologia di intervento, i limiti di spesa agevolabili, l'aliquota di detrazione, il termine previsto per la realizzazione dei lavori, i riferimenti normativi nonché gli adempimenti necessari ai fini dell'applicazione delle detrazioni. Sono mantenute le tabelle del regime fiscale applicabile fino al 31 dicembre 2024, nonché le aliquote di detrazione applicabili dal 1° gennaio 2025.

Infine, un paragrafo sarà dedicato al regime dei pagamenti e agli strumenti della cessione del credito fiscale e dello sconto in fattura.

I REGIMI DI AGEVOLAZIONE

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA				
Interventi	Limite di spesa	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
Interventi edilizi	96.000 euro	50%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1, del D.L. n. 63 del 2013
Bonus facciate		60%	31 dicembre 2022	Art. 1, co. 219, legge n. 160 del 2019
Bonus mobili	10.000 per il 2022 8.000 per l'anno 2023 5.000 per il 2024	50%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 2, del D.L. n. 63 del 2013
Eliminazione barriere architettoniche	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 uno o più accessi autonomi dall'esterno;	75%	31 dicembre 2025	Art. 119-ter del D.L. n. 34 del 2020

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Interventi	Limite di spesa	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
	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			
Bonus verde	5.000 euro	36%	31 dicembre 2024	Art. 1, co. 12, della legge n. 205 del 2017.

PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA [QUI](#)

PER LA CESSIONE DEL CREDITO E ALLE I PAGAMENTI SI VEDA [QUI](#)

Per gli interventi sopracitati, come anticipato in premessa, per gli anni a decorrere dal 1° gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2027 si applicano le seguenti percentuali di aliquota, fermi restando i limiti di spesa o di detrazione, **ivi incluso il tetto massimo previsto dall'articolo 1, comma 10 della legge di bilancio 2025 (vedi pag. 4).**

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

DISCIPLINA VIGENTE A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2025

Anno	Aliquota abitazione principale	Aliquota altre abitazioni
2025	50%	36%
2026	36%	30%
2027	36%	30%

Interventi di riqualificazione edilizia

Interventi edilizi

Nella definizione di **interventi edilizi** realizzati sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali rientrano il numero più ampio di interventi agevolabili. Si ricorda che per gli interventi edilizi previsti dall'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, a cui l'articolo 16, comma 1, del D.L. n. 63 del 2013 ha riconosciuto, fino al 31 dicembre 2024, una detrazione al 50 per cento dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, a decorrere dal 1° gennaio 2025 la detrazione tornerà al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, e, a partire dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033, verrà ulteriormente ridotta al 30 per cento.

Come indicato sul [sito](#) dell'Agenzia delle entrate, i lavori che possono avvalersi della detrazione prevista in questa materia sono:

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380 del 2001 ([Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia](#)). In particolare, si tratta degli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;

Sempre [l'Agenzia delle entrate](#) sul punto ha chiarito che sono considerati interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Di seguito alcuni esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne.

Sono compresi nella tipologia **restauro e risanamento conservativo** gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Di seguito alcuni esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Tra gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente. Di seguito alcuni esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente;
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che: per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"; se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

- quelli indicati alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;
[L'Agenzia delle entrate](#) fornisce alcuni esempi di interventi di **manutenzione ordinaria** a cui è riferibile la sopra citata lettera *a)*: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.
- quelli necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- quelli relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- quelli per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%;

- quelli di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano;
- quelli relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza
- quelli finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi

energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;

- interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del [DM 37/2008](#) - ex legge n. 46 del 1990 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano ([legge n. 1083 del 1971](#));
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati ([decreto n. 41 del 18 febbraio 1998](#)).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono dunque ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni e la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

[Bonus facciate](#)

Il bonus facciate ricomprende:

- Interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali (**bonus facciate**). L'agevolazione spetta per le spese documentate relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (esclusi gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico) ubicati in zona A o B¹ ai sensi del decreto del [Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#). Sono, altresì escluse le spese per: gli interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio quali, per esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti; gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico; la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli; la riverniciatura degli scuri e delle persiane; gli interventi effettuati sulle mura di cinta dell'edificio. Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile

¹ L'[Agenzia delle entrate](#) ha chiarito che l'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Non è sufficiente un'attestazione da parte di ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi Ordini professionali.

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

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

oggetto di intervento. Si segnala che per tale agevolazione **non sono previsti tetti di spesa**.

Bonus mobili

Il bonus mobili ha ad oggetto:

- **acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione (bonus mobili)**. In particolare, la detrazione è riconosciuta detrazione per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per una panoramica dettagliata sulla disciplina si rinvia alla lettura della guida dell'Agenzia delle entrate [Guida - Bonus mobili ed elettrodomestici - pdf](#) aggiornata a gennaio 2023.

Eliminazione barriere architettoniche

- gli interventi finalizzati alla **eliminazione di barriere architettoniche** sono quelli finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti

Sono **esclusi** dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.

Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B.

Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o a essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate a usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

nel rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#). La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Bonus verde

- Il bonus verde ricomprende interventi relativi alla «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

In merito agli **adempimenti legittimanti gli interventi edilizi**, l'Agenzia delle entrate specifica che occorre fare riferimento al [decreto legislativo n. 222/2016](#). In particolare in una [risposta](#) a un quesito posto da un contribuente, l'Agenzia ha sottolineato che per usufruire delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra i vari documenti occorre conservare e presentare, su richiesta degli Uffici, le abilitazioni amministrative prescritte dalla legislazione edilizia, in vigore al momento dell'effettuazione dei lavori, in relazione alla tipologia di interventi da realizzare: concessione, autorizzazione, comunicazione di inizio lavori. Solo se la normativa edilizia applicabile non prevede alcun titolo abilitativo è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (resa ai sensi dell'art. 47 del Dpr n. 445/2000), in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e

immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi nonché alla realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (**bonus verde**). L'agevolazione può essere richiesta dai contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e ai familiari conviventi dei predetti possessori o detentori. L'[Agenzia delle entrate](#) chiarisce che la detrazione non spetta per la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati.

attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione rientrano tra quelli agevolati dalla normativa fiscale.

Riguardo ai titoli e agli atti legittimanti gli interventi edilizi, è possibile far riferimento al [decreto legislativo n. 222/2016](#) con il quale è stato attuato un riordino complessivo sulla materia e ampliata la categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera. In sintesi, **questo documento distingue gli interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo, dagli interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA)**. Inoltre, al decreto è allegata la Tabella “A” che nella “Sezione II – Edilizia” riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. Si segnala, inoltre, un altro utile documento da consultare: il [decreto del 2 marzo 2018](#) emanato dal Ministero delle Infrastrutture e

dei Trasporti, al quale è allegato il “Glossario Unico” delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

Secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 1, lett. a), del [Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41](#) nonché dal [Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011](#) per ottenere l'agevolazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 16, comma 1, del D.L. n. 63 del 2013 è necessario:

- inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl;
- pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento;
- conservare le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori);
- conservare la domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- conservare le ricevute di pagamento dell'Imu, se dovuta;
- conservare la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali;
- conservare in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
- conservare la comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria

secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri, le fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute nonché le ricevute dei bonifici di pagamento.

Inoltre al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di ristrutturazione, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, vanno trasmesse per via telematica all'Enea le informazioni sugli interventi effettuati. L'Enea elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Anche in merito agli adempimenti necessari per avvalersi del bonus facciate, nonché del bonus mobili, bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal sopra citato decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998.

Ai fini dell'agevolazione bonus verde la [circolare n.7/E dell'Agenzia delle entrate](#) indica i documenti che sono da conservare:

- fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa e la riconducibilità della stessa agli interventi agevolabili;
- documentazione attestante il pagamento tracciabile: assegni bancari, postali o circolari non trasferibili, bonifici, bancario o postale, carte di credito o debito;
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;

- dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione inerente la spesa sostenuta;
- in mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Ai fini dell'accesso alla detrazione per la rimozione delle barriere architettoniche gli adempimenti da eseguire sono gli stessi previsti dalla normativa tributaria di riferimento ovvero: la detrazione Irpef al 50% per ristrutturazione edilizia dell'immobile disciplinata dall'articolo 16-*bis* del Tuir, la nuova detrazione del 75% (Articolo 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020) introdotta dalla legge di bilancio 2022 nonché la detrazione del Superbonus prevista come intervento trainato (vedi *infra*).

ECOBONUS

DISCIPLINA VIGENTE FINO AL 31 DICEMBRE 2024

Interventi	Limite di spesa o di detrazione	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	60.000 euro di detrazione	50%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2, lett. b), del D.L. n. 63 del 2013
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A	60.000 euro di detrazione	50%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2.1, del D.L. n. 63 del 2013
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro di detrazione	50%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2-bis, del D.L. n. 63 del 2013
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	60.000 euro di detrazione	65%	31 dicembre 2024	Art. 1, co. 345 della legge n. 296 del 2006
Riquilificazione energetica globale	100.000 euro di detrazione	65%	31 dicembre 2024	Art. 1, co. 344 della legge n. 296 del 2006

ECOBONUS

DISCIPLINA VIGENTE FINO AL 31 DICEMBRE 2024

Interventi	Limite di spesa o di detrazione	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro di detrazione	65%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2, lett. <i>b-bis</i>), del D.L. n. 63 del 2013
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente)	40.000 euro di spesa	70%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2- <i>quater</i> del D.L. n. 63 del 2013
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro)	40.000 euro di spesa	75%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2- <i>quater</i> del D.L. n. 63 del 2013
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 (1 classe di rischio inferiori)	136.000 euro di spesa	80%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2- <i>quater</i> .1 del D.L. n. 63 del 2013
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 (2 classi di rischio inferiori)	136.000 euro di spesa	85%	31 dicembre 2024	Art. 14, co. 2- <i>quater</i> .1 del D.L. n. 63 del 2013

ECOBONUS

DISCIPLINA VIGENTE FINO AL 31 DICEMBRE 2024

Interventi	Limite di spesa o di detrazione	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA QUI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E PER I PAGAMENTI SI VEDA QUI				

Per gli interventi sopracitati, come anticipato in premessa, per gli anni a decorrere dal 1° gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2027 si applicano le seguenti percentuali di aliquota, fermi restando i limiti di spesa o di detrazione, **ivi incluso il tetto massimo previsto dall'articolo 1, comma 10 della legge di bilancio 2025 (vedi pag. 4).**

ECOBONUS		
DISCIPLINA VIGENTE A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2025		
Anno	Aliquota abitazione principale	Aliquota altre abitazioni
2025	50%	36%
2026	36%	30%
2027	36%	30%

Si sottolinea che, in base all'articolo 1, comma 55, della legge di bilancio 2025, le aliquote maggiorate del 50 % e del 36 % per gli interventi sull'abitazione principale si applicano solo se a sostenere le relative spese siano i titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Interventi di risparmio energetico (Ecobonus)

Gli interventi ricompresi nell'Ecobonus si articolano come segue:

- acquisto e posa in opera delle [schermature solari](#) indicate nell'allegato M al [decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311](#).

Secondo i requisiti tecnici indicati sul [sito dell'ENEA](#), le schermature devono essere:

- applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili/smontabili dall'utente;
- a protezione di una superficie vetrata;
- installate all'interno o all'esterno della superficie vetrata;

- schermature mobili;
- schermature tecniche.
- acquisto e posa in opera di [finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale](#) con impianti dotati di caldaie 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](#).

Sono esclusi dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe sopra richiamata.

L'[Agenzia delle entrate](#) chiarisce che nell'ambito sia della sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione - e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione - sia della sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, è compresa nell'agevolazione anche:

- la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati, con contabilizzazione del calore;
- gli interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore. È esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

Rientra, inoltre, tra gli interventi agevolati l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli stessi impianti. Se non viene sostituita la caldaia, per questi interventi si può comunque usufruire delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio.

Sono comprese tra le spese detraibili, infine, quelle:

- relative alle prestazioni professionali necessarie per realizzare gli interventi agevolati o per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta;
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato).

- acquisto e posa in opera di [impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili](#)

(si tratta sia di interventi di sostituzione, totale o parziale, dei vecchi generatori termici, sia di nuove installazioni su edifici esistenti).

- [interventi sugli involucri di edifici esistenti](#), parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti **strutture opache** orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K (watt per metro quadrato, Kelvin) definiti dal [decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008](#).
- [interventi di riqualificazione energetica globale](#) ovvero qualsiasi intervento diretto alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria connessa a un uso standard dell'edificio che permetta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore a valori definiti. In particolare, per gli interventi, con data di inizio lavori dal 6 ottobre 2020, che danno diritto alla detrazione, sono quelli diretti alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria connessa a un uso standard relativi a edifici unifamiliari o singole unità immobiliari che assicurino il rispetto dei requisiti previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del [decreto cd. Requisiti minimi del 26 giugno 2015](#). Secondo l'[Agenzia delle entrate](#) rientrano in questo tipo di intervento, a titolo esemplificativo, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore anche non a condensazione, pompe di calore, scambiatori per teleriscaldamento, caldaie a biomasse, impianti di cogenerazione e trigenerazione, impianti geotermici e gli interventi di coibentazione. La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per l'installazione di pannelli fotovoltaici in quanto gli stessi non sono finalizzati al

contenimento dei consumi energetici, ma alla produzione di energia “pulita”.

Secondo la definizione fornita dall'ENEA, la categoria degli interventi di riqualificazione globale comprende qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio. Quindi, a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, si ritengono agevolabili:

- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
 - impianti di cogenerazione, trigenerazione, allaccio alla rete di teleriscaldamento, collettori solari termici;
 - interventi di coibentazione delle strutture opache e di sostituzione delle finestre comprensive di infissi.
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, a condizione che gli interventi apportino 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 per cento.

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

Come indicato nel sito dell'Agenzia delle entrate, per richiedere l'agevolazione è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- **asseverazione** di un tecnico abilitato o dichiarazione resa dal direttore dei lavori, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti;
- **l'attestato di prestazione energetica** (APE), finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi. L'APE non è richiesto per i seguenti interventi:

- interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione spetta se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio o se gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica). Le detrazioni per gli interventi sulle parti comuni aumentano, inoltre, se realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati **anche alla riduzione del rischio sismico**, determinando il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore.

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

richieste per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347 della legge 296/2006);

- acquisto e installazione di dispositivi multimediali.

- la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati.

Infine, entro 90 giorni dal termine dei lavori, bisogna trasmettere all'Enea, con modalità telematiche, la scheda informativa degli interventi realizzati e le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica (APE). Per gli interventi condominiali che consentono le maggiori detrazioni la sussistenza delle condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal [decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015](#). Per quanto concerne la rilevanza, ai fini fiscali, della trasmissione delle informazioni sugli interventi effettuati e, in particolare, l'eventuale perdita del diritto alla detrazione delle spese sostenute per i predetti interventi, in caso di mancata o tardiva trasmissione delle informazioni medesime, il Ministero dello sviluppo economico, con [nota prot. n. 3797/2019](#), ha espresso l'avviso che la trasmissione all'ENEA delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico,

seppure obbligatoria per il contribuente, non determini, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla predetta detrazione atteso che non è prevista alcuna sanzione nel caso non si provveda a tale adempimento.

Si segnala che sul sito dell'Enea è consultabile una pagina *web* con le risposte ai quesiti più comuni in merito alla procedura di trasmissione della documentazione. Tra le altre cose viene chiarito che all'Enea non va inviata una domanda bensì vanno trasmessi i dati dell'intervento attraverso l'apposito sito WEB (<https://detrazionifiscali.enea.it/>). La [risoluzione 244/E del 2007](#) dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la decorrenza dei termini per l'invio della documentazione parte dal giorno del “collaudo” finale dei lavori. Tale collaudo può essere eseguito anche dalla ditta che ha eseguito i lavori (per esempio vale come verbale di collaudo la dichiarazione di conformità resa ai sensi del DM 37/08 per gli interventi sugli impianti o altra documentazione redatta appositamente).

Per quanto riguarda il recupero delle spese sostenute, vige il criterio di cassa, e quindi quanto pagato in un determinato anno potrà iniziare ad essere portato in detrazione con la denuncia dei redditi dell'anno successivo (le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo).

SISMABONUS

Interventi:	Limite di spesa	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
di adozione di <u>misure antisismiche</u> con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali (zone sismiche 1, 2 e 3)	96.000 euro	50%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1-bis e 1-ter, del D.L. n. 63 del 2013
<u>antisismici da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore</u>	96.000 euro	70%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1- <i>quater</i> , del D.L. n. 63 del 2013
<u>antisismici da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a due classi di rischio inferiore</u>	96.000 euro	80%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1- <i>quater</i> , del D.L. n. 63 del 2013
<u>antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore</u>	96.000 euro	75%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1- <i>quinqies</i> , del D.L. n. 63 del 2013
<u>antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a due classi di rischio inferiore</u>	96.000 euro	85%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1- <i>quinqies</i> , del D.L. n. 63 del 2013

SISMABONUS

Interventi:	Limite di spesa	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
<u>antisismici mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici</u> , se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	96.000 euro	75%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1- <i>septies</i> , del D.L. n. 63 del 2013
<u>antisismici mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici</u> , se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori	96.000 euro	85%	31 dicembre 2024	Art. 16, co. 1- <i>septies</i> , del D.L. n. 63 del 2013

PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA [QUI](#)
PER LA CESSIONE DEL CREDITO E PER I PAGAMENTI SI VEDA [QUI](#)

Per gli interventi sopracitati, come anticipato in premessa, per gli anni a decorrere dal 1° gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2027 si applicano le seguenti percentuali di aliquota, fermi restando i limiti di spesa o di detrazione, **ivi incluso il tetto massimo previsto dall'articolo 1, comma 10 della legge di bilancio 2025 (vedi pag. 4).**

SISMABONUS		
DISCIPLINA VIGENTE A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2025		
Anno	Aliquota abitazione principale	Aliquota altre abitazioni
2025	50%	36%
2026	36%	30%
2027	36%	30%

Si sottolinea che, in base all'articolo 1, comma 55, della legge di bilancio 2025, le aliquote maggiorate del 50 % e del 36 % per gli interventi sull'abitazione principale si applicano solo se a sostenere le relative spese siano i titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Interventi antisismici (Sismabonus)

Il Sismabonus comprende i seguenti interventi:

- adozione di [misure antisismiche](#) con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la

messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Gli interventi

devono essere realizzati su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e a partire dal 2017 anche nella zona 3. L'Agenzia delle entrate [avverte](#) che anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati ([risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017](#)). La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera.

Si ricorda che le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite dal decreto del [Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58](#) (come modificato dai successivi decreti ministeriali del 7 marzo 2017, n. [65](#), del 9 gennaio 2020, n. [24](#), e del 6 agosto 2020, n. [329](#) con i relativi allegati).

- interventi da cui deriva una [riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore](#).
- interventi da cui deriva una [riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore, realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali](#).

L'Agenzia delle entrate ricorda che la fruizione di tale detrazione è **alternativa** a quella prevista per gli interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti e

alla detrazione prevista per gli interventi di riduzione del rischio sismico. Trattandosi di una detrazione alternativa, spetta in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini delle due detrazioni che sostituisce; a tale detrazione, inoltre, sono riferibili, in via generale, i chiarimenti forniti in relazione alle detrazioni che sostituisce. Pertanto, gli interventi devono determinare una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di due classi, secondo il [d. m. 28 415 febbraio 2017, n. 58](#) (come modificato dal d. m. 7 marzo 2017, n. 65 e dal d. m. 9 gennaio 2020, n. 24). Inoltre, per fruire di tale agevolazione gli interventi, fermo restando il rispetto del decreto 26 giugno 2015 cd. Requisiti minimi, devono rispettare i valori limite riportati nella tabella 2 del [d. m. 26 gennaio 2010](#), per interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020 e nella tabella 1 dell'Allegato E al [d. m. 6 agosto 2020](#), per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

- [Interventi antisismici realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici](#), se dalla realizzazione degli interventi **deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una o due classi di rischio inferiore**.

Tali interventi, come precisato dall'Agenzia delle entrate, consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive e sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (articolo 16 del decreto legge n. 63/2013). Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un **intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione** ([risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018](#)).

[Documentazione richiesta ed aspetti procedurali](#)

All'interno della guida dell'Agenzia delle entrate Sismabonus viene ricordata la **documentazione necessaria** per usufruire delle agevolazioni.

Per le detrazioni delle spese sostenute per gli **interventi antisismici**:

- comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri; in essa deve risultare la data di inizio dei lavori;
- abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori; in assenza di abilitazioni, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
- bonifico bancario o postale, anche *online*, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (per i contribuenti tenuti a tale modalità di pagamento);
- fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi;
- altri documenti relativi alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico (per esempio, per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, delle ritenute d'acconto operate sui compensi, dell'imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile;
- dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che

certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione;

- per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;
- copia dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista;
- atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.

Per le detrazioni per **l'acquisto di case antisismiche**:

- atto di acquisto dell'immobile;
- documentazione da cui risulti - la tipologia di intervento effettuato - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile - la data di conclusione dei lavori - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

A tale proposito si segnala che attraverso il [Portale Nazionale delle Classificazioni Sismiche – PNCS](#), promosso dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è stata prevista la raccolta in forma digitale dei dati contenuti nella pratica amministrativa edilizia necessari per ottenere l'agevolazione del Sismabonus. Il Portale consentirà non solo di monitorare l'utilizzo dell'incentivo fiscale, ma anche di acquisire la georeferenziazione degli interventi a esso connessi e alla individuazione delle classi di rischio degli immobili oggetto degli interventi medesimi.

SUPERBONUS

Interventi trainanti	Soggetto beneficiario	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
Interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti Interventi antisismici	condomini persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri	110% fino al 31 dicembre 2022 90% fino al 31 dicembre 2023 70% fino al 31 dicembre 2024 65% fino al 31 dicembre 2025	vedi aliquota nell'anno di riferimento	Art. 119, co. 8-bis d-l. n. 34 del 2020

	persone fisiche sugli edifici unifamiliari	110%	31 dicembre 2023 (a condizione che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo)	Art. 119 co. 8-bis d-l. n. 34 del 2020
		90%	31 dicembre 2023 (a condizione che: il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare; la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro. Tale reddito di riferimento deve essere calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi	

SUPERBONUS

Interventi trainanti	Soggetto beneficiario	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
			posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile, presenti nel suo nucleo familiare, che, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni dei requisiti reddituali previsti al comma 2 dell'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per un numero di parti d determinato secondo la Tabella 1-bis, allegata al medesimo decreto-legge n.34 del 2020)	
	Iacp su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa	110%	31 dicembre 2023 (a condizione che al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60%)	Art. 119 co. 8-bis d-l. n. 34 del 2020

SUPERBONUS

Interventi trainanti	Soggetto beneficiario	Aliquota	Termine lavori	Riferimento normativo
	su immobili assegnati in godimento ai propri soci		dell'intervento complessivo)	
	interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009 (laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza)	110%	31 dicembre 2025	Art. 119 co. 8-ter d-l. n. 34 del 2020

PER GLI ASPETTI PROCEDURALI E LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ACCESSO AI BONUS SI VEDA [QUI](#)
PER LA CESSIONE DEL CREDITO E PER I PAGAMENTI SI VEDA [QUI](#)

In sintesi, per gli interventi effettuati, il beneficio spetta nella misura del **90%** per le **spese** sostenute **fino al 31 dicembre 2023, nella misura** ridotta al **70%** per le **spese** sostenute **nel 2024 e in quella** ulteriormente ridotta **al 65%** per le **spese** sostenute **fino al 31 dicembre 2025**. Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

Il comma 56 dell'articolo 1 della [legge di bilancio 2025](#), alla lettera *a*), stabilisce che la detrazione del 65 per cento per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi già avviati ovvero per i quali, alla data del 15 ottobre 2024, risulti:

a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

b) adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono effettuati dai condomini;

c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

La detrazione era ripartita dagli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022 ed è ora ripartita **in dieci quote annuali di pari importo per le spese sostenute direttamente a partire dal periodo d'imposta 2024** (articolo 4-bis del decreto-legge 39 del 2024), salvo il caso di crediti fiscali ceduti per il quale rimane la ripartizione in quattro anni. La lettera *b*) del medesimo comma 56 della legge di bilancio riconosce la facoltà di ripartire in dieci quote annuali di pari importo la detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023.

Tale disciplina si applica ai **condomini, alle persone fisiche, alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri.

La generale riduzione al 90 per cento della detrazione Superbonus, prevista a partire dal 2023, non si applica (rimanendo ferma la detrazione al 110 per cento) in alcuni casi specifici. In particolare la riduzione non si applica:

- agli interventi **diversi da quelli effettuati dai condomini** per i quali, alla data del **25 novembre 2022**, risulta effettuata, la comunicazione di inizio lavori asseverata ([comma 894 della legge di bilancio 2023](#));
- agli interventi effettuati dai **condomini per i quali la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del [decreto legge n.176 del 2022](#) (ovvero in data **18 novembre 2022**), sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata ([comma 894 della legge di bilancio 2023](#));
- agli interventi effettuati **dai condomini per i quali la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra quella di entrata in vigore del richiamato decreto-legge (ovvero in data **18 novembre 2022**) e quella del **24 novembre 2022**, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (articolo 1129 del codice civile), e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata ([comma 894 della legge di bilancio 2023](#));
- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo ([comma 894 della legge di bilancio 2023](#));
- agli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico (fino al 2025) realizzati da soggetti del terzo settore che esercitano servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso; (articolo 9, comma 1, lett. c), [decreto legge 18 novembre 2022, n. 176](#)).

Interventi trainanti Superbonus

Gli interventi “trainanti” per i quali è previsto il Superbonus sono i seguenti:

- **Interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi.**

Si tratta di interventi di isolamento termico delle superfici opache che interessano l’involucro con incidenza maggiore del 25% della superficie disperdente lorda. Più in dettaglio, l’agevolazione si riferisce a interventi di isolamento termico (cd cappotto termico) delle superfici opache verticali (pareti esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l’esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza “U” (dispersione di calore), espressa in W/m^2K , definiti dal decreto del [Ministro dello Sviluppo economico dell’11 marzo 2008](#) che interessano l’involucro dell’edificio, anche unifamiliare, o dell’unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno sita all’interno di edifici plurifamiliari, con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo.

In merito al superamento del 25 per cento della superficie disperdente lorda, l’[Agenzia delle entrate](#) chiarisce che:

- nel caso di interventi su edifici unifamiliari o aventi per oggetto parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, detto requisito deve essere verificato avendo riguardo alla superficie disperdente lorda delimitante il volume riscaldato dell’intero edificio. Sono ammessi al Superbonus anche gli interventi di isolamento termico effettuati soltanto su una parte dell’involucro dell’edificio previa autorizzazione dell’assemblea condominiale; più precisamente, è

ammesso l’intervento anche su una parte dell’involucro dell’edificio a condizione che rispetti l’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e che risulti il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell’edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;

- nel caso di interventi aventi per oggetto unità immobiliari site in edifici composti da più unità, funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo all’esterno, il requisito del superamento del 25 per cento va verificato avendo riguardo alla superficie disperdente lorda delimitante il volume riscaldato della singola unità immobiliare indipendente e autonoma.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al [decreto del Ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare dell’11 ottobre 2017](#).

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

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 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 uno o più accessi autonomi dall’esterno; a 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a 30.000 euro moltiplicati per il numero

delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

▪ **Interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**

[Interventi sulle parti comuni degli edifici.](#)

Si tratta di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria. In particolare, come chiarito dall'[Agenzia delle entrate](#), si tratta di impianti 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 microcogenerazione, 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.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di

biossido di azoto, il Superbonus spetta anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al [regolamento delegato \(UE\) 305/2011](#), nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3.

La detrazione 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.

[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.

Si tratta degli stessi interventi previsti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sopra citati agevolabili se realizzati sulle parti comuni degli edifici.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, il Superbonus spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5

stelle individuata ai sensi del regolamento di cui [al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186](#).

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

Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati 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, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ([articolo](#)

Interventi trainati

Si tratta di ulteriori interventi eseguiti **congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainati** principali sopra descritti.

In sintesi, la detrazione al Superbonus si applica anche per interventi:

- di **efficientamento energetico** previsti dalle norme del sopra esposto articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente);
- di **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, nonché di realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità (previsti dall'articolo 16-bis,

[6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#)) prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

▪ **Interventi antisismici**

Si tratta di interventi di adozione di misure antisismiche previste dalla sopra esposta disciplina del Sismabonus (di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63) per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

comma 1, lettera e), del [Dpr 917/1986](#)) anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni;

- gli interventi di **installazione di impianti solari fotovoltaici se realizzata da organizzazioni non lucrative di utilità sociale**, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, **realizzati in aree o strutture non pertinenziali**, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi trainanti, sempre che questi ultimi siano situati all'interno di centri storici soggetti a vincoli.
- di **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici o su strutture pertinenziali agli edifici;

- di **installazione di sistemi di accumulo integrati**, contestuale o successiva, all'installazione degli **impianti solari fotovoltaici** agevolati;

Per tali ultimi due interventi la detrazione è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici-GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

Documentazione richiesta ed aspetti procedurali

Ai fini degli adempimenti legittimanti l'agevolazione, si ricorda che [il decreto legge n.77 del 2021](#) ha semplificato la disciplina per fruire del Superbonus stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo).

La norma, in particolare, stabilisce che **gli interventi rientranti nella misura del Superbonus**, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA**.

Nella CILA sono 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 è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre

- di **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli** elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Per una panoramica dettagliata della disciplina del Superbonus si rinvia alla lettura del dossier: [Il superbonus edilizia al 110 per cento - aggiornamento al decreto legge n. 176 del 2022](#).

1967. La disposizione specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo (articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). Per tali interventi, inoltre, la decadenza del beneficio fiscale (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del comma 13-ter (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);

- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14, del decreto legge 34 del 2020).

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'[adozione del modulo unico per la Cila-Superbonus](#). Ai fini dell'elencazione dei documenti necessari da conservare e da controllare per ottenere la detrazione in commento si rinvia alla tabella presente nella [Circolare n.7/E dell'Agenzia delle entrate](#) (pag. 474-477).

Il decreto-legge n. 39 del 2024 (articolo 3, comma 5) ha introdotto una nuova ipotesi di decadenza dalle agevolazioni, a decorrere dal 30 marzo 2024. In particolare si prevede che qualora venga omessa trasmissione dei dati di cui commi 1 e 2 del medesimo articoli (comunicazione di alcuni dati all'ENEA e al Portale nazionale delle classificazioni sismiche) comporta **la decadenza dall'agevolazione e non si applicano le disposizioni in materia di remissione in bonis** dell'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012.

La comunicazione ha ad oggetto i seguenti dati:

- i dati catastali** relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- l'ammontare delle spese sostenute** nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto (30 marzo 2024);
- l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente** alla data di entrata in vigore del presente decreto (30 marzo 2024) negli anni 2024 e 2025;
- le percentuali delle detrazioni spettanti** in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c).

L'articolo 10-bis del [decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21](#), prevede altresì che, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli [articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020](#), **a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023**, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, può essere affidata:

a) ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **della occorrente qualificazione** del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici [ai sensi dell'articolo 100, comma 4, del decreto legislativo n. 36 del 2023](#);

b) ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione** con uno degli organismi previsti [dall'articolo 100, comma 4, del decreto legislativo n. 36 del 2023](#).

In base a quanto previsto, invece, dal **comma 2**, del medesimo articolo, **a decorrere dal 1° luglio 2023**, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti è affidata esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 100, comma 4, del decreto legislativo n. 36 del 2023. Il **comma 3**, inoltre, precisa che in relazione ai lavori affidati alle imprese di cui alla lettera

b) del comma 1, **la detrazione relativa alle spese sostenute a far data dal 1° luglio 2023 è condizionata all'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione sopra menzionata.**

CESSIONE DEL CREDITO E PAGAMENTI

Le modalità di pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi sopra descritti nonché gli adempimenti necessari per avvalersi dello sconto sul corrispettivo dovuto, o per la cessione del credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione sono stati disciplinati nel tempo da diversi interventi normativi nonché da circolari, provvedimenti e risoluzioni dell'Agenzia delle entrate. In particolare, l'articolo 121 del decreto legge 34 del 2020 ha introdotto la possibilità per il contribuente di avvalersi dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per la quasi totalità degli interventi edilizi sopra descritti. In deroga alle ordinarie disposizioni previste in tema di cedibilità dei relativi crediti. La norma prevede che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, (solo per il Superbonus dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025) spese per gli interventi elencati precedentemente (**ad eccezione del bonus mobili** per il quale non è possibile optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, ma solo per la detrazione nella dichiarazione dei redditi) possono optare, **in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione** spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di **sconto** sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione;

b) per la **cessione di un credito** d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione.

Gli interventi edilizi che possono avvalersi di tale procedura, nel dettaglio, sono i seguenti:

- a) **recupero del patrimonio edilizio** (di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere *a*) e *b*), del TUIR - Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917): manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia sulle parti comuni dell'edificio o sulle singole unità immobiliari;
- b) **efficienza energetica** (di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto legge 34 del 2020);
- c) **adozione di misure antisismiche** (di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* e 1-*ter* a 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, e di cui al comma 4 del richiamato articolo 119);
- d) **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti** (cd. bonus facciate) ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge di bilancio 2020 (27 dicembre 2019, n. 160), ivi compresi i **lavori di rifacimento della facciata, che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna**, e che riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

- e) **installazione di impianti fotovoltaici**, di cui al già richiamato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *h*) del TUIR e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto legge 34 del 2020);
- f) installazione di **colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (di cui all'articolo 16-*ter* del richiamato decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 sempre dell'articolo 119).
- f-*bis*) **superamento ed eliminazione di barriere architettoniche** di cui all'articolo 119-*ter* del decreto legge 34 del 2020).

A tale proposito si segnala che dal 4 febbraio 2022 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il [nuovo modello](#) per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica con le relative istruzioni e specifiche tecniche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021).

La disciplina dell'articolo 121, più volte modificata nel corso del tempo (da ultimo dall'articolo 9, comma 4-*bis*, del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176) prevede la possibilità di cedere il credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di **tre ulteriori cessioni** solo se effettuate a favore **di banche e intermediari finanziari** iscritti all'albo di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia. In precedenza il decreto Aiuti (decreto-legge n. 50 del 2022, articolo 14) ha stabilito inoltre che alle **banche**, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo tenuto dalla Banca d'Italia, **è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti**.

Successivamente l'articolo 2 del [decreto-legge n. 11 del 2023](#) è intervenuto sulla disciplina sopra citata, stabilendo che **(a decorrere dal 17 febbraio 2023) tale facoltà non potesse più essere esercitata**.

Il medesimo articolo prevede tuttavia delle deroghe al divieto introdotto al comma 1. In particolare stabilisce che il divieto non si applica alle opzioni relative alle spese sostenute per gli **interventi rientranti nella disciplina del Superbonus** che in data antecedente al 17 febbraio 2023 rispettino determinate condizioni. In particolare le norme introdotte al comma 1 non si applicano:

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini qualora risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata-CILA;
- per gli interventi effettuati dai condomini qualora risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA;
- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici qualora risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Si prevede inoltre che, con esclusivo riferimento alle aree classificate come **zone sismiche di categoria 1, 2 e 3**, le disposizioni in esame al periodo precedente si applicano anche alle spese per gli interventi già rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 119 e dell'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, ricompresi in **piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana** comunque denominati. Tali piani di recupero e di riqualificazione urbana, tuttavia, devono presentare **contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, che alla data di entrata in**

vigore del decreto in commento risultino approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrono al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati previsti.

Ulteriori deroghe sono previste per **interventi non rientranti nel Superbonus**. La norma stabilisce che le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi dal Superbonus per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori. La deroga al divieto si applica altresì, secondo una modifica introdotta in sede referente, anche nel caso di lavori **non ancora iniziati**, ma in cui sia **già stato stipulato un accordo vincolante** tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. A tal fine, nel caso in cui alla data di entrata in vigore del presente decreto non risultino versati acconti, la data antecedente dell'avvio dei lavori, o della stipula 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**, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- risulti **presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi**, con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi:

o alla realizzazione di **autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *d*));

o **al restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (articolo 16-*bis*, comma 3);

o a interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti **interi fabbricati o per interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3** mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico (articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013).

Vengono altresì **esclusi gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 e in quelli danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 nei territori della Regione Marche, di quelli realizzati dagli IACP**, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, nonché dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale o dalle organizzazioni di volontariato e di **quelli volti al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche** (con detrazione al 75 per cento).

Successivamente **il perimetro di tale norma è stato ristretto** dal comma 5 dell'articolo 1 del decreto legge 39 del 2024 che prevede che **per gli interventi** per i quali, a legislazione vigente, **opera la deroga al blocco** dello sconto in fattura o della cessione del credito (ovvero le eccezioni previste all'articolo 2, comma 2, lettere *a*), *b*) e *c*), primo periodo, e comma 3, lettere *a*) e *b*), del decreto-legge n. 11 del 2023), essa **non operi più** nei casi in cui, nonostante la presentazione della

CILA o di altro titolo abilitativo in data antecedente all'entrata in vigore dello stesso decreto-legge n. 11 del 2023 (17 febbraio 2023), **non risulti sostenuta alcuna spesa**, documentata da fattura, per lavori effettuati alla data di entrata in vigore del decreto-legge.

Si prevede inoltre che, con esclusivo riferimento alle aree classificate come **zone sismiche di categoria 1, 2 e 3**, le disposizioni in esame al periodo precedente si applichino anche alle spese per gli interventi già rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 119 e dell'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, ricompresi in **piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana** comunque denominati. Tali piani di recupero e di riqualificazione urbana, tuttavia, devono presentare **contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, che alla data di entrata in vigore del decreto risultino approvati** dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati previsti.

Vengono altresì esclusi gli interventi effettuati nei **comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009** e in quelli **danneggiati dagli eventi meteorologici** verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 **nei territori della Regione Marche**, di quelli realizzati **dagli IACP, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, nonché dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale o dalle organizzazioni di volontariato** (deroghe soppresse dal successivo decreto legge n. 39 del 2024) e di quelli volti al **superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche** (con detrazione al 75 per cento).

La norma tuttavia prevede (al comma 2) che le deroghe sopra indicate continuino ad applicarsi alle spese sostenute in relazione agli

interventi per i quali in data antecedente al 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024):

a) risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, se gli interventi sono agevolati ai sensi dello stesso articolo 119 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

b) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, se gli interventi sono agevolati ai sensi dello stesso articolo 119 e sono effettuati dai condomini;

c) risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;

d) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

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

La disposizione conserva, inoltre, **una deroga - che opera dalla data di entrata in vigore del decreto-legge - al blocco dello sconto in fattura e della cessione del credito per gli interventi realizzati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici.**

In particolare la norma stabilisce che **le disposizioni di cui al comma 1 (divieto della cessione del credito) non si applicano agli interventi** di cui all'articolo 119, commi 1-ter e 4-quater (interventi di ricostruzione nei comuni colpiti da eventi sismici), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati **dagli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016** per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate **a partire dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39 (ovvero dal 30 marzo 2024)**. La deroga trova applicazione nel limite di 400 milioni di euro richiedibili per l'anno 2024 di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009.

Inoltre sia con riferimento agli immobili **danneggiati dagli eventi meteorologici** verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 **nei territori della Regione Marche, nonché con riferimento agli immobili danneggiati da eventi sismici**, le disposizioni di deroga al divieto di cessione del credito **continuano ad essere applicabili nella formulazione vigente precedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024 agli immobili per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto-legge sussistano le condizioni di cui al comma 2 (vedi *supra*) o sia stata presentata l'istanza per la concessione di contributi.**

Con norma di chiusura l'articolo 4-bis del medesimo decreto legge n.39 del 2024 stabilisce che, a decorrere dall'entrata in vigore del decreto, **non è in ogni caso consentito l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito d'imposta** (articolo 121, comma 1, lettera *b*), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34) **in relazione alle rate residue non ancora fruite** delle detrazioni derivanti dalle spese per gli interventi rientranti nella disciplina del Superbonus.

Viene previsto inoltre che, al fine di acquisire tempestivamente le informazioni necessarie per il monitoraggio dell'ammontare dei crediti derivanti dalle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, il 4 aprile 2024 sia il termine non oltrepassabile per le trasmissioni relative alle spese 2023 e alle rate degli anni precedenti **senza più i tempi supplementari della remissione *in bonis*** (art. 2 del decreto-legge n. 39 del 2024).

L'articolo 4-bis del decreto legge 39 del 2024 vieta a **partire dal 1° gennaio 2025 ad alcuni soggetti qualificati di compensare i propri crediti d'imposta derivanti da cessione del credito** con contributi previdenziali, assistenziali e premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali. I soggetti ai quali non è consentito avvalersi dell'istituto della compensazione per i debiti sopra citati sono:

- le **banche**;
- gli **intermediari finanziari** iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385);
- le **società appartenenti a un gruppo bancario** iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico;
- le **imprese di assicurazione** autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209.

Per gli stessi soggetti, **qualora abbiano riconosciuto al cedente un prezzo inferiore al 75 per cento del valore nominale del credito, viene riconosciuta una ripartizione della detrazione in 6 rate annuali** di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per tali crediti. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno **non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta**

a rimborso e le rate dei crediti d'imposta risultanti dalla nuova ripartizione di cui ai periodi precedenti **non possono essere cedute ad altri soggetti, oppure ulteriormente ripartite.**

Il [decreto legge n. 115 del 2022](#) ha chiarito che la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, nel caso di operazioni di cessione di agevolazioni indebitamente fruite, è limitata al caso di concorso nella violazione con dolo o colpa grave. La norma dispone inoltre che, in ordine ai per i crediti oggetto di cessione o sconto in fattura sorti prima dell'introduzione degli obblighi di acquisizione dei visti, delle asseverazioni e delle attestazioni richiesti *ex lege*, il cedente, a condizione che sia diverso dai soggetti qualificati (banche e intermediari finanziari, società appartenenti a gruppi bancari, o imprese di assicurazione autorizzate in Italia) e che coincida con il fornitore, deve acquisire, ora per allora, la documentazione richiesta *ex lege* per limitare la responsabilità in solido del cessionario ai soli casi di dolo e colpa grave.

L'Agenzia delle entrate con la [circolare n. 33/E](#) ha fornito chiarimenti sulla disciplina della responsabilità solidale del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e del cessionario del credito, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il testo fornisce inoltre una più specifica chiave di lettura degli indici di diligenza in capo agli acquirenti dei crediti d'imposta, che hanno un carattere esemplificativo e sono finalizzati a rendere omogenea e trasparente l'azione dell'Agenzia sul territorio nazionale. Nella circolare l'Agenzia fornisce delle ipotesi esemplificative e non esaustive in cui sussistono il dolo e la colpa grave:

- **il dolo** ricorre quando il cessionario è consapevole dell'inesistenza del credito, come ad esempio nel caso in cui

quest'ultimo abbia preventivamente concordato con l'asserito beneficiario originario le modalità di generazione e fruizione dello stesso ovvero qualora il carattere fittizio del credito sia manifestamente evidente ad un primo esame, da chiunque condotto, e ciononostante il cessionario proceda comunque all'acquisizione e alla compensazione dello stesso nel modello F24, traendo un beneficio fiscale indebito correlato al credito inesistente;

- la **colpa grave** ricorre quando il cessionario abbia omissso, in termini "macroscopici", la diligenza richiesta, come, ad esempio, nel caso in cui l'acquisto dei crediti sia stato eseguito in assenza di documentazione richiesta a supporto degli stessi o in presenza di una palese contraddittorietà della documentazione prodotta dal cedente (ad esempio, nel caso in cui l'asseverazione si riferisca a un immobile diverso da quello oggetto degli interventi agevolati).

Successivamente il comma 6-*bis* dell'articolo 121, introdotto dall'articolo 1 del decreto legge n.11 del 2023, ha previsto che, **ferma l'ipotesi di dolo e fermo altresì il divieto di acquisto dei crediti** (articolo 122-*bis*, comma 4 del decreto-legge n. 34 del 2020) da parte dei soggetti obbligati al rispetto della normativa antiriciclaggio, ove ricorrano i presupposti per la segnalazione di operazioni sospette o l'astensione dal compimento delle operazioni (di cui agli articoli 35 e 42 del DPR n. 231 del 2007), il **concorso nella violazione** che determina la **responsabilità in solido** del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari è, in ogni caso, **escluso** con riguardo ai cessionari, in presenza delle seguenti due condizioni (che devono ricorrere congiuntamente):

- a) che **dimostrino di aver acquisito il credito di imposta;**

b) che siano in possesso di una **specifica documentazione**, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto delle opzioni per la cessione del credito o dello sconto in fattura.

Il comma 6-ter, come novellato dal decreto legge n.11 del 2023, **estende l'esclusione di responsabilità ai cessionari** che acquistano i crediti d'imposta da una banca o da una società quotata (ovvero da banche o società appartenenti al medesimo gruppo), facendosi rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca, della società quotata o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione già elencata (di cui al comma 6-bis), fermo restando il divieto di acquisto previsto all'articolo 122-bis, comma 4 del decreto-legge n. 34 del 2020. **Si tratta del divieto di acquisto dei crediti d'imposta**, da parte dei soggetti obbligati al rispetto della normativa **antiriciclaggio**, ove ricorrano i presupposti per la segnalazione di operazioni sospette o l'astensione dal compimento delle operazioni (di cui agli articoli 35 e 42 del DPR n. 231 del 2007). Ai sensi del nuovo **comma 6-quater**, il **mancato possesso** di parte della documentazione rilevante **non costituisce**, da solo, **causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave** del cessionario. Tale soggetto può dunque fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza. Si chiarisce che **l'onere della prova** della sussistenza dell'elemento soggettivo **del dolo o della colpa grave** del cessionario **grava sull'ente impositore**, ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale. Rimane ferma l'applicazione dell'articolo 14, comma 1.bis.1, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, ai sensi del quale la **limitazione della responsabilità solidale al dolo e alla colpa grave** riguardano **solo i crediti per i quali sono stati acquisiti**, nel rispetto delle previsioni di legge, **i visti di conformità, le asseverazioni e le attestazioni di legge**.

Inoltre, ai fini di contrasto di possibili frodi, l'articolo 2, comma 2, trasfuso nell'articolo 28-bis del citato decreto n. 4 del 2022, prevede che **i tecnici abilitati alle asseverazioni** della congruità dei prezzi nelle ipotesi di cessione del credito o sconto in fattura per bonus edilizi che attestano falsamente la congruità delle spese sono puniti con **la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro**. Mentre l'articolo 28-ter del decreto legge n.4 stabilisce che per i crediti d'imposta ceduti che non possono essere utilizzati in quanto oggetto di sequestro disposto dall'Autorità giudiziaria, il termine per l'utilizzo delle quote residue al momento del sequestro è aumentato di un periodo pari alla durata del sequestro stesso.

Il comma 1 dell'articolo 10-quater del decreto legge 4 del 2022 ha previsto che per le **spese sostenute nel 2021**, nonché per le **rate residue non fruite** delle detrazioni riferite alle spese sostenute **nel 2020**, la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito, 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** (sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici) deve essere trasmessa, a pena di decadenza, all'Agenzia delle Entrate, entro il **29 aprile 2022**. Da ultimo, l'**articolo 29-ter del decreto legge n.17 del 2022**, per consentire l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito relative alle richiamate agevolazioni fiscali permette **per l'anno 2022**, ai **soggetti IRES** e i titolari di **partita IVA**, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, di **trasmettere all'Agenzia delle**

Entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente al termine del 29 aprile 2022 ma, comunque, **entro il 15 ottobre 2022**.

Si ricorda inoltre che all'Agenzia delle entrate è riconosciuta la possibilità di sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

In una delle risposte alle [FAQ](#) l'Agenzia delle entrate ha chiarito sul proprio sito che l'articolo 1, comma 1, lett. b), del decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157, ha introdotto **l'obbligo del rilascio del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese in caso di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito anche per i bonus diversi dal Superbonus**. Con [circolare del 29 novembre 2021, n. 16/E](#), è stato chiarito che tale obbligo si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021. L'articolo 1, comma 29, lett. b), della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), ha inserito - a decorrere dal 1° gennaio 2022 - nell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, il comma 1-ter, il quale, alla lettera b), stabilisce che l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese previsto per la cessione del credito o lo sconto in fattura non si applica per i bonus diversi dal Superbonus “alle opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale, e agli interventi di importo complessivo non

superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (bonus facciate)”. Considerato che tale disposizione normativa è entrata in vigore il 1° gennaio 2022 si ritiene che la stessa trovi applicazione con riferimento alle comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito trasmesse all'Agenzia delle entrate a decorrere da tale data. Ne deriva che per la spesa sostenuta, anche mediante lo sconto in fattura, per i sopra citati **interventi agevolabili in edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro** (come detto, fatta eccezione per gli interventi ammessi al *Bonus facciate*), **non ricorre l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese se** la comunicazione di cessione è trasmessa all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 1° gennaio 2022.

Il comma 1-*quater* dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (introdotto dall'art. 28, comma 1-*bis*, lett. a), n. 3), del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4) stabilisce che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni (prima cessione o sconto in fattura) relative al *Superbonus* e agli altri ***bonus edilizi non possono formare oggetto di cessioni parziali successive***.

In una [FAQ pubblicata il 19 maggio 2022](#), l'Agenzia delle entrate chiariva sul punto che **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). Invece, le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni. Queste disposizioni si applicano ai crediti derivanti dalle prime cessioni e dagli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle entrate dal 1° maggio 2022, che saranno caricati, come di consueto, entro il giorno 10 del mese successivo.

Infine, l'articolo 2 del sopra citato decreto-legge n. 11 del 2023 riconosce la possibilità di un allungamento dei termini per avvalersi dell'agevolazione fiscale nei casi di cessione dei crediti d'imposta legati al Superbonus (articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34), agli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche (119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34), nonché agli interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico (articolo 16, commi da *1-bis* a *1-septies*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63) aumentando in tal modo la capienza fiscale del cessionario. Si stabilisce infatti che, **limitatamente ai crediti d'imposta le cui comunicazioni di cessione o di sconto in fattura sono state inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 marzo 2023, sia possibile ripartire l'utilizzo del credito residuo in 10 rate annuali**. Inoltre viene riconosciuta al contribuente, per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 e relative agli interventi legati al Superbonus, la possibilità di optare per il riparto della detrazione spettante in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023. Essa è esercitabile solo a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.

Circa la quantificazione economica del fenomeno, comunque rilevante, delle frodi fiscali riscontrate nell'utilizzo dei vari bonus edilizi, l'Agenzia delle entrate, nel corso dell'audizione tenutasi alla VI Commissione finanze della Camera dei deputati il 2 marzo 2023, ha segnalato che “l'attività di analisi e controllo ha consentito all'Agenzia delle entrate e alla Guardia di Finanza di individuare un ammontare complessivo di **crediti d'imposta irregolari pari a 9 miliardi**, di cui circa 3,6 miliardi oggetto di sequestro da parte dell'Autorità giudiziaria”.

In materia di pagamenti, come chiarito nella Circolare 24/E dell'8 agosto 2020 dell'Agenzia delle entrate, il pagamento delle spese per l'esecuzione di tutti gli interventi sopra descritti (Ecobonus, Sismabonus, ristrutturazioni edilizie, Superbonus) deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (per il bonus mobili i pagamenti possono essere effettuati con bonifico o con carta di debito o credito).