

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

7. DETRAZIONI PER INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

- | | |
|--|---|
| <p>7.1. DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO</p> <p>7.1.1. Soggetti interessati</p> <p>7.1.2. Parti comuni condominiali</p> <p>7.1.3. Condominio minimo</p> <p>7.1.4. Trasferimento della detrazione</p> <p>7.1.5. Vendita dell'immobile</p> <p>7.1.6. Trasferimento dell'immobile mortis causa</p> <p>7.1.7. Interventi agevolati</p> <p>7.1.8. Realizzazione di autorimesse, posti auto o parcheggi pertinenziali</p> <p>7.1.9. Percentuali di detrazione e limiti di spesa</p> <p>7.1.10. Prosecuzione di lavori</p> <p>7.1.11. Adempimenti e documentazione necessaria per fruire dell'agevolazione</p> <p>7.1.12. Detrazione per gli acquirenti e assegnatari di immobili ristrutturati</p> <p>7.2. DETRAZIONE PER GLI ACQUISTI DI MOBILI DESTINATI ALL'ARREDO DELL'IMMOBILE RISTRUTTURATO</p> <p>7.2.1. Condizioni per usufruire della detrazione</p> <p>7.2.2. Tipologie di beni agevolabili</p> <p>7.2.3. Limiti di detraibilità</p> <p>7.2.4. Modalità di pagamento</p> <p>7.2.5. Documentazione da controllare e conservare e altri adempimenti</p> <p>7.3. DETRAZIONI PER INTERVENTI RELATIVI A MISURE ANTISISMICHE (SISMA BONUS)</p> <p>7.3.1. Detrazione generale</p> <p>7.3.2. Passaggio a classi di rischio inferiori</p> <p>7.3.3. Parti comuni di edifici condominiali</p> <p>7.3.4. Istituti autonomi case popolari (IACP)</p> <p>7.3.5. Demolizione e ricostruzione</p> <p>7.3.6. Contributo anticipato dal fornitore</p> | <p>7.4. DETRAZIONE PER LE SPESE PER IL RISPARMIO ENERGETICO</p> <p>7.4.1. Soggetti che possono fruire della detrazione</p> <p>7.4.2. Edifici interessati</p> <p>7.4.3. Limiti di detraibilità</p> <p>7.4.4. Interventi agevolati</p> <p>7.4.5. Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti</p> <p>7.4.6. Interventi sull'involucro degli edifici esistenti</p> <p>7.4.7. Pannelli solari</p> <p>7.4.8. Impianti di climatizzazione invernale</p> <p>7.4.9. Schermature solari</p> <p>7.4.10. Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili</p> <p>7.4.11. Dispositivi multimediali</p> <p>7.4.12. Ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione</p> <p>7.4.13. Adempimenti</p> <p>7.4.14. Rateizzazione</p> <p>7.4.15. Pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale</p> <p>7.4.16. Cumulo</p> <p>7.4.17. Cessione della detrazione</p> <p>7.4.18. Contributo anticipato dal fornitore</p> <p>7.5. RITENUTA SUI BONIFICI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO</p> <p>7.6. DETRAZIONE GIARDINI (BONUS VERDE)</p> <p>7.7. DETRAZIONE PER ACQUISTO E POSA IN OPERA DI INFRASTRUTTURE DI RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA</p> <p>7.8. DETRAZIONE PER INTERVENTI SULLE FACCIATE ("BONUS FACCIATE")</p> |
|--|---|

7.1. DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

È prevista una detrazione dall'imposta lorda nella misura del **50%** delle spese sostenute, ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione di **interventi di recupero del patrimonio edilizio** . La detrazione si calcola su un **massimo di 96.000 euro** di spesa per **interventi su: parti comuni degli edifici residenziali** (fondazioni, tetti, muri maestri, lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili e altre parti dell'edificio ad uso comune); **single unità immobiliari** residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute, e loro pertinenze (art. 16-bis D.P.R. n. 917/1986) (art. 31, lett. a), b), c) e d), D.P.R. n. 380/2001).

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di **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 dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La detrazione, pur con percentuali crescenti a seconda del grado di intervento, spetta anche per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone a rischio (➔7.3.).

Soggetti interessati

7.1.1.

Possono fruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF, residenti o meno nel territorio dello Stato (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 2).

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli **immobili oggetto degli interventi**, a condizione che ne sostengano le relative spese.

Tali soggetti sono:

- **proprietari** o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento quali **usufrutto, uso, abitazione o superficie**;
- **soci di cooperative** a proprietà divisa e indivisa;
- **imprenditori individuali**, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce (circ. 11 maggio 1998, n. 121/E, risposta 2.3);
- soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a queste equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;
- detentori (**locatari, comodatari**) dell'immobile (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E);
- **familiari conviventi**;
- **coniuge separato** assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge (circ. 9 maggio 2013, n. 13/E, risposta 1.2);
- **conviventi more uxorio**;
- **futuro acquirente**.

Casi particolari	
Detentore	La detrazione spetta ai detentori dell'immobile a condizione che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile sussista al momento di avvio dei lavori e risulti da un atto (contratto di locazione o di comodato) regolarmente registrato. La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. n. 445/2000. La mancanza, al momento dell'inizio dei lavori, di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato preclude il diritto alla detrazione, anche se si provvede alla successiva regolarizzazione (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).
Soci di cooperative	La detrazione spetta ai soci di cooperative a proprietà divisa (in qualità di possessori), assegnatari di alloggi, e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, ai soci di cooperative a proprietà indivisa (in qualità di detentori). Questi ultimi possono fruire della detrazione dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione, anche se il verbale di assegnazione non è sottoposto a registrazione. La detrazione non spetta alla cooperativa edile formata dai proprietari delle unità immobiliari che hanno provveduto alla sua costituzione per avviare la ristrutturazione dello stabile (ris. 17 novembre 2008, n. 442/E).
Familiare convivente	La detrazione spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (circ. 11 maggio 1998, n. 121/E, punto 2.1). Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado (art. 5, c. 5, D.P.R. n. 917/1986).

Casi particolari	
	<p>Per fruire della detrazione non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi (circ. 11 maggio 1998, n. 121/E, punto 2.1). Lo <i>status</i> di convivenza deve sussistere già al momento in cui si attiva la procedura ovvero, come sopra detto per i detentori, alla data di inizio dei lavori. La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. La detrazione non spetta, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito ad abitazione principale del proprietario o del familiare convivente (circ. 12 giugno 2002, n. 50/E, risposta 5.1; circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risposta 1.10).</p> <p>Ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abitazioni comunali all'esecuzione dei lavori sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).</p>
Convivente <i>more uxorio</i>	<p>Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016 (circ. 7 aprile 2017, n. 8/E) la detrazione spetta al convivente <i>more uxorio</i> del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato. La disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, insita nella convivenza che si esplica ai sensi della Legge n. 76/2016 (c.d. legge Cirinnà).</p> <p>Il convivente <i>more uxorio</i> può fruire della detrazione anche per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza anche se diversa dall'abitazione principale della coppia (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).</p> <p>L'accertamento della "stabile convivenza" può risultare dai registri anagrafici o mediante autocertificazione.</p>
Futuro acquirente	<p>La detrazione spetta al futuro acquirente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato (circ. 11 maggio 1998 n. 121/E; ris. 8 febbraio 2008, n. 38/E).</p> <p>Occorre che il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico.</p> <p>Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore che può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso dell'immobile (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).</p>
Lavori eseguiti in proprio	<p>Il contribuente che esegue in proprio i lavori ha comunque diritto alla detrazione limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati che può essere anche precedente all'inizio dei lavori (circ. 11 maggio 1998, n. 121/E, risposta 2.4 e circ. 1 giugno 1999, n. 122/E, risposta 4.1).</p>
Unico proprietario di un intero edificio	<p>Qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. La locuzione "parti comuni di edificio residenziale" va riferita alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (circ. 11 maggio 1998, n. 121/E risposta 2.6).</p>

Casi particolari	
	Se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" e pertanto non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità (ris. 12 luglio 2007, n. 167/E, risposta 3).

Parti comuni condominiali

7.1.2.

Per l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione è necessario far riferimento all'art. 1117 c.c. (ris. 12 febbraio 2010, n. 7/E).

Parti comuni	Parti riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari (ris. 12 febbraio 2010, n. 7/E; ris. 12 luglio 2007, n. 167/E). Rientrano tra le parti comuni (art. 1117 c.c.): <ul style="list-style-type: none"> • il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; • i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune; • le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e, inoltre, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.
Ripartizione della detrazione tra i singoli condòmini	Va fatta in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti c.c.
Adempimenti amministratore di condominio	Indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione ed effettuazione degli altri adempimenti relativi alla detrazione; rilascio di apposita certificazione a ciascun condòmino (solo in caso di effettivo pagamento delle spese), contenente: <ul style="list-style-type: none"> • le generalità ed il codice fiscale di chi rilascia la certificazione, • gli elementi identificativi del condominio, • l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento, • la quota parte millesimale imputabile al condòmino. conservazione della documentazione originale al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.
Adempimenti del singolo condòmino	Indicazione del codice fiscale del condominio nella propria dichiarazione dei redditi (circ. 1 giugno 2012, n. 19/E, risposta 1.4).
Presenza di amministratore giudiziario in caso di disaccordo	Tale soggetto è legittimato a porre in essere tutti gli adempimenti inerenti alla gestione dell'agevolazione, compreso il rilascio della certificazione dell'avvenuto assolvimento degli obblighi necessari ai fini dell'imputazione/suddivisione della spesa per ciascun condòmino (ris. 21 luglio 2008, n. 314/E).
Spese sostenute da più soggetti ma imputate solo ad uno di essi	Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi ad un solo proprietario , mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa, il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione (circ. 1 giugno 1999, n. 122/E, risposta 4.7).

Spesa sostenuta dal familiare convivente o dal convivente more uxorio del proprietario dell'immobile	Il familiare o convivente può portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alle spese in questione il convivente deve indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 4.2).
Limite di spesa	Per la detrazione per i lavori condominiali il condomino può sfruttare interamente il limite di spesa previsto per la propria unità immobiliare, ma non può avvalersi dei limiti attribuibili all'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio (risposta a interpello 28 giugno 2019, n. 219).

7.1.3. Condominio minimo

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero **non superiore a otto condòmini**.

Per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, non è necessario acquisire il codice fiscale del condominio. Ciò è possibile nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto. A condizione, però, che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste italiane Spa, dell'obbligo di operare la prescrizione ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento.

In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei **modelli di dichiarazione** le spese sostenute utilizzando il **codice fiscale del condomino** che ha effettuato il relativo **bonifico**. Se ogni condomino ha eseguito il bonifico per la **propria quota di competenza** dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale.

Il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio e, se si avvale dell'assistenza fiscale, è tenuto ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio (circ. 2 marzo 2016, n. 3/E, risposta 1.7).

7.1.4. Trasferimento della detrazione

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, comporta nei casi più frequenti il **trasferimento della detrazione** (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

Ciò non accade nell'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario) in quanto lo stesso **continua ad avere diritto** alla detrazione anche se la detenzione cessa (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 4).

Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno, occorre individuare il soggetto che **possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno** (circ. 12 maggio 2000, n. 95/E, risposta 2.1.14), anche nell'ipotesi di opzione di mantenimento della detrazione **in capo al cedente** (circ. 1 giugno 2012 n. 19/E, risposta 1.8).

7.1.5. Vendita dell'immobile

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione **non utilizzata in tutto o in parte** è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, **salvo diverso accordo** delle parti, **all'acquirente** persona fisica dell'unità immobiliare (art. 16-bis, c. 8, D.P.R. n. 917/1986; circ. 1 giugno 2012, n. 19/E, risposte 1.6 e 1.8).

In **manca** di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al **venditore** delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una **scrittura privata**, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi deve essere **coerente** con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

Le regole innanzi esposte valgono anche nei casi di:

- **donazione** (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 4);
- **permuta** (circ. 19 giugno 2012, n. 25/E, risposta 1.2).

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

Trasferimento pro-quota - Il trasferimento di una quota dell'immobile non è idoneo a determinare un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

Pertanto, qualora la vendita sia solo di una **quota dell'immobile** e non del 100%, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore (circ. 10 giugno 2004 n. 24/E, risposta 1.8 e circ. 12 maggio 2000 n. 95/E, risposta 2.1.13).

La residua detrazione, tuttavia, si trasmette alla parte acquirente solo se, per effetto della cessione *pro quota*, la parte acquirente diventi proprietaria esclusiva dell'immobile, perché, in quest'ultima ipotesi, si realizzano i presupposti richiesti dalla disposizione normativa (ris. 24 marzo 2009, n. 77/E).

Casi particolari	Regole
Immobile locato	La detrazione non spetta in quanto l'erede proprietario non ne può disporre.
Immobile a disposizione	La detrazione spetta in parti uguali agli eredi.
Presenza di più eredi, di cui uno solo abita l'immobile	La detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone più gli altri la disponibilità.
Rinuncio all'eredità da parte del coniuge superstite, titolare del solo diritto di abitazione	Non può fruire delle residue quote di detrazione, venendo meno la condizione di erede. In tale caso neppure gli altri eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se non convivono con il coniuge superstite, in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.
Erede detentore dell'immobile che successivamente lo concede in comodato o in locazione	Non può fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l'immobile direttamente. Tuttavia, al termine del contratto di locazione o di comodato, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza (circ. 24 aprile 2015, n. 17/E, risposta 3.3).
<i>De cuius</i> conduttore dell'immobile	La detrazione si trasmette purché l'erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione (circ. 9 maggio 2013, n. 13/E, risposta 1.1).
Eredi del comodatario	La detrazione non si trasferisce in quanto tali eredi non subentrano nel contratto. Tuttavia, nell'ipotesi in cui l'erede sia il comodante questi può portare in detrazione le rate residue in quanto, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. È necessario, tuttavia, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene (circ. 6 maggio 2016, n. 18/E, risposta 3.2).
Vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene	Le quote residue della detrazione non fruitive da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione sia effettuata nel medesimo anno di accettazione dell'eredità (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

Trasferimento dell'immobile mortis causa

7.1.6.

In caso di acquisizione dell'immobile per **successione**, le quote residue di detrazione si trasferiscono **per intero** esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la **detenzione materiale e diretta dell'immobile** (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risposta 1.1).

La detrazione si trasmette agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta del bene; quindi, se l'erede che detiene l'immobile direttamente concede successivamente in **comodato o in locazione** l'immobile **a terzi**, non potrà fruire delle rate di detrazione degli anni in cui l'immobile non è da

lui detenuto direttamente. Questa regola vale anche se l'immobile acquistato per successione viene concesso a terzi con contratti di locazioni brevi (➔10.3.11.). (risposta a interpello 19 luglio 2019, n. 282).

7.1.7. Interventi agevolati

L'agevolazione riguarda le spese sostenute nel corso dell'anno per interventi effettuati su **singole unità immobiliari** residenziali e su **parti comuni** di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Gli interventi edilizi agevolabili, sotto il profilo tecnico e nei loro contenuti, sono classificati e dettagliatamente definiti dall'art. 3, D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico in materia edilizia).

In particolare, per gli interventi effettuati sulle **parti comuni**, la detrazione spetta per le spese di:

- **manutenzione ordinaria** (art. 3, lett. a);
- **manutenzione straordinaria** (art. 3, lett. b);
- **restauro e risanamento conservativo** (art. 3, lett. c);
- **ristrutturazione edilizia** (art. 3, lett. d).

Invece, per gli interventi effettuati sulle **singole unità immobiliari** e/o sulle relative pertinenze, la detrazione spetta per le medesime spese, ad **eccezione** di quelle relative alla manutenzione ordinaria.

Interventi ammissibili su singoli edifici e parti comuni

Tipo di intervento	Ammissibilità detrazione	
	Singole unità immobiliari	Parti comuni di edifici
Manutenzione ordinaria	NO	Sì
Manutenzione straordinaria	Sì	Sì
Restauro e risanamento conservativo	Sì	Sì
Ristrutturazione edilizia	Sì	Sì

La detrazione per interventi di recupero riguardanti **interi fabbricati** può essere fruita solo dall'anno d'imposta in cui i lavori sull'intero fabbricato **siano stati ultimati**. È necessario, quindi, che si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato (Camera dei Deputati, Commissione Finanze, interrogazione 14 settembre 2017, n. 5-12157).

L'agevolazione è riferita ad interventi eseguiti su singole unità immobiliari residenziali, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze, accatastate o in via di accatastamento.

Sono **esclusi** gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Possono essere ricomprese anche le unità immobiliari **ad uso non abitativo**, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza l'esecuzione dei lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (ris. 8 febbraio 2005, n. 14/E).

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.

Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario o il detentore di unità immobiliari non residenziali se sostiene le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 3).

La detrazione per gli interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai proprietari di soli **box o cantine**.

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** e non devono realizzare una nuova costruzione (circ. 11 maggio 1998, n. 121/E, punto 4). Fanno eccezione gli interventi relativi ai parcheggi pertinenziali nonché quelli di demolizione e "fedele ricostruzione" sempreché dal titolo abilitativo risulti che rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia.

Interventi ammessi

Tipo di intervento	Descrizione	Tipologie
<p>Manutenzione ordinaria (solo per lavori su parti comuni di edifici)¹ (art. 3, c. 1, lett. a), D.P.R. n. 380/2001)</p>	<p>Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.</p> <p>La caratteristica della manutenzione ordinaria è, pertanto, il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti attraverso opere di riparazione dell'esistente.</p> <p>Pertanto, gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti, di finitura degli edifici nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 3.4).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione; - riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere); - rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; - rifacimento intonaci interni e tinteggiatura; - rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali; - sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni; - riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni; - riparazione recinzioni; - sostituzione di elementi di impianti tecnologici; - sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.
<p>Manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001)</p>	<p>Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.</p> <p>La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 3.4).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso; - realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie; - realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici; - realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio; - consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione; - rifacimento vespai e scannafossi; - sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta; - rifacimento di scale e rampe; - realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate; - sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;

Tipo di intervento	Descrizione	Tipologie
		<ul style="list-style-type: none"> - sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare; - realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali; - interventi finalizzati al risparmio energetico.
<p>Restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c), D.P.R. n. 380/2001)</p>	<p>Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.</p> <p>Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p> <p>Rientrano tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo agevolabili quelli di risanamento conservativo che si riferiscono all'insieme delle opere finalizzate ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 3.4).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione; - innovazione delle strutture verticali e orizzontali; - ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni; - adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti; - apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.
<p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001)</p>	<p>Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</p> <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni; - costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti; - mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale; - trasformazione dei locali accessori in locali residenziali; - modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai; - interventi di ampliamento delle superfici.
<p>¹ Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'art. 1117, n. 1, c.c.: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.</p>		

Spese e oneri accessori - Oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese tra quelle agevolabili 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 della Legge n. 46/1990 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (Legge n. 1083/1971);
- 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 dei relativi adempimenti.

Altri interventi e spese agevolabili	
Spese e oneri accessori	<p>Sono comprese tra le spese agevolabili anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 della Legge n. 46/1990 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (Legge n. 1083/1971); • 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'IVA, 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 dei relativi adempimenti.
Eliminazione barriere architettoniche	<p>Opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofoni, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria.</p>
Opere finalizzate alla cablatura degli edifici	<p>Realizzazione di antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. La tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali. Inoltre, possono essere oggetto di agevolazione gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.</p>
Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico	<p>Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico che possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette: ad esempio sostituzione di vetri degli infissi. In tal caso occorre acquisire idonea documentazione (ad es. scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla normativa.</p>

Altri interventi e spese agevolabili	
Opere finalizzate al risparmio energetico	<ul style="list-style-type: none"> • Opere di coibentazione dell'involucro edilizio che consentano un contenimento del fabbisogno energetico necessario per la climatizzazione di almeno il 10%; • opere di coibentazione di reti di distribuzione di fluidi termovettori; • impianti di climatizzazione e/o produzione di acqua calda sanitaria utilizzando pannelli solari piani; • impianti che utilizzano pompe di calore per climatizzazione ambiente e/o produzione di acqua calda sanitaria; • impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; • generatori di calore che, in condizione di regime, presentino un rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 90%; • generatori di calore che utilizzino come fonte energetica prodotti di trasformazione di rifiuti organici e inorganici o di prodotti vegetali a condizione che, in condizione di regime, presentino un rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 70%; • apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore a condizione che il fattore di utilizzo globale del combustibile non sia inferiore al 70%; • apparecchiature di regolazione automatica della temperatura dell'aria all'interno delle singole unità immobiliari o dei singoli ambienti, purché, in quest'ultimo caso, applicati almeno al 70% degli ambienti costituenti l'unità immobiliare; • apparecchiature di contabilizzazione individuale dell'energia termica fornita alle singole unità immobiliari; • trasformazione, legittimamente deliberata, di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria, purché da detta trasformazione derivi un risparmio di energia non inferiore al 20% e purché gli impianti unifamiliari siano dotati di un sistema automatico di regolazione della temperatura e di un generatore di calore con rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 90%; • sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua alimentati a combustibile; • sorgenti luminose aventi un'efficienza maggiore o uguale a 50 lumen/watt, nel limite massimo annuo di una sorgente luminosa per vano dell'unità immobiliare. <p>Anche le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette (vale quanto detto a proposito dell'inquinamento acustico).</p>

Altri interventi agevolabili	
Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica	Opere di consolidamento statico riconducibili alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono interessare anche le strutture di fondazione nonché la rete dei servizi ed in particolare acquedotti, fognature, elettricità. Nell'ambito dei centri storici essi "devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari". La norma rende necessario non solo la cooperazione tra proprietari interessati, ma anche l'intervento attivo degli enti locali. Pertanto, ai fini dell'applicazione della disposizione, devono essere i privati, di norma, a predisporre "progetti unitari" e a sottoporli all'esame del Comune, per un'approvazione di tipo "edilizio": ovvero sia mediante una concessione, stante che non si tratta, nel caso in esame, di piano urbanistico. Ma non può essere esclusa l'iniziativa dei Comuni, intesa a fornire, quanto meno, le linee di indirizzo per la formazione dei progetti unitari.
Interventi di messa a norma degli edifici	Interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione meglio individuati all'art. 1, Legge n. 46/1990 e definiti nel successivo Regolamento attuativo. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità, rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio.

Altri interventi agevolabili	
Opere interne	Opere le cui caratteristiche principali ed unificanti sono, in sintesi, l'assenza di alterazione dell'aspetto esterno degli edifici, nonché la natura di interventi edilizi che non comportino trasformazioni urbanistiche, oggetto di concessione edilizia.
Realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna	Spese sostenute esclusivamente per realizzare interventi sugli immobili; la detrazione, quindi, non compete 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 di cui trattasi i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse.
ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi	Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informativi per i quali a certe condizioni è prevista la detrazione IRPEF del 19% (➔6.2.7.).
Adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi	Con il termine "atti illeciti" si fa riferimento agli atti penalmente illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). La detrazione in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili; ad esempio non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. Rientrano, invece, tutte le misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti illeciti, qui elencate a titolo esemplificativo: <ul style="list-style-type: none"> • rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; • apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; • porte blindate o rinforzate; • apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; • installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; • apposizione di saracinesche; • tapparelle metalliche con bloccaggi; • vetri antisfondamento; • casseforti a muro; • fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; • apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline; • esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.
Riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili	Semplici riparazioni quali: <ul style="list-style-type: none"> • sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa mal funzionante; • installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; • montaggio di vetri anti-infortunio; • installazione del corrimano; • interventi di bonifica dell'amianto, limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

Casi particolari	Chiarimenti
Realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari	Rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi anche quelli relativi alla costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne (ris. 11 novembre 2002, n. 350/E). Gli interventi di realizzazione e di miglioramento dei servizi igienici rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi al bonus ristrutturazione (risposta a interpello 19 luglio 2019, n. 287).

Casi particolari	Chiarimenti
Sostituzione caldaia	Rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria in quanto riguarda una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento (circ. 2 marzo 2016, n. 3/E, punto 1.5).
Lavori di bonifica del terreno	Tali spese possono essere riconosciute solo se indispensabili per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione delle fognature in base a quanto risultante da rigorose valutazioni tecniche fondate su elementi oggettivi (circ. 1 giugno 2012, n. 19/E, risposta 1.9).
Installazione di addolcitori domestici	È possibile fruire della detrazione per tali spese solo se l'intervento comporta modifiche strutturali integranti opere di manutenzione straordinaria (circ. 13 maggio 2011, n. 20/E, risposta 2.3).
Lavori in un fienile	È possibile fruire della detrazione d'imposta, in caso di lavori in un fienile che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione che il contribuente intende realizzare, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo (ris. 8 febbraio 2005, n. 14/E).
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	La detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione , nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente; conseguentemente, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione". Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". Tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa (ris. 4 gennaio 2011, n. 4/E; risposta a interpello 21 maggio 2019, n. 150). La detrazione spetta in caso di interventi di demolizione e ricostruzione (o ricostruzione a seguito di crollo) con la medesima volumetria (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, (art. 3, lett. d), D.P.R. n. 380/2001) o, nel caso di immobili sottoposti a vincoli (D.Lgs. n. 42/2004), con medesima sagoma dell'edificio preesistente se dal provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulta che gli stessi rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia (ris. 27 aprile 2018, n. 34/E). È comunque possibile fruire dell'agevolazione anche nel caso in cui il contribuente abbia realizzato un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e successiva ricostruzione, che abbia prodotto un edificio con volumetria inferiore rispetto all'immobile preesistente (risposta a interpello 27 giugno 2019, n. 210; risposta a interpello 18 luglio 2019, n. 265).
Unità immobiliare adibita in parte ad attività di bed & breakfast	Per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati (usufruendo in parte di un finanziamento pubblico) su un'unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio dell'attività di <i>bed & breakfast</i> , è possibile usufruire del diritto alla detrazione d'imposta ridotta al 50%, per le spese rimaste a carico del contribuente (ris. 24 gennaio 2008, n. 18/E).
Sostituzione dei sanitari	La sostituzione della vasca, e dei sanitari in generale, può essere agevolabile solo se detta sostituzione, singolarmente non agevolabile, sia integrata o correlata ad interventi maggiori per i quali compete la detrazione d'imposta in forza del carattere assorbente della categoria di intervento "superiore" rispetto a quella "inferiore" (cfr. circ. n. 57/1998), come nel caso, ad esempio, del rifacimento integrale degli impianti idraulici del bagno, con innovazione dei materiali, che comporti anche la sostituzione dei sanitari (circ. 2 marzo 2016, n. 3/E).

Casi particolari	Chiarimenti
Sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia	Non è agevolabile in quanto si tratta di interventi inquadrati tra gli interventi di manutenzione ordinaria. Non è agevolabile nemmeno come intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche, anche se in grado di ridurre, almeno in parte, gli ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque e di migliorare la sicura utilizzazione delle attrezzature sanitarie (circ. 2 marzo 2016, n. 3/E).
Installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica	Rientra tra i lavori agevolabili. Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. Per tali interventi, la detrazione: - è cumulabile con il meccanismo dello scambio sul posto e del ritiro dedicato a condizione che l'impianto installato sia posto direttamente al servizio dell'abitazione; - non è cumulabile con la tariffa incentivante (art. 9, c. 4, D.M. 19 febbraio 2007); - è comunque esclusa qualora la cessione dell'energia prodotta in eccesso configuri esercizio di attività commerciale come, ad esempio, nell'ipotesi di impianto con potenza superiore a 20 kw e di impianto con potenza non superiore a 20 kw che non sia posto a servizio dell'abitazione (ris. 2 aprile 2013, n. 22/E).
Costi di trasloco e di custodia in magazzino dei mobili	Non sono agevolabili i costi di trasloco e di custodia in magazzino dei mobili per tutto il periodo di esecuzione dei lavori (circ. 24 febbraio 1998, n. 57/E, par. 4).
Acquisto/montaggio di un sistema di accumulo collegato ad un impianto fotovoltaico	Può beneficiare della detrazione d'imposta prevista per interventi finalizzati al risparmio energetico il contribuente che sostiene spese per l'acquisto/montaggio di un sistema di accumulo collegato ad un impianto fotovoltaico, precedentemente installato presso la propria abitazione, e per il quale non ha mai fruito della prevista detrazione IRPEF (risposta a interpello 19 settembre 2018, n. 8).
Sostituzione serramenti	Gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione (risposta a interpello 16 settembre 2019, n. 383).

Realizzazione di autorimesse, posti auto o parcheggi pertinenziali

7.1.8.

Possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di **box o posti auto pertinenziali già realizzati**.

In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle **spese sostenute per la realizzazione**, sempre che le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

In relazione all'assegnazione, da parte delle **cooperative edilizie** di abitazione, di box auto pertinenziali, i soci possono essere ammessi a beneficiare della detrazione per gli **acconti pagati con bonifico**, in relazione al costo di costruzione del box pertinenziale, già dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione, anche se questo non è sottoposto a registrazione; ciò anche nell'ipotesi in cui il rogito avvenga in un periodo d'imposta successivo (ris. 7 luglio 2008, n. 282/E).

Parcheggi pertinenziali - La detrazione spetta anche per la realizzazione di **parcheggi residenziali** (Legge n. 122/1989).

Tipologie di parcheggi	Disciplina applicabile
Realizzazione di parcheggi da privati proprietari di immobili, nel sottosuolo degli stessi e nei locali al piano terreno, oppure nel sottosuolo di aree private esterne agli edifici, purché ciò non sia in contrasto con i piani urbani del traffico e nel rispetto dell'uso della superficie soprastante e con la tutela dei corpi idrici	Non comporta particolari problemi interpretativi ed è, quindi, consentito usufruire dei benefici fiscali sia per interventi di realizzazione di parcheggi che per opere di recupero degli stessi, purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa.
Realizzazione di parcheggi su aree pubbliche, per le quali le Amministrazioni comunali individuano privati o società cooperative concessionari del diritto di superficie i quali, in conformità al piano urbano dei parcheggi, realizzano parcheggi in superficie o interrati, da "destinare a pertinenza di immobili privati"	La detrazione può essere concessa se ricorrono contemporaneamente le seguenti condizioni : - si sia instaurato un rapporto di proprietà o di patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione da parte di un contribuente soggetto all'IRPEF; - vi sia un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare, di proprietà del contribuente soggetto all'IRPEF, oppure se il parcheggio è in corso di costruzione, vi sia un'obbligazione per la creazione di un vincolo di pertinenzialità con un immobile esistente; - siano contabilizzati distintamente i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi e quelli relativi ai costi necessari, non ammissibili a beneficio fiscale. La comunicazione da parte del contribuente può intervenire successivamente all'inizio dei lavori, iniziati dal concessionario. Al concessionario quindi è fatto obbligo di fornire la documentazione da allegare alla richiesta di detrazione fiscale.

Documenti - In caso di acquisto, per usufruire della detrazione il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione (ris. 20 dicembre 1999 n. 166/E):

- atto di acquisto o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la pertinenzialità;
- dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione;
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati;
- laddove prevista, ricevuta della raccomandata al Centro operativo di Pescara trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui è stato effettuato il pagamento.

Fattispecie	Regole per la detraibilità
Costruzione in proprio di un immobile ed un box terminato prima	Ai fini della detrazione delle spese di costruzione del box qualora questo venga terminato prima della costruzione definitiva dell'appartamento, non sussistendo un contratto preliminare, poiché trattasi di costruzione realizzata in economia, è necessario che l'esistenza del vincolo pertinenziale debba risultare dalla concessione edilizia. Naturalmente, la detrazione compete limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale che risultino documentate da pagamento avvenuto mediante bonifico (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E).
Assenza di un preliminare di vendita regolarmente registrato	Non spetta la detrazione d'imposta, per la parte di spesa relativa alla realizzazione dei box. (ris. 8 febbraio 2008, n. 38/E).
Assegnazione, da parte delle cooperative edilizie di abitazione , di box auto pertinenziali	I soci possono beneficiare della detrazione per gli acconti pagati con bonifico, in relazione al costo di costruzione del box pertinenziale, già dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione, anche se questo non è sottoposto a registrazione; ciò anche nell'ipotesi in cui il rogito avvenga in un periodo d'imposta successivo (ris. 7 luglio 2008, n. 282/E).

Fattispecie	Regole per la detraibilità
Pagamento con bonifico bancario o postale disposto lo stesso giorno della stipula dell'atto di acquisto	La detrazione spetta . Se, al momento del pagamento, il box per il quale si intende fruire della detrazione non è stato ancora destinato al servizio dell'abitazione, l'attribuzione della destinazione pertinenziale nell'arco della medesima giornata, mediante la stipula del rogito, realizza comunque la condizione prevista dalla Legge ai fini della fruizione del beneficio (ris. 13 gennaio 2011, n. 7/E).
Spesa sostenuta dal coniuge comproprietario	Può fruire per intero della detrazione annotando tale circostanza nella fattura (circ. 13 maggio 2011, n. 20/E).
Box derivante da intervento di ristrutturazione	Non è agevolabile il box auto acquistato da un contribuente, che deriva da un intervento di ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso e non da un intervento di "nuova costruzione" (risposta a interpello 19 settembre 2018, n. 6).

Percentuali di detrazione e limiti di spesa

7.1.9.

La detrazione **sino al 31 dicembre 2020**:

- si applica nella misura del **50%** per un ammontare complessivo di spesa di **96.000 euro**;
- va spalmata su **dieci anni**.

La percentuale ha subito, nel corso del tempo, alcune variazioni.

Percentuali e proroghe			
Anni	Detrazione	Limite di spesa	Rateizzazione
1/1/2008-31/12/2011	36%	48.000,00 ¹	10 rate annuali
1/1/2012-25/6/2012	36%	48.000,00 ¹	10 rate annuali
26/6/2012-31/12/2020	50%	96.000,00 ¹	10 rate annuali
Dal 1/1/2021 ²	36%	48.000,00 ¹	10 rate annuali

¹ L'importo va riferito alla singola unità immobiliare e non ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese.
² Salvo proroghe.

Proseguimento di lavori

7.1.10.

Nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi.

CASO 1 - Detrazione per interventi di recupero edilizio in caso di prosecuzione dei lavori

1)

Spese di ristrutturazione sostenute nel 2019 euro 30.000,00

Spese di ristrutturazione sostenute nel 2020 in prosecuzione del medesimo intervento euro 12.000,00

In questo caso l'importo su cui calcolare la detrazione (in dieci rate) nel 2020 è pari a **12.000 euro**.

2)

Spese di ristrutturazione sostenute nel 2018: euro 30.000,00

Spese di ristrutturazione sostenute nel 2019, in prosecuzione del medesimo intervento euro 10.000,00

Spese di ristrutturazione sostenute nel 2020, in prosecuzione del medesimo intervento euro 60.000,00

In questo caso, essendo superato il limite di 96.000 euro, l'importo su cui calcolare la detrazione per il 2020 (in dieci rate) è pari **56.000,00 euro**, che si ottiene con la seguente operazione: 96.000 - (30.000+10.000).

Se su un immobile già oggetto di interventi di recupero edilizio negli anni precedenti, viene effettuata una **nuova ristrutturazione** che non consiste nella mera prosecuzione degli interventi già realizzati, il contribuente può avvalersi della detrazione nei limiti in vigore alla data dei bonifici di pagamento (circ. 24 aprile 2015, n. 17/E).

7.1.11. Adempimenti e documentazione necessaria per fruire dell'agevolazione

Oltre a quanto riportato nella tabella che segue, non è necessario trasmettere alcuna comunicazione essendo sufficiente, per usufruire dell'agevolazione, l'indicazione nella dichiarazione dei redditi:

- dei dati catastali identificativi dell'immobile;
- degli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo in caso di lavori effettuati dal detentore (ad esempio, in caso di conduttore di immobile in locazione);
- degli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione (➔95.2.).

Per beneficiare della detrazione è necessario presentare la Scia o la Cila, se richieste dalla normativa urbanistica.

Si può comperare, con il bonus del 50%, singole unità immobiliari di interi fabbricati, anche se sono stati ristrutturati da imprese edili che hanno appaltato a terzi i lavori (risposta a interpello 19 luglio 2019, n. 287).

Adempimento	Procedura
Comunicazione ASL	Se dovuta, va comunicata all' Azienda sanitaria competente per territorio, mediante lettera raccomandata A.R., la data di inizio dei lavori stessi, la loro ubicazione, la natura delle opere, il committente e l'impresa esecutrice.
Autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori	L'impresa deve rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, circa il rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza del lavoro e in materia contributiva (a pena di decadenza dalle agevolazioni).
Dichiarazione di esecuzione dei lavori	Per i lavori superiori a 51.645,69 euro trasmettere, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui sono eseguiti i lavori, una dichiarazione di esecuzione lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli Albi degli ingegneri, architetti e geometri o da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi; la mancata trasmissione di tale dichiarazione non determina la decadenza dall'agevolazione (circ. 23 aprile 2010, n. 21/E) e comunque tale comunicazione non è necessaria ai fini dei controlli da parte dell'Agenzia (circ. 9 maggio 2013, n. 13/E).
Pagamento con bonifico	Il pagamento delle spese va fatto mediante bonifico bancario o postale, dal quale risulti la causale del versamento (va indicato il riferimento all'art. 16-bis del TUIR), il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è stato effettuato.
Trasmissione dati all'ENEA	Occorre, entro 90 giorni dalla fine dei lavori o dal collaudo, trasmettere per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati. Per il 2018, sono previste particolari tempistiche.

Bonifico

Nella tabella che segue si propongono alcuni casi particolari che si possono presentare in fase di pagamento mediante bonifico.

Caso	Regola
Bonifico on line	È possibile il suo utilizzo purché il contribuente fornisca alla banca i dati necessari che non è possibile indicare per mancanza di spazio a disposizione e cioè: la partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è stato effettuato e il codice fiscale del beneficiario della detrazione.
Bonifico incompleto	non è possibile usufruire della detrazione, a meno che il contribuente non proceda alla ripetizione del pagamento alla ditta beneficiaria mediante un nuovo bonifico bancario/postale nel quale siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti dall'art. 1 c. 3 D.M. n. 41/1998, in modo da consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la ritenuta, secondo il disposto dell'art. 25, D.L. n. 78/2010 (ris. 7 giugno 2012, n. 55/E).

Caso	Regola
Causale errata	Se nella causale del bonifico, per un mero errore materiale, si indicano i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici invece di quella per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio se tale errore non pregiudica l'applicazione della ritenuta d'acconto, la detrazione può comunque essere riconosciuta, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalla norma agevolativa. Lo stesso discorso vale nel caso opposto in cui, per un errore materiale, nella causale del bonifico siano stati indicati i riferimenti normativi degli interventi di recupero del patrimonio edilizio in luogo di quelli della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici, fermo restando il rispetto dei presupposti per la fruizione di quest'ultima detrazione (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E).
Ordinante soggetto diverso da quello indicato nel bonifico quale beneficiario della detrazione	La detrazione deve essere fruita da quest'ultimo, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalle norme in materia. In tal modo, viene soddisfatto il requisito richiesto dalla norma circa la titolarità del sostenimento della spesa (circ. 24 aprile 2015, n. 17/E).
Pagamento emesso da conti accesi presso oggetti diversi dalle banche autorizzate	Il requisito del pagamento tramite bonifico bancario o postale è rispettato anche quando il pagamento è emesso da conti accesi presso soggetti diversi dalle banche autorizzati dalla Banca d'Italia a prestare sul mercato servizi come la gestione di un conto, l'esecuzione di pagamenti tramite bonifico, l'emissione e ricarica di carte di pagamento e <i>money transfer</i> . Analogamente, nel caso in cui il destinatario del bonifico con il riferimento all'agevolazione fiscale sia un cliente dell'istituto, affinché la detrazione sia valida occorre che siano assolti gli stessi adempimenti previsti a carico di banche e Poste italiane (ris. 20 gennaio 2017, n. 9/E).
Impossibilità a ripetere il pagamento	Nel caso in cui non sia possibile la ripetizione del pagamento, e il mancato assoggettamento a ritenuta dei compensi corrisposti sia dovuto a situazioni "peculiari" (quali l'errata compilazione del bonifico), la fruizione del beneficio fiscale non può escludersi qualora risulti comunque soddisfatta la finalità delle relative norme agevolative tese alla corretta tassazione del reddito nei casi di esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica (circ. 7 aprile 2017, n. 8/E).

Documenti di spesa in presenza di più beneficiari

Se ci sono più soggetti titolari del diritto alla detrazione, il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura (o che non abbia effettuato l'invio della comunicazione al Centro operativo di Pescara, prevista sino al 13 maggio 2011) nella misura in cui abbia sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti.

A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.

Tali integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta (circ. 21 maggio 2014 n. 11/E, risp. 4.1; circ. 13 maggio 2011 n. 20/E, risp. 2.1).

CASO 2 - Detrazione per interventi di recupero edilizio in caso di più beneficiari

1)

Aventi diritto: Tizio e Caio;

Fattura intestata a Tizio;

Bonifico intestato a Tizio.

In questo caso la detrazione può essere fruita da:

Tizio al 100%;

Caio al 100% indicandolo in fattura;

Tizio e Caio in base all'onere effettivamente sostenuto indicandolo in fattura.

- 2)
 Aventi diritto: Tizio e Caio;
 Fattura intestata a Tizio;
 Bonifico intestato a Caio.
 In questo caso la detrazione può essere fruita da:
 Tizio al 100% indicandolo in fattura;
 Caio al 100% indicandolo in fattura;
 Tizio e Caio in base all'onere effettivamente sostenuto indicandolo in fattura.
- 3)
 Aventi diritto: Tizio e Caio;
 Fattura intestata a Caio;
 Bonifico intestato a Caio.
 In questo caso la detrazione può essere fruita da:
 Tizio al 100% indicandolo in fattura;
 Caio al 100%;
 Tizio e Caio in base all'onere effettivamente sostenuto indicandolo in fattura.
- 4)
 Aventi diritto: Tizio e Caio;
 Fattura intestata a Caio;
 Bonifico intestato a Tizio.
 In questo caso la detrazione può essere fruita da:
 Tizio al 100% indicandolo in fattura;
 Caio al 100% indicandolo in fattura;
 Tizio e Caio in base all'onere effettivamente sostenuto indicandolo in fattura.

Trasmissione dati all'ENEA

Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi agevolabili, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (➔7.4.13.), devono essere trasmesse per via telematica all'ENEA le **informazioni** sugli interventi effettuati (art. 16, c. 2-bis, D.L. n. 63/2013; art. 1, c. 3, Legge n. 205/2017).

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.

<p>Dati da trasmettere all'ENEA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi con riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno e i vani freddi; - interventi con riduzione della trasmittanza delle strutture opache verticali (pareti esterne) ovvero che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; - interventi con riduzione della trasmittanza delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; - interventi con riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno, i vani freddi e il terreno; - installazione di impianti (collettori solari) per produzione di acqua calda sanitaria e/o riscaldamento ambienti; sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per riscaldamento ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; - sostituzione di generatori di calore con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; - installazione di pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto o sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - installazione di scaldacqua a pompa di calore o generatori di calore a biomassa; - installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; - installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; - impianti fotovoltaici;
Modalità operative	<p>Per la trasmissione dei dati occorre utilizzare un'apposita procedura telematica disponibile sul portale dell'Enea.</p> <p>L'accesso avviene previa registrazione specificando se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beneficiario (utente finale che ha pagato l'intervento e che beneficerà della detrazione); - Intermediario (tecnico, amministratore, ecc. che compila la dichiarazione per conto di un cliente, di un assistito, di un condominio o di una società). <p>Oltre alla comunicazione va compilata una scheda con i dati catastali. All'atto dell'invio, il sistema rilascia una apposita ricevuta elettronica. È possibile modificare una dichiarazione già inviata: a tal fine, occorre accedere all'area personale del sito, e modificare i dati delle dichiarazioni già inserite tramite l'apposito link "Modifica pratica".</p>
Tempistica	<ul style="list-style-type: none"> - interventi terminati dal 12 marzo 2019: l'invio deve avvenire entro il termine di 90 giorni a partire dalla data di fine lavori; - interventi la cui data di fine lavori è compresa tra il 1° gennaio e l'11 marzo 2019: la trasmissione doveva essere effettuata entro 90 giorni dall'11 marzo 2019.
Decadenza	<p>La mancata trasmissione per via telematica all'ENEA delle informazioni sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito non determina la revoca dalla detrazione (ris. 18 aprile 2019, n. 46/E).</p>

Sono da trasmettere anche i dati relativi all'**acquisto di elettrodomestici** ma solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017 per i quali si fruisce del c.d. "bonus mobili" (➔7.2.).

Documentazione da controllare e conservare	
Immobile oggetto di ristrutturazione	<ul style="list-style-type: none"> - Abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute; - fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati; - bonifico bancario o postale (anche on line) da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; - altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le 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 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 tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta);

Documentazione da controllare e conservare	
	<ul style="list-style-type: none"> - in assenza 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; - atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente; - per i lavori iniziati antecedentemente il 1° gennaio 2011, copia della comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro operativo di Pescara e della ricevuta postale della raccomandata, pe verificare che la stessa sia stata inviata prima o lo stesso giorno della data di inizio lavori riportata nella comunicazione stessa.
Acquisto box pertinenziale	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di acquisto o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la pertinenzialità e il numero dei contitolari; - dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione; - bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati. In caso di acquisto con unico atto di box e abitazione senza bonifico bancario o postale attestazione resa dall'impresa venditrice mediante atto notorio di aver correttamente contabilizzato il corrispettivo ricevuto ai fini della tassazione del reddito; - per gli acquisti effettuati entro il 2010, ricevuta raccomandata al Centro operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi; l'obbligo della raccomandata è sostituito dall'indicazione dei dati catastali nella dichiarazione dei redditi; - autocertificazione per le spese sostenute a decorrere dal 1° ottobre 2006 attestante l'importo del costo di costruzione riferibile a ciascuno dei contitolari.
Costruzione box pertinenziale	<ul style="list-style-type: none"> - Concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione che potrebbe anche essere ultimata in un momento successivo; - bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati; - fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati; - ricevuta raccomandata al Centro operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi; per i lavori eseguiti dal 2010 l'obbligo della raccomandata è sostituito dall'indicazione dei dati catastali nella dichiarazione dei redditi; - autocertificazione per le spese sostenute a decorrere dal 1° ottobre 2006 attestante l'importo delle spese di costruzione sostenute da ciascuno dei contitolari.
Acquisto immobile Ristrutturato da impresa	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di acquisto, assegnazione o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la data di inizio e fine lavori nonché il numero dei contitolari; - nel caso in cui l'atto di acquisto, di assegnazione o il preliminare non contengano le indicazioni riferite ai termini di ultimazione della ristrutturazione e che trattasi di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, dichiarazione rilasciata dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa edilizia che attesti le condizioni sopracitate; - autocertificazione per le spese sostenute a decorrere dal 1° ottobre 2006 attestante l'importo delle spese di acquisto sostenute da ciascuno dei contitolari.
Acquisto-donazione dell'immobile sul quale sono stati effettuati lavori di ristrutturazione	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di acquisto o donazione; - copia delle fatture a sostegno delle spese intestate al precedente proprietario; - copia dei bonifici bancari o postali da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; - copia della comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro operativo di Pescara e copia della ricevuta postale della raccomandata per i lavori iniziati antecedentemente il 1° gennaio 2011;

Documentazione da controllare e conservare	
	<ul style="list-style-type: none"> - documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio per pagamenti relativi oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori); - dichiarazione dell'amministratore condominiale (nel caso di spese sulle parti comuni) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino (in assenza di amministratore sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta).
Immobile acquisito in eredità	<ul style="list-style-type: none"> - Autocertificazione dalla quale risulti la detenzione materiale e diretta del bene; - autocertificazione con la quale si attesta la condizione di erede; - copia della comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara e copia della ricevuta postale della raccomandata per i lavori iniziati antecedentemente il 1° gennaio 2011; - copia delle fatture a sostegno delle spese intestate al precedente proprietario; - copia dei bonifici bancari o postali da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; - documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio per pagamenti relativi oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori); - dichiarazione dell'amministratore condominiale (nel caso di spese sulle parti comuni) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino (in assenza di amministratore sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta).

Detrazione per gli acquirenti e assegnatari di immobili ristrutturati

7.1.12.

La detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche nel caso di interventi di **restauro e risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia su interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie che provvedano alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile entro 18 mesi dal termine dei lavori (art. 16-bis, c. 3, D.P.R. n. 917/1986).

In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare **forfetario pari al 25%** del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Pertanto, supponendo un prezzo di acquisto dell'immobile **pari a 150.000 euro**, l'importo su cui calcolare la detrazione è pari a **37.500 euro**.

Tenendo conto delle varie proroghe e modifiche occorre distinguere tra:

- **spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2020**: la detrazione spetta all'acquirente o assegnatario nella misura del 50%. L'importo pari al 25% del prezzo di acquisto o assegnazione non può superare il limite di 96.000 euro;
- **spese sostenute fino al 25 giugno 2012**: la detrazione spetta nella misura del 36% se il rogito è avvenuto nel 2005, dal 1° ottobre 2006 al 30 giugno 2007 o a partire dal 1° gennaio 2008.

In caso di successiva cessione dell'immobile da parte di un soggetto che lo ha acquistato da un'impresa di costruzioni che ha effettuato i lavori di ristrutturazione, l'agevolazione si trasmette al nuovo acquirente e quest'ultimo può usufruirne anche se il vecchio proprietario non se ne è avvalso.

In particolare:

- il contribuente che **vende l'immobile ristrutturato**, trasferendo sull'acquirente l'onere economico sostenuto per la ristrutturazione, perde il beneficio per le restanti quote. Il beneficio si trasferisce all'acquirente, il quale, per poterne usufruire, deve essere in possesso della documentazione necessaria;
- la **mancata fruizione** del beneficio per le prime rate non comporta la decadenza dell'agevolazione per le rate successive.

CASO 3 - Detrazione per acquirente di immobile ristrutturato

Un contribuente ha acquistato, il 30 giugno 2019, un'unità immobiliare facente parte di un edificio interamente sottoposto a intervento di restauro e di risanamento conservativo da parte della stessa impresa di costruzione e ristrutturazione.

Il prezzo di acquisto è pari a 250.000 euro.

Il contribuente può usufruire della detrazione del 50% su un importo pari al 25% del prezzo di acquisto.

Pertanto, si avrà:

– Spesa detraibile: $250.000 \times 25\% = 62.500$ euro.

Poiché la spesa detraibile (62.500) non supera il limite massimo di spesa annuo previsto (96.000), potrà essere detratto, in 10 rate, l'intero importo:

– Importo rata: $62.500 / 10 = 6.250$ euro;

– Importo detrazione per il 2016: $6.250 \times 50\% = 3.125$ euro.

Regole particolari per la detraibilità

Caso	Regole
Atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza	Si può beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite di spesa stabilito (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risp. 1.3).
Acquisto, con medesimo atto, di due unità immobiliari di tipo residenziale	Il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risp. 1.3).
Rogito stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato	Spetta la detrazione. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati. Nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.
Versamento di acconti	È possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento agli importi versati in acconto a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione. Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risp. 1.7).
Nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione)	Possono godere dell'agevolazione. Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risp. 1.5; ris. 9 gennaio 2007, n. 1/E, risp. 1).
Detrazione non fruita dal precedente acquirente	Il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nell'ipotesi in cui la detrazione non sia stata fruita dal precedente acquirente. Il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile (circ. 12 maggio 2000, n. 95/E, risp. 2.1.2; ris. 1 dicembre 2008, n. 457/E).

7.2. DETRAZIONE PER GLI ACQUISTI DI MOBILI DESTINATI ALL'ARREDO DELL'IMMOBILE RISTRUTTURATO

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (➔7.1.), è riconosciuta, nel limite massimo di spesa di 10.000 euro, una detrazione del 50% per le spese per l'**acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, e per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di recupero (cosiddetto "**bonus mobili**") (art. 16, c. 2, D.L. n. 63/2013).

La detrazione, da ripartire in 10 rate annuali di uguale importo, inizialmente riferita alle spese sostenute **dal 6 giugno al 31 dicembre 2013**, è stata più volte prorogata sino al **31 dicembre 2020**.

Dal 2017, però, il beneficio è limitato agli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici effettuati in **connessione con lavori di recupero del patrimonio edilizio**.

Per gli acquisti di mobili effettuati **entro il 2016** non è previsto alcun vincolo temporale di consequenzialità con l'esecuzione dei lavori e, pertanto, possono fruire del bonus mobili i contribuenti che hanno sostenuto spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio **a decorrere dal 26 giugno 2012** (circ. 18 settembre 2013 n. 29/E, par. 3.3, circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.6 e circ. 8 aprile 2016, n. 12/E, risposta 17.1).

Pertanto, in base alle **regole in vigore nel 2020**, ai contribuenti che fruiscono della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (➔7.1.), limitatamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2019, è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute nell'anno 2020 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Tavola di sintesi	
Percentuale di detrazione	50% delle spese sostenute.
Ripartizione	Tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.
Ammontare massimo di spesa	10.000 euro .
Interventi connessi all'acquisto	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi.
Acquisti agevolabili	Mobili; grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) .
Pagamento	Bonifico bancario o postale , con le medesime modalità previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione edilizia.
Documentazione da conservare	Prove del pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente); fatture di acquisto dei beni con la specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti.
Trasferimento della detrazione	Non possibile: la detrazione non utilizzata in tutto o in parte non si trasferisce né in caso di decesso del contribuente né in caso di cessione dell'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio.

Condizioni per usufruire della detrazione

7.2.1.

La detrazione è collegata agli interventi:

- di **manutenzione ordinaria** (art. 3, lett. a), D.P.R. n. 380/2001), effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di **manutenzione straordinaria** (art. 3, lett. b), D.P.R. n. 380/2001), effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo** (art. 3, lett. c), D.P.R. n. 380/2001) effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **ristrutturazione edilizia** (art. 3, lett. d), D.P.R. n. 380/2001), effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** (art. 3, lett. c), d), D.P.R. n. 380/2001), riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.2);
- necessari alla **ricostruzione** o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di **eventi calamitosi**, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Per beneficiare del bonus mobili è, pertanto, necessario che l'intervento sull'abitazione sia riconducibile almeno alla **manutenzione straordinaria**.

Casi particolari

Fattispecie di intervento	Ammissibilità bonus mobili
Interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (quale, ad esempio, l'installazione di una stufa a pellet, di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili sempreché sostituiscano componenti essenziali di impianti preesistenti, al fine di ottenere risparmi energetici (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1).	Sì
Sostituzione della caldaia, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento (circ. 2 marzo 2016, n. 3/E, risposta 1.5).	Sì
Interventi edilizi su parti comuni di edifici residenziali, compresi quelli di manutenzione ordinaria, a condizione che i mobili acquistati siano finalizzati all'arredo delle parti comuni (ad esempio, guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.) e non all'arredo della propria unità immobiliare (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.2).	Sì
Realizzazione di posti auto o box pertinenziali (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.2).	NO
Interventi volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, tranne nel caso in cui siano anche inquadrabili tra gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (circ. 14 maggio 2014, n. 10, risposta 7.1).	NO
Acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici destinati all'arredo di un ambiente diverso da quello oggetto di predetti interventi purché l'immobile sia comunque oggetto degli specifici interventi edilizi (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.4).	Sì
Pagamento dei mobili e grandi elettrodomestici antecedente al pagamento delle spese per la ristrutturazione dell'immobile, purché i lavori siano avviati (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.3).	Sì

Data di avvio dei lavori di recupero del patrimonio edilizio - Può essere comprovata:

- dalle eventuali **abilitazioni amministrative** o comunicazioni richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare;
- dalla **comunicazione preventiva** indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria;
- ovvero, in caso si tratti di lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi, da **dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà.

7.2.2. Tipologie di beni agevolabili

L'agevolazione spetta per l'acquisto, anche se effettuato all'estero circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.5, di:

- **mobili**;
- **grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni)** per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (nonché per i grandi elettrodomestici per i quali non è obbligatoria l'etichetta energetica).

Il beneficio interessa unicamente le spese sostenute per l'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici **nuovi** (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.4).

Mobili	Grandi elettrodomestici (allegato 1B, D.Lgs. n. 151/2005)
<p>Letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione in quanto costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.</p> <p>Non sono agevolabili, invece, gli acquisti di porte, pavimentazioni (ad esempio, il parquet), tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grandi apparecchi di refrigerazione; - Frigoriferi; - Congelatori; - Altri grandi elettrodomestici utilizzati per la refrigerazione, la conservazione e il deposito degli alimenti; - Lavatrici; - Asciugatrici; - Lavasciuga di classe A (risposta a interpello 16 luglio 2019, n. 245); - Lavastoviglie; - Apparecchi per la cottura; - Stufe elettriche; - Piastre riscaldanti elettriche; - Forni a microonde; - Altri grandi elettrodomestici utilizzati per la cottura e l'ulteriore trasformazione degli alimenti; - Apparecchi elettrici di riscaldamento; - Radiatori elettrici; - Altri grandi elettrodomestici utilizzati per riscaldare stanze, letti e mobili per sedersi; - Ventilatori elettrici; - Apparecchi per il condizionamento come definiti dalle disposizioni di attuazione della direttiva 2002/40/CE del 2002 della Commissione che stabilisce le modalità di applicazione della direttiva 92/75/CEE del Consiglio per quanto riguarda l'etichettatura indicante il consumo di energia dei forni elettrici per uso domestico; - Altre apparecchiature per la ventilazione, e l'estrazione d'aria e il condizionamento.

Nell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere considerate anche le **spese di trasporto e di montaggio** dei beni acquistati, sempreché le spese stesse siano state sostenute con le modalità di pagamento previste (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.4).

Limiti di detraibilità

7.2.3.

La detrazione è calcolata su un **importo massimo di 10.000 euro**, indipendentemente dall'ammontare delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Il predetto limite è correlato ad ogni singola unità immobiliare oggetto di "ristrutturazione", comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune oggetto dell'intervento (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.5).

Al contribuente che esegue gli interventi su più unità immobiliari il diritto alla detrazione è **riconosciuto più volte**.

L'ammontare complessivo di 10.000 euro deve essere calcolato considerando le spese sostenute nel corso dell'intero arco temporale che va dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2020, anche nel caso di **successivi e distinti interventi edilizi** che abbiano interessato la stessa unità immobiliare (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.7).

In particolare, l'ammontare di 10.000 euro per gli interventi effettuati nell'anno 2019 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2020, va considerato al netto delle spese sostenute nell'anno 2019 per le quali si è fruito della detrazione.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto ed è fruita in **10 quote annuali** di pari importo.

A differenza di quanto avviene per le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte **non si trasferisce** né in caso di decesso del contribuente né in caso di cessione dell'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio (circ. 23 aprile 2010, n. 21/E, risposta 2.2). Ciò anche nel caso in cui con la cessione dell'immobile vengano tra-

sferite all'acquirente le restanti rate della detrazione delle spese di recupero del patrimonio edilizio (circ. 24 aprile 2015, n. 17, risposta 4.6).

7.2.4. Modalità di pagamento

Per la fruizione della detrazione occorre eseguire i pagamenti **mediante bonifici bancari o postali**, con le medesime modalità previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione edilizia (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.6).

Non è necessario utilizzare il bonifico appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di recupero del patrimonio edilizio (bonifico soggetto a ritenuta), ma è sufficiente un semplice bonifico bancario o postale.

È consentito, inoltre, effettuare il pagamento degli acquisti di mobili o di grandi elettrodomestici mediante **carte di credito o carte di debito**.

Non è possibile, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento (circ. 31 marzo 2016, n. 7, punto. 2.4).

La detrazione è ammessa anche nel caso di mobili e grandi elettrodomestici acquistati con il **finanziamento a rate**, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le medesime modalità sopra indicate e il contribuente abbia copia della ricevuta del pagamento (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

Tipo di pagamento	Momento in cui la spesa si considera sostenuta
Bonifico	Al momento dell'effettuazione del bonifico
Pagamento con carte di credito e bancomat	Il giorno di utilizzo della carta (evidenziato nella ricevuta di avvenuta transazione) e non il giorno di addebito sul conto
Pagamento tramite finanziamento	L'anno di sostenimento della spesa è quello di effettuazione del pagamento da parte della finanziaria (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E)

7.2.5. Documentazione da controllare e conservare e altri adempimenti

Ai fini della detrazione deve essere conservata la documentazione **attestante l'effettivo pagamento** (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, par. 3.6).

Lo **scontrino** che riporta il codice fiscale dell'acquirente, unitamente all'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati, è equivalente alla fattura. Lo scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente può comunque consentire la fruizione della detrazione se contiene l'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati ed è riconducibile al contribuente titolare del bancomat in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora) (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.4).

Qualora le fatture d'acquisto dei mobili siano intestate **ad un coniuge** e il bonifico sia ordinato **dall'altro coniuge**, analogamente a quanto consentito per la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio l'agevolazione spetta a colui che ha effettivamente sostenuto la spesa (fermo restando il rispetto delle altre condizioni richieste), ma occorre **annotare sulla fattura** che la spesa è stata sostenuta da chi intende fruire della detrazione (circ. 23 aprile 2010, n. 21/E, risposta 2.5).

Inoltre, devono essere trasmesse per via telematica all'ENEA le **informazioni** sugli interventi effettuati (➔7.1.11.).

7.3. DETRAZIONI PER INTERVENTI RELATIVI A MISURE ANTISISMICHE (SISMA BONUS)

7.3.1. Detrazione generale

Per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis, D.P.R. n. 917/1986), le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo

il 1° gennaio 2017, su edifici ubicati nelle **zone sismiche** ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) di cui all'O.P.C.M. n. 3274/2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione IRPEF nella misura del **50%**, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese **non superiore a 96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno (art. 16, c. 1-bis e 1-ter, D.L. n. 63/2013). La percentuale è del 65% per le spese sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016 per procedure autorizzatorie relative allo stesso periodo.

La detrazione è ripartita in **5 quote annuali** di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Nel caso in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

Vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore **assorbe quelli di categoria inferiore** ad esso collegati o correlati. La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, ad esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'opera (ris. 29 novembre 2017, n. 147/E).

Non è possibile fruire della detrazione nell'ipotesi in cui l'intervento effettuato consista nella **demolizione e ricostruzione** (con medesima volumetria e perimetro) di un **nuovo edificio** e non venga contestualmente allegata alla SCIA l'asseverazione del progettista. In tal modo si certifica la classe di rischio dell'edificio precedente rispetto all'intervento e la classe di rischio conseguibile con l'esecuzione dell'intervento progettato (risposta a interpello 11 ottobre 2018, n. 31).

Nell'ipotesi in cui vengano effettuati interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio con la **medesima volumetria**, ma in un'area di sedime differente, per beneficiare della detrazione è necessario che dal titolo amministrativo che attesta i lavori risulti che trattasi di intervento di ristrutturazione perché risulta invariata la volumetria, perciò inquadrabile come **fedele ricostruzione** (risposta a interpello 27 dicembre 2018, n. 131). Possono beneficiare delle detrazioni anche i **soggetti non residenti** nel territorio dello Stato (risposta a interpello 4 novembre 2019, n. 467).

Immobili agevolabili

Le unità immobiliari che possono essere oggetto degli interventi agevolabili sono individuate con un duplice criterio (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E):

- la **localizzazione territoriale** in zone sismiche ad **alta pericolosità**: gli edifici devono ricadere nelle zone sismiche (ogni zona coincide con il territorio di un comune) ad alta pericolosità individuate con i **codici 1, 2 e 3** nell'allegato A dell'O.P.C.M. n. 3274/2003;
- il **tipo di utilizzo**: rileva la circostanza che la costruzione sia adibita "**ad abitazione principale o ad attività produttive**", con ciò privilegiando gli immobili in cui è maggiormente probabile che si svolga la vita familiare e lavorativa delle persone. Nel dettaglio:
 - per costruzioni **adibite ad abitazione principale** si intende l'abitazione nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente, secondo la nozione rilevante in ambito IRPEF (art. 10, c. 3-bis, D.P.R. n. 917/1986);
 - per costruzioni **adibite ad attività produttive** si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Non rileva, invece, la **categoria catastale** dell'unità immobiliare, non sussistendo alcun vincolo al riguardo.

Inoltre per l'individuazione della disciplina applicabile alla detrazione per gli interventi in questione (modalità di pagamento, fruizione della detrazione, documentazione da conservare **►95.1.**), in assenza di indicazioni e considerate le tipologie di interventi agevolabili, si deve fare riferimento alle disposizioni previste per gli interventi di cui alla lett. i) del c. 1 dell'art. 16-bis del D.P.R. n. 917/1986 (in pratica, si applicano le **disposizioni generali** valide per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio aventi ad oggetto l'adozione di misure antisismiche).

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche in zona a rischio 3, a decorrere dal 1° gennaio 2017, rientrano anche le spese per la **classificazione e verifica sismica** degli immobili.

Nel caso in cui l'intervento consista in una demolizione dell'edificio esistente, con ricostruzione in sedime in parte differente (e mantenendo la stessa volumetria dell'immobile preesistente), qualora la

ricostruzione comporti uno spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario il contribuente può usufruire dell'agevolazione del Sisma bonus. È altresì necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (risposta a interpello 19 febbraio 2019, n. 62).

Cumulo - Le detrazioni **non sono cumulabili** con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

L'accesso all'agevolazione del Sisma bonus, però, non è precluso dal fatto che i contribuenti abbiano in precedenza beneficiato di contributi finalizzati a garantire la copertura degli oneri sostenuti per il mero ripristino dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici (risposta a interpello 19 febbraio 2019, n. 61).

7.3.2. Passaggio a classi di rischio inferiori

Per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche che comportano il passaggio a classi di rischio inferiori, le detrazioni sono **umentate** (art. 16, c. 1-quater, D.L. n. 63/2013).

In particolare, la detrazione è **umentata**:

- al **70%** della spesa sostenuta qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio **ad una classe di rischio inferiore**;
- all'**80%** se dall'intervento deriva il passaggio **a due classi di rischio inferiori**.

Tra le spese detraibili, a decorrere dal 1° gennaio 2017, rientrano anche le spese per la **classificazione e verifica sismica** degli immobili.

Il contribuente se intende avvalersi della maggiore detrazione del 70% (o dell'80%) deve necessariamente ripartire la detrazione in 5 rate. Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione generale (art. 16-bis, lett. i), D.P.R. n. 917/1986), fruendo della detrazione del 50% della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo.

Inoltre:

- gli interventi di consolidamento antisismico per i quali è possibile fruire della detrazione in cinque anni ed, eventualmente, nella maggior misura del 70% o dell'80%, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto la norma (art. 16, D.L. n. 63/2013) non individua una nuova categoria di interventi agevolabili ma si rinvia alla disciplina generale (art. 16-bis, lett. i), D.P.R. n. 917/1986). Pertanto, il limite di spesa agevolabile, stabilito in **96.000 euro annuali**, è unico in quanto riferito all'immobile (ris. 29 novembre 2017, n. 147/E);
- la detrazione maggiorata spetta anche quando l'intervento abbia ad oggetto la **demolizione** e la **ricostruzione fedele**, ossia con la medesima volumetria, dell'edificio preesistente (ris. 27 aprile 2018, n. 34/E).

Adempimenti - L'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è **asseverata** dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza (D.M. n. 58/2017).

Il progettista dell'intervento strutturale deve **asseverare la classe di rischio** dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.

Il **progetto** degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione va **allegato alla segnalazione certificata di inizio attività** da presentare allo sportello unico competente per i successivi adempimenti.

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, **attestano**, per quanto di rispettiva competenza, la **conformità degli interventi** eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

L'asseverazione e le attestazioni di cui sopra devono essere **depositate** presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento del bonus.

La non contestuale o tardiva allegazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico contenente l'asseverazione non consente di ottenere i benefici fiscali del Sisma bonus (risposta a interpello 19 febbraio 2019, n. 64).

Cumulo - Le detrazioni **non sono cumulabili** con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Parti comuni di edifici condominiali

7.3.3.

Se gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche sono realizzati sulle **parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni di imposta spettano nella misura del (art. 16, c. 1-quinquies, D.L. n. 63/2013):

- **75%** della spesa sostenuta qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio **ad una classe di rischio inferiore**;
- **85%** se dall'intervento deriva il passaggio **a due classi di rischio inferiori**.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a **96.000 euro** moltiplicato per il **numero delle unità immobiliari** di ciascun edificio.

Tra le spese detraibili, **a decorrere dal 1° gennaio 2017**, rientrano anche le spese per la **classificazione e verifica sismica** degli immobili.

Cessione - A decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la **cessione del corrispondente credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile (prov. 8 giugno 2017; art. 16, c. 1-quinquies, D.L. n. 63/2013).

Cessione del bonus	
Chi può cedere il bonus	a) Condomini , anche non tenuti al versamento dell'IRPEF, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta. b) Cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.
A chi può essere ceduto	a) Ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. b) Ad altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. È esclusa la cessione del credito in favore di istituti di credito e intermediari finanziari nonché delle amministrazioni pubbliche.
Cosa può essere ceduto	Il credito cedibile corrisponde alla detrazione (75% o 85%). Il condomino può cedere l' intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile. Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile. Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.
Adempimenti per la cessione del credito	Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale. L' amministratore del condominio: a) comunica annualmente all' Agenzia delle entrate , con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per i dati da trasmettere per la dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condomino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;

Cessione del bonus	
	<p>b) consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione.</p> <p>I condomini appartenenti a condomini per i quali non vi è obbligo di nominare l'amministratore (art. 1129 c.c.), e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condomino di comunicare all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio i dati relativi alla cessione del credito.</p> <p>Il mancato invio della comunicazione da parte dell'amministratore del condominio rende inefficace la cessione del credito.</p> <p>L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale".</p> <p>Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario vengono rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.</p> <p>Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve comunicarlo all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario.</p>
Utilizzo del credito d'imposta in compensazione	<p>Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in 5 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione nel modello F24 presentando lo stesso esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.</p> <p>Non si applicano i limiti di compensazione fissati in misura pari a 700.000 euro (art. 34, Legge n. 388/2000). Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.</p> <p>Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato.</p> <p>Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.</p>

Cumulo - Le detrazioni **non sono cumulabili** con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

7.3.4. Istituti autonomi case popolari (IACP)

Le detrazioni (➔7.3.1.) (➔7.3.2.) (➔7.3.3.) sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (art. 16, c. 1-sexies.1, D.L. n. 63/2013).

7.3.5. Demolizione e ricostruzione

Qualora gli interventi che comportano il passaggio ad una classe di rischio inferiore (art. 16, c. 1-sexies, D.L. n. 63/2013) siano 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,

anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, le detrazioni sono fissate rispettivamente nella misura del:

- **75%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio **ad una classe di rischio inferiore**;
- **85%** se dall'intervento deriva il passaggio **a due classi di rischio inferiori**.

Valgono le seguenti **regole**:

- gli interventi devono essere eseguiti da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare**, che provvedano, entro **diciotto mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile;
- le detrazioni spettano all'**acquirente** delle unità immobiliari;
- le detrazioni spettano su un ammontare massimo di spesa pari a **96.000 euro per ciascuna unità immobiliare**;
- i soggetti beneficiari possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito** alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito (il codice tributo da utilizzare nel modello F24 è "6891" - ris. 20 novembre 2019, n. 94/E);
- **è esclusa** la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

La detrazione non spetta se il relativo permesso di costruire è stato rilasciato prima del 1° gennaio 2017 (risposta a interpello 10 ottobre 2019, n. 409), mentre spetta in caso di permuta dell'unità immobiliare da un'impresa di costruzione (risposta a interpello 29 agosto 2019, n. 354).

Contributo anticipato dal fornitore

7.3.6.

Sino al 31 dicembre 2019 è stata prevista la possibilità per il soggetto che sostiene le spese per gli interventi antisismici (art. 16, D.L. n. 63/2013), di ricevere un contributo, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento, sotto forma di **sconto sul corrispettivo spettante** (art. 10, c. 2, D.L. n. 34/2019; provv. 31 luglio 2019).

Tale contributo è recuperato dal fornitore esclusivamente sotto forma di credito d'imposta, di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità (art. 16, c. 1-octies D.L. n. 63/2013).

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari.

Modalità operative - È previsto che:

- l'esercizio dell'**opzione** deve avvenire d'intesa con il fornitore;
- lo **sconto** deve essere di importo pari all'ammontare della detrazione spettante, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento;
- lo **sconto** è **anticipato** dal fornitore che ha effettuato gli interventi;
- l'**importo** del beneficio va calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dello sconto non corrisposto al fornitore;
- nella **fattura** relativa agli interventi effettuati, lo sconto non viene sottratto all'imponibile IVA ma compare solamente tra le modalità di pagamento della stessa;
- il committente deve pagare le spese (al netto dello sconto) con **bonifico bancario agevolato** e comunicare l'esercizio dell'opzione entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese;
- il **credito d'imposta** spettante al fornitore è **rimborsato in 5 rate** annuali di pari importo, da utilizzare esclusivamente in compensazione a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è effettuata la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate;
- è possibile **cedere il credito d'imposta** ai propri fornitori di beni e servizi, senza possibilità, per questi ultimi di ulteriore cessione del credito;
- il **codice tributo** da utilizzare nel modello F24 è **6909** (ris. 20 novembre 2019, n. 96/E).

7. DETRAZIONI PER INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

Tipologia interventi	Immobili	Detrazione	Limiti di spesa e altri aspetti	Art. 16 D.L. 63/2013
Interventi di recupero del patrimonio edilizio ¹⁻²	Costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive ubicate nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3)	50%	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno Ripartizione in 5 rate annuali	c. 1-bis e 1-ter
Interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano il passaggio ad una classe di rischio inferiore ¹⁻³	Costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive ubicate nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3)	70%	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno Ripartizione in 5 rate annuali	c. 1-quater
Interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano il passaggio a due classi di rischio inferiori ¹⁻³	Costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive ubicate nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3)	80%		
Interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano il passaggio ad una classe di rischio inferiore ¹⁻³	Parti comuni di edifici condominiali	75%	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio Ripartizione in 5 rate annuali	c. 1-quinquies
Interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano il passaggio a due classi di rischio inferiori ¹⁻³	Parti comuni di edifici condominiali	85%		
Demolizione e ricostruzione di interi edifici, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, allo scopo di ridurre il rischio sismico con passaggio ad una classe di rischio inferiore	immobili siti in comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1	75%	- Entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori l'impresa di costruzione deve provvedere alla successiva alienazione dell'immobile; - le detrazioni spettano all'acquirente delle unità immobiliari; - ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare; - è possibile optare, in luogo della detrazione, la cessione del credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito; - non è possibile cedere il bonus a istituti di credito e intermediari finanziari.	c. 1-septies
Demolizione e ricostruzione di interi edifici, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, allo scopo di ridurre il rischio sismico con passaggio a due classi di rischio inferiore	Immobili siti in comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1	85%		

Tipologia interventi	Immobili	Detrazione	Limiti di spesa e altri aspetti	Art. 16 D.L. 63/2013
¹ Detrazioni fruibili anche da: - IACP ed enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica; - cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. ² Solo in caso di rischio sismico 3, tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili. ³ Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.				

DETRAZIONE PER LE SPESE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

7.4.

È prevista una detrazione nella misura del 65% per le spese sostenute per **interventi di riqualificazione energetica** degli edifici esistenti (art. 1, c. 344-349, Legge n. 296/2006).

Tale agevolazione, dapprima prevista sino al 31 dicembre 2007, è stata **prorogata** nei vari anni, sino ad arrivare all'ultima proroga sino al **31 dicembre 2020**, nella misura del 65% (la percentuale è stata del 55% sino al 5 giugno 2013).

Soggetti che possono fruire della detrazione

7.4.1.

Sono ammessi alla detrazione i soggetti, **residenti e non residenti**, titolari di qualsiasi tipologia di reddito.

La detrazione spetta, infatti, alle persone fisiche, **compresi gli esercenti arti e professioni**, agli enti pubblici e privati che **non svolgono attività commerciale**, alle società semplici, alle associazioni tra professionisti e ai soggetti che conseguono **reddito d'impresa** (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Tali soggetti devono possedere o detenere l'immobile in base ad un **titolo idoneo** ovvero essere:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento quali usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
- soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a queste equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;
- detentori (locatari, comodatari) dell'immobile;
- familiari conviventi;
- coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- conviventi *more uxorio*;
- promissario acquirente.

Poiché l'agevolazione è fruibile anche dalle imprese individuali, società ed enti commerciali, per questi occorre tener conto del **principio di competenza** (e non di **cassa**, come per le persone fisiche, i professionisti e gli enti non commerciali): ciò significa che, per essi, non si tiene conto del movimento finanziario (pagamento), ma della data di ultimazione della prestazione.

La detrazione, in caso di decesso dell'avente diritto, si trasmette, per intero, esclusivamente **all'erede** che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

Casi particolari	
Tipologia	Regole
Leasing	<p>Nel caso di interventi realizzati mediante contratti di leasing, la detrazione spetta all'utilizzatore del bene o dell'opera ed è commisurata al costo sostenuto dalla società concedente (locataria), a prescindere dai canoni di leasing addebitati all'utilizzatore. In tal caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non c'è l'obbligo di pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale; - gli adempimenti documentali devono essere assolti dall'utilizzatore. A tal fine, la società di leasing deve fornire una documentazione che attesti la conclusione dell'intervento di riqualificazione energetica e l'ammontare del costo sostenuto su cui deve essere calcolata la detrazione (circ. 23 aprile 2010, n. 21/E, risposta 3.6).
Familiari	<p>La detrazione può essere fruita anche dai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le spese siano da loro sostenute; - si tratti di lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", a quelli cioè nei quali può esplicitarsi la convivenza. <p>La detrazione, quindi, non spetta per i lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.</p> <p>Tra i familiari interessati rientrano: il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E).</p>
Variazione della titolarità	<p>In caso di variazione della titolarità dell'immobile (vendita o donazione) durante il periodo di godimento dell'agevolazione, le quote di detrazione residue (non utilizzate) sono trasferite salvo diverso accordo delle parti da indicare nell'atto di trasferimento, all'acquirente persona fisica o donatario.</p> <p>Tale regola vale anche in caso di permuta (considerata l'indubbia assimilazione di questa alla compravendita).</p> <p>Invece, il beneficio rimane sempre in capo al conduttore o al comodatario, qualora dovesse cessare il contratto di locazione o comodato (circ. 1 giugno 2012, n. 19/E).</p>
Vendita dell'immobile	<p>In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. Chiaramente, il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).</p>
Immobile ad uso promiscuo	<p>Il contribuente che svolge l'attività professionale presso l'immobile che utilizza anche per i propri fini abitativi può usufruire della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sul predetto immobile, anche se le relative spese, riferite all'immobile utilizzato promiscuamente, sono state dedotte, nella misura consentita, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo derivante dall'esercizio dell'attività professionale (circ. 13 maggio 2011, n. 20/E).</p>

Casi particolari	
Tipologia	Regole
Fabbricati strumentali	I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali da essi utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale. Non sono strumentali gli immobili che, pur potendo essere considerati tali rispetto alle finalità che il soggetto d'imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono, nel contempo, l'oggetto della predetta attività imprenditoriale, come nell'ipotesi degli immobili locati a terzi (ris. 1 agosto 2008, n. 340/E).
Comune	Per le spese sostenute dal un Comune non è possibile fruire della detrazione in quanto non è soggetto passivo IRES (ris. 5 febbraio 2008, n. 33/E).
Non coincidenza tra nominativo riportato nella scheda informativa e l'intestazione del bonifico o della fattura	La detrazione spetta al soggetto avente diritto nella misura in cui ha sostenuto effettivamente la spesa e a condizione che detta circostanza venga annotata in fattura (circ. 4 aprile 2008, n. 34/E).
Immobili merce	Una società, esercente attività di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita , non può usufruire della detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica su immobili merce (ris. 15 luglio 2008, n. 303/E).
Lavori su abitazione locata	In caso di sostituzione di serramenti ed infissi presso un'unità abitativa residenziale posseduta da due persone fisiche, nudo proprietario e usufruttuario, e locata ad una terza persona fisica la detrazione spetta sia al nudo proprietario che all' inquilino per l'ammontare di spesa effettivamente sostenuto da ciascuno, ovviamente nel rispetto delle condizioni previste dalla legge. La comunicazione all'ENEA può essere unica facendo riferimento all'unico intervento ed ai due beneficiari (circ. 23 giugno 2010, n. 38/E).
Imprese individuali e società	È possibile la detrazione da parte di imprese individuali e società per interventi (installazione di caldaie e infissi esterni) realizzati in proprio su immobili strumentali presso i quali è svolta l'attività (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E).

Istituti autonomi case popolari (IACP) - Le detrazioni sono usufruibili anche:

- dagli **Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di **in house providing** e che siano costituiti e operanti alla data del **31 dicembre 2013**, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (art. 14, c. 2-septies, D.L. n. 63/2013).

Edifici interessati

7.4.2.

L'agevolazione è ammessa se gli interventi sono realizzati su edifici esistenti:

- situati nel territorio dello Stato;
- ad uso abitativo, di qualsiasi categoria (anche rurali);
- strumentali all'attività;
- censiti al catasto o per i quali sia stato chiesto l'accatastamento.

La prova dell'esistenza dell'edificio è fornita dall'iscrizione dello stesso in catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'ICI o, dal 2012, dell'IMU ove dovuta (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E).

Sono esclusi dal beneficio gli interventi, pur agevolabili per tipologia, che vengono effettuati **in fase di costruzione dell'immobile**, in quanto già assoggettati alle prescrizioni minime della prestazione energetica in funzione delle locali condizioni climatiche e della tipologia.

Fattispecie	Regole
Unità collabenti	L'esistenza dell'edificio è riconosciuta anche se lo stesso è classificato nella categoria catastale F2 "unità collabenti" in quanto, pur trattandosi di categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).
Impianti di riscaldamento	Gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti , presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei pannelli solari e delle schermature solari (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E). Per gli edifici collabenti , nei quali l'impianto non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche di legge e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica (ris. 12 agosto 2009, n. 215/E).
Impianto di riscaldamento centralizzato	Se l'intervento prevede l'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato in un edificio in cui solo alcuni appartamenti sono già dotati di impianto di riscaldamento, la detrazione non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta, ma deve essere limitata (utilizzando il rapporto alle quote millesimali) alla spesa riferibile alle unità immobiliari nelle quali l'impianto era già presente. (circ. 23 aprile 2010, n. 21/E, risposta 3.4).
Demolizione e ricostruzione con ampliamento	Non è agevolabile in quanto tale intervento dà luogo ad una "nuova costruzione". Al contrario è possibile beneficiare della detrazione in caso di ristrutturazione con ampliamento senza demolizione dell'esistente, ma limitatamente alle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulla parte esistente. Nel caso in cui con tali interventi si realizzino impianti al servizio dell'intero edificio, la detrazione deve essere calcolata sulla parte di spesa riferibile all'edificio esistente scomputando, quindi, la quota relativa all'ampliamento. Tali criteri vanno considerati anche per definire la detrazione spettante per le spese sostenute nel caso di interventi di ampliamento effettuati ai sensi dell'art. 11, D.L. n. 112/2008 - c.d. "Piano casa" (circ. 1 luglio 2010, n. 39/E, risposta 4.1; ris. 4 gennaio 2011, n. 4/E).
Fatturazione lavori	Il contribuente deve mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferibili agli interventi relativi alla parte esistente dell'edificio da quelle riferibili agli interventi relativi all'ampliamento o, in alternativa, deve essere in possesso di un'apposita attestazione rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, sotto la propria responsabilità, che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento utilizzando criteri oggettivi (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

7.4.3. Limiti di detraibilità

Per le **spese sostenute a partire dal 6 giugno 2013 la detrazione è fissata nella misura del 65%** della spesa sostenuta (in precedenza 55%) (D.L. n. 63/2013).

La detrazione è pari al **50%** per le spese sostenute:

- **dal 1° gennaio 2018 e fino al 31 dicembre 2019** (art. 1, c. 175, legge n. 160/2019), relative agli interventi di acquisto e posa in opera di **finestre comprensive di infissi**, di **schermature solari** e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldie a condensazione** con efficienza energetica **almeno pari alla classe A** (art. 14, c. 1, secondo capoverso, D.L. n. 63/2013);

- **nel 2018, 2019 e 2020** (art. 1, c. 175, Legge n. 160/2019) per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore **alimentati da biomasse combustibili**, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro (art. 14, c. 2-bis, D.L. n. 63/2013).

In applicazione del **criterio di cassa**, vigente per gli oneri sostenuti dalle persone fisiche, l'utilizzo dell'espressione "spese sostenute" comporta che la maggiore misura della detrazione si applica alle spese "pagate" a partire dal 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del D.L. n. 63/2013), indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono (circ. 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 1.2).

Per le detrazioni in esame, diversamente da quanto previsto per quelle relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (➔7.1.), è stabilito un limite di detrazione, variabile in funzione dell'intervento agevolato, e non un limite di spesa ammissibile all'agevolazione.

Interventi agevolati

7.4.4.

A titolo generale, la detrazione spetta per le spese sostenute per gli interventi:

- di **riqualificazione energetica** di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria (art. 1, c. 344, Legge n. 296/2006);
- su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache verticali**, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), **finestre** comprensive di **infissi** (art. 1, c. 345, Legge n. 296/2006);
- relativi all'installazione di **pannelli solari** per la produzione di **acqua calda** per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (art. 1, c. 346, Legge n. 296/2006);
- di sostituzione di **impianti di climatizzazione** invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione** e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (art. 1, c. 347, Legge n. 296/2006); tale detrazione è estesa anche alle spese relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale **con pompe di calore ad alta efficienza** e con impianti geotermici a bassa entalpia (art. 1, c. 286, Legge n. 244/2007).

Per beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013, gli interventi devono soddisfare **requisiti tecnici** (compresi i **massimali di costo specifici** per singola tipologia di intervento, le **procedure** e le **modalità di esecuzione di controlli a campione**, sia documentali che *in situ*, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio) da individuare con uno o più decreti ministeriali. In attesa dell'emanazione dei decreti, continuano ad applicarsi le vecchie regole contenute nel D.M. 19 febbraio 2007 e nel D.M. 11 marzo 2008 (art. 14, c. 3-ter, D.L. n. 63/2013).

Condomini, schermature solari, micro congelatori e impianti a biomasse - La detrazione del 65% spetta anche per le spese sostenute per:

- interventi relativi a parti comuni degli edifici **condominali** di cui agli artt. 1117 e 1117-bis.c.c. o che interessino **tutte le unità immobiliari** di cui si compone il singolo condominio, sostenute **dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021** (art. 14, c. 2, lett. a), D.L. n. 63/2013);
- l'acquisto e la posa in opera delle **schermature solari** (allegato M al D.Lgs. n. 311/2006), sostenute **dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2019**, fino a un valore massimo della detrazione di **60.000 euro** (art. 14, c. 2, lett. b), D.L. n. 63/2013);
- l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti, sostenute **dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019**, fino a un valore massimo della detrazione di **100.000 euro** (art. 14, lett. b-bis), D.L. n. 63/2013). Per poter beneficiare della detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES) (allegato III, D.M. 4 agosto 2011), pari almeno al 20%.

Per quanto riguarda, invece, le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di generatori di calore alimentati da **biomasse combustibili** la detrazione è pari:

- al **65%** per quelle sostenute **dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017**;
- al **50%** per quelle sostenute **dall'anno 2018**.

Parti comuni di edifici condominiali - Per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli **edifici condominiali**, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, la detrazione spetta nella misura del **70%**.

La detrazione spetta nella misura del **75%**, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo economico 26 giugno 2015. Le detrazioni del 70% e del 75% di cui sopra sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a 40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (art. 14, c. 2-quater, D.L. n. 63/2013).

La sussistenza delle condizioni di cui sopra è **asseverata da professionisti abilitati** mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 14, c. 2-quinquies, D.L. n. 63/2013).

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di uguale importo (art. 14, c. 3, D.L. n. 63/2013).

Riduzione rischio sismico su parti comuni di edifici condominiali - Per le spese relative agli 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 spetta, in alternativa alle detrazioni previste nel paragrafo precedente (art. 14, c. 2-quater, D.L. n. 63/2013) e a quelle corrispondenti in materia di ristrutturazioni (**➔7.3.3.**) (art. 16, c. 1-quinquies, D.L. n. 63/2013), una detrazione nella misura:

- dell'**80%**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- dell'**85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La predetta detrazione è ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a **136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio**.

7.4.5. Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti

Per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (art. 1, c. 344, Legge n. 296/2006), la detrazione spetta nel limite di **100.000 euro**.

Gli interventi che danno diritto alla detrazione sono quelli diretti alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria per soddisfare i bisogni connessi a un uso standard dell'edificio, che permettano di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal D.M. 11 marzo 2008 - Allegato A.

L'**indice di risparmio** deve essere calcolato in riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio e non a quello delle singole porzioni immobiliari che lo compongono.

Rientrano in questo tipo di intervento la sostituzione o l'installazione di climatizzatori invernali anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse, gli impianti di cogenerazione e rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione che non hanno le caratteristiche richieste per la loro inclusione negli interventi descritti ai punti successivi.

La detrazione non spetta 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" (ris. 20 maggio 2008, n. 207/E).

Spese ammesse alla detrazione - Per questa tipologia di intervento non viene specificato quali opere o quali impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche indicate. L'intervento, infatti, è definito **in funzione del risultato** che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

La detrazione spetta anche per le spese:

- relative alle prestazioni professionali, comprendendovi sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio;
- sostenute per le opere edilizie, funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico.

7.4.6. Interventi sull'involucro degli edifici esistenti

Per interventi sull'involucro di edifici esistenti, la detrazione spetta nel limite di **60.000 euro** (art. 1, c. 345, Legge n. 296/2006).

Gli interventi che danno diritto all'agevolazione sono quelli realizzati sugli edifici, su parti di edifici o unità immobiliari, relativi a **strutture opache verticali** (pareti generalmente esterne), **strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), **finestre comprensive di infissi**, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che permettano di ottenere un risparmio energetico in termini di minor calore disperso.

Gli infissi sono comprensivi anche delle **strutture accessorie** che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto ad esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E, risposta 3.2).

Poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico, **non è sufficiente** la semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento delle pareti, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici di trasmittanza termica richiesti, ma è necessario che, a seguito dei lavori, tali indici si riducano ulteriormente (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E, risposta 3.2).

I **portoni di ingresso** rientrano nel campo applicativo dell'agevolazione al pari delle finestre, a condizione che si tratti di serramenti che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e che risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre (circ. 23 aprile 2010, n. 21/E, risposta 3.2).

Per il pavimento in legno posato al piano terra (c.d. "**pavimento contro terra**"), è possibile fruire della detrazione purché siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica e siano compiuti gli ulteriori adempimenti richiesti (ris. 25 giugno 2012, n. 71/E).

Spese ammesse alla detrazione - Per gli interventi riguardanti le strutture opache verticali (pareti) e orizzontali (coperture e pavimenti) la detrazione spetta per le seguenti spese:

- fornitura e messa in opera di **materiale coibente** per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- fornitura e messa in opera di **materiali ordinari**, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- **demolizione e ricostruzione** dell'elemento costruttivo.

Per gli interventi riguardanti le **finestre comprensive di infissi** la detrazione spetta per le spese relative ad interventi che determinano:

- un **miglioramento delle caratteristiche termiche** delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
- un miglioramento delle **caratteristiche termiche** dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di **finestre comprensive di infissi**, la percentuale di detrazione è fissata in misura pari al **50%** (art. 14, c. 1, D.L. n. 63/2013).

Sono in ogni caso comprese tra le spese in questione anche quelle:

- relative alle **prestazioni professionali**, sia se necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati sia se sostenute per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta per fruire del beneficio;
- sostenute per le **opere edilizie**, funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico.

È possibile godere della detrazione anche per il **nuovo portone d'ingresso**, ma solo se questo presenta le stesse componenti costruttive richieste per le finestre; in tal caso, per comprovare il risparmio energetico, basta la **certificazione rilasciata dal produttore** (ris. 9 dicembre 2008, n. 475/E).

Pannelli solari

7.4.7.

Per interventi di installazione di pannelli solari la detrazione spetta nel limite di **60.000 euro** (art. 1, c. 346, Legge n. 296/2006).

Gli interventi che danno diritto all'agevolazione consistono nell'installazione di pannelli solari per la produzione di **acqua calda per usi domestici o industriali** e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in **piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura**, istituti scolastici e **università**.

Le **caratteristiche** dell'intervento sono individuate dall'art. 8, D.M. 19 febbraio 2007 e il **termine minimo di garanzia** dei pannelli solari è fissato in **cinque anni** per pannelli e i bollitori e in due anni per gli accessori e i componenti tecnici (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E, risposta 3.3).

I pannelli devono presentare una **certificazione di qualità** conforme alle norme rilasciate da un laboratorio accreditato; sono equiparate alle UNI EN 12975 o UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione Europea o della Svizzera. Non sono ammessi alla detrazione i pannelli solari per i quali siano prodotte certificazioni di qualità diverse da quelle espressamente previste dal D.M. 19 febbraio 2007 (ris. 11 settembre 2007, n. 244/E).

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per l'installazione di **sistemi termodinamici a concentrazione solare** per la produzione di acqua calda nonché per la produzione di acqua calda ed

energia elettrica, in quanto tali sistemi sono assimilabili ai pannelli solari. Le spese sostenute per l'installazione di un sistema termodinamico per la sola produzione di acqua calda sono ammesse interamente in detrazione. Nel caso in cui il sistema termodinamico sia utilizzato anche per la produzione di energia elettrica e termica, l'intervento è agevolabile per la sola parte relativa agli usi termici, sussistendo le altre condizioni di legge. La quota di spesa detraibile può essere individuata in misura percentuale in base al rapporto tra l'energia termica prodotta e quella complessivamente sviluppata dall'impianto.

Qualora la normativa europea non sia applicabile (EN 12975), nelle more dell'emanazione di una specifica normativa, in luogo della certificazione di qualità può essere utilizzata una **relazione** sulle prestazioni del sistema **approvata dall'ENEA** (ris. 7 febbraio 2011, n. 12/E).

Con riferimento alle spese sostenute per l'installazione di un impianto di **pannelli solari** che permette di generare acqua fredda per la climatizzazione estiva, di utilizzare l'acqua calda dei pannelli solari per l'integrazione del riscaldamento invernale e di integrare anche il riscaldamento annuale dell'acqua calda ad uso sanitario, il contribuente può godere dell'agevolazione fiscale della **detrazione soltanto** in relazione alle spese direttamente ricollegabili all'installazione di pannelli solari utilizzati per la **produzione di acqua calda per uso sanitario** (ris. 14 luglio 2008, n. 299/E).

Non beneficia della detrazione l'installazione di un impianto di **"solar cooling"**, ossia l'impianto che permette di generare acqua fredda per la climatizzazione estiva a partire dall'acqua calda prodotta da pannelli solari (ris. 14 luglio 2008, n. 299/E). Non è nemmeno possibile beneficiare della detrazione in relazione alle spese sostenute per l'acquisto (fornitura e posa in opera) di un **sistema fototermico** (risposta a interpello 27 dicembre 2018, n. 135).

Spese ammesse alla detrazione - Per gli interventi riguardanti i pannelli solari per la produzione di acqua calda, la detrazione spetta per le spese sostenute per:

- la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature **termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche**;
- le **opere idrauliche e murarie** necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento.

Sono in ogni caso comprese tra le spese in questione anche quelle:

- relative alle **prestazioni professionali**, incluse sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta per fruire del beneficio;
- sostenute per le **opere edilizie** funzionali alla realizzazione dell'intervento.

7.4.8. Impianti di climatizzazione invernale

Per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale la detrazione spetta nel **limite di 30.000 euro** (art. 1, c. 347, Legge n. 296/2006).

Gli **interventi agevolabili** consistono:

- nella sostituzione integrale o parziale di **impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua;
- nella sostituzione integrale di impianti di climatizzazione invernale con **impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza**, nonché impianti geotermici a bassa entalpia e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione realizzato (ris. 1 dicembre 2008 n. 458/E);
- nella sostituzione di scaldacqua tradizionali con **scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (art. 4, c. 4, D.L. n. 201/2011).

Tra gli interventi agevolabili rientra anche 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 dei suddetti impianti (circ. 6 maggio 2016, n. 18/E, risposta 3.1).

Se non è sostituita la caldaia gli interventi rientrano tra quelli agevolabili ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR (➔7.1.).

Sono, inoltre agevolabili, purché rispondenti alle caratteristiche tecniche previste, gli interventi finalizzati alla **trasformazione** degli impianti individuali **autonomi** in impianti di climatizzazione invernale **centralizzati** con contabilizzazione del calore e quelli finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore, mentre è esclusa la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato ad individuale o autonomo (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E, risposta 3.4).

Non sono agevolabili né le installazioni di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti né la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore ad alto

rendimento, ma diversi dalle caldaie a condensazione. Tuttavia, tali interventi possono essere compresi tra quelli di riqualificazione energetica dell'edificio (art. 1, c. 344, Legge n. 296/2006) qualora rispettino l'indice di prestazione energetica ivi previsto (circ. 31 maggio 2007, n. 36/E, risposta 3.4). La fruizione della detrazione è limitata ai soli casi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e non anche a quelli di **integrazione degli stessi** (ris. 1 dicembre 2008, n. 458/E).

Spese ammesse alla detrazione - Per gli interventi riguardanti la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale la detrazione spetta per:

- lo **smontaggio e dismissione** dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale;
- la **fornitura e posa in opera** di tutte le apparecchiature **termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche**;
- le **opere idrauliche e murarie** necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.

Negli interventi ammessi alla detrazione sono compresi, oltre a quelli relativi al **generatore di calore**, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui **dispositivi di controllo e regolazione** nonché sui sistemi di emissione.

Sono in ogni caso comprese tra le spese in questione anche quelle:

- relative alle **prestazioni professionali**, comprendendovi sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta per fruire del beneficio;
- sostenute per le **opere edilizie**, funzionali alla realizzazione dell'intervento.

Sostituzione di impianti di climatizzazione con impianti dotati di caldaie a condensazione - Per le spese, sostenute dal **1° gennaio 2018**, relative agli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (Regolamento delegato (UE) n. 811/2013), la detrazione è fissata nella **misura del 50%**.

Sino al 31 dicembre 2019, erano **esclusi** dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza **inferiore alla classe A** (art. 1, c. 175, Legge n. 160/2019).

Sino al 31 dicembre 2019 (art. 1, c. 175, Legge n. 160/2019), la detrazione si applica nella **misura del 65%** per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e **contestuale installazione** di sistemi di termoregolazione evoluti (classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), o con impianti dotati di **apparecchi ibridi**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di **generatori d'aria calda a condensazione**.

Schermature solari

7.4.9.

Sono agevolabili le spese per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari cui all'allegato M al D.Lgs. n. 311/2006 (art. 14, c. 2, lett. b), D.L. n. 63/2013).

In relazione ai requisiti tecnici specifici delle schermature solari ammesse al beneficio:

- è agevolabile l'installazione di **sistemi di schermatura** di cui all'allegato M al D.Lgs. n. 311/2006;
- le schermature solari devono possedere una **marcatura CE**, se prevista;
- le schermature solari devono rispettare le leggi e normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.

Spese ammesse alla detrazione - Per gli interventi riguardanti le schermature solari la detrazione spetta per le spese sostenute per:

- la **fornitura e posa in opera** delle varie tipologie di schermature;
- le **opere anche murarie** eventualmente necessarie per la posa in opera.

Sono in ogni caso comprese tra le spese detraibili anche quelle relative alle **prestazioni professionali** che si rendessero necessarie.

Percentuale di detrazione - Per l'acquisto e posa in opera di schermature solari (non si fa comunque riferimento all'allegato M di cui al D.Lgs. n. 311/2006), la detrazione è fissata nella misura del **50%** per le spese sostenute dal **1° gennaio 2018** (art. 14, c. 2, secondo capoverso D.L. n. 63/2013).

7.4.10. Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili

Sono agevolabili, con una detrazione nel limite massimo di **30.000 euro**, le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale** dotati di generatori di calore **alimentati da biomasse** combustibili (art. 14, c. 2-bis), D.L. n. 63/2013).

Spese ammesse alla detrazione - Per gli interventi riguardanti impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, la detrazione spetta per le spese sostenute per:

- **smontaggio e dismissione** dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale;
- **fornitura e posa in opera** di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche;
- **opere idrauliche e murarie** necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti preesistenti con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Negli interventi ammissibili sono compresi, oltre a quelli relativi al **generatore di calore**, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi di controllo e regolazione nonché sui sistemi di emissione.

Sono in ogni caso comprese tra le spese detraibili anche quelle:

- relative alle **prestazioni professionali** che si rendessero necessarie;
- sostenute per le **opere edilizie** funzionali alla realizzazione dell'intervento.

Percentuale di detrazione - Per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili la detrazione è pari:

- al **65%** per quelle sostenute **dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017**;
- al **50%** per quelle sostenute **dall'anno 2018**.

7.4.11. Dispositivi multimediali

Per le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di **dispositivi multimediali per il controllo da remoto** degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti, spetta una detrazione pari al **65%** delle spese stesse (art. 1, c. 88, Legge n. 208/2015).

Interventi e spese agevolabili - La detrazione spetta per l'acquisto e l'installazione di dispositivi multimediali dotati di specifiche caratteristiche.

Tali dispositivi devono, in particolare:

- mostrare attraverso **canali multimediali** i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati;
- mostrare le **condizioni di funzionamento** correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;
- consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

Sono, quindi, agevolabili la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche nonché delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione a regola d'arte, all'interno degli edifici, di sistemi di "*building automation*" degli impianti termici degli edifici.

Non sono ricomprese tra le spese ammissibili l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire da remoto con le predette apparecchiature quali telefoni cellulari, tablet e personal computer o dispositivi simili comunque denominati.

Limiti di detrazione - La detrazione è stata introdotta richiamando le disposizioni relative agli interventi riqualificazione energetica senza, tuttavia, indicare un importo massimo di detrazione spettante. La detrazione, dunque, spetta nella misura del **65% dell'intero importo della spesa sostenuta** (circ. 4 aprile 2017, n 7/E).

CASO 4 - Detrazione per le spese per il risparmio energetico

Contribuente che abbia effettuato, il 2 settembre 2018, su un immobile di sua proprietà, le seguenti spese:

- spese per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti: 200.000 euro;
- spese per interventi sull'involucro degli edifici esistenti: 120.000 euro;
- spese per l'installazione di pannelli solari: 40.000 euro;
- spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 20.000 euro.

Poiché le spese sono state effettuate dopo il 6 giugno 2013, è applicabile la percentuale di detrazione del 65%, nei limiti sopra indicati.

Pertanto, si avrà:

- spese per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti: $200.000 * 65\% = 130.000$ euro: l'importo non rientra nel limite massimo di detrazione pari a 100.000 euro, e dunque è detraibile l'importo di 100.000 euro;
- spese per interventi sull'involucro degli edifici esistenti: $120.000 * 65\% = 78.000$ euro: l'importo non rientra nel limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro, e dunque è detraibile l'importo di 60.000 euro;
- spese per l'installazione di pannelli solari: $40.000 * 65\% = 26.000$ euro: l'importo rientra nel limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro, e dunque è pienamente detraibile;
- spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: $20.000 * 65\% = 13.000$ euro: l'importo rientra nel limite massimo di detrazione pari a 30.000 euro, e dunque è pienamente detraibile.

La detrazione complessiva, in tal caso sarà: $100.000 + 60.000 + 26.000 + 13.000 = 199.000$ euro

Misura della detrazione e limiti

Tipologia di intervento	Detrazione e limiti ¹		
	%	max spesa	max detraz.
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (art. 1, c. 344, L. n. 296/2006) (→7.4.5.) ²	65%	153.846,15	100.000
Interventi sull'involucro di edifici esistenti (art. 1, c. 345, L. n. 296/2006) (→7.4.6.) ³	65%	92.307,69	60.000
Finestre comprensive di infissi (art. 14, c. 1, D.L. n. 63/2013) (→7.4.6.)	50%	120.000	60.000
Pannelli solari per produzione acqua calda (art. 1, c. 346, L. n. 296/2006) (→7.4.7.)	65%	92.307,69	60.000
Impianti di climatizzazione invernale (art. 1, c. 347, L. n. 296/2006) (→7.4.8.)	50% ⁴	60.000	30.000
Schermature solari (art. 14, c. 1 e 2, lett. b), D.L. n. 63/2013) (→7.4.9.)	50%	60.000	30.000
Impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (art. 14, c. 2-bis), D.L. n. 63/2013) (→7.4.10.)	50%	60.000	30.000
Dispositivi multimediali (art. 1, c. 88, L. n. 208/2015) (→7.4.11.)	65%	-	-
Sostituzione impianti esistenti con micro-cogeneratori (art. 14, c. 2, lett. b-bis), D.L. n. 63/2013) (→7.4.4.) ⁵	65%	153.846,15	100.000

¹ I requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all'art. 14 D.L. n. 63/2013, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'E-NEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio verranno individuati con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle more dell'emanazione dei decreti continuano ad applicarsi il D.M. 19 febbraio 2007 e il D.M. 11 marzo 2008 (art. 14, c. 3-ter, D.L. n. 63/2013).

²Tranne sostituzione di climatizzatori invernali con caldaie a biomasse.

³Tranne acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi.

Tipologia di intervento	Detrazione e limiti ¹		
	%	max spesa	max detraz.
⁴ Si tratta di interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto. Sino al 31 dicembre 2019 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 A. Sempre sino al 31 dicembre 2019, la detrazione si applica nella misura del 65% per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (art. 14, c. 1, D.L. n. 63/2013). ⁵ Solo per il 2018.			

7.4.12. Ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione

In caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione valgono le seguenti regole:

Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	La detrazione spetta solo in caso di fedele ricostruzione .
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con ampliamento	La detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera "nuova costruzione" .
Ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento	La detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente . In tale caso, l'agevolazione non può riguardare gli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio, in quanto per tali interventi occorre individuare il fabbisogno di energia primaria annua riferita all'intero edificio, comprensivo anche dell'ampliamento.

7.4.13. Adempimenti

Ai fini della detrazione è necessario porre in essere una serie di adempimenti (art. 4, D.M. 19 febbraio 2007) ([►95.3.](#)).

Per tali interventi, comunque, non è previsto alcun adempimento preventivo né è previsto l'invio della comunicazione di inizio lavori alla ASL, adempimento che naturalmente resta necessario in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Asseverazione da parte di un tecnico abilitato - Ai fini delle detrazioni, i contribuenti devono acquisire e conservare l'asseverazione con il quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi.

Per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

È possibile sostituire l'asseverazione redatta dal tecnico abilitato con quella resa dal **Direttore dei lavori** sulla conformità al progetto delle opere realizzate.

In caso di esecuzione di più interventi sul medesimo edificio, l'asseverazione può avere carattere unitario e fornire in modo complessivo i dati e le informazioni richiesti.

L'asseverazione può essere sostituita da una **certificazione dei produttori** nei seguenti casi: sostituzione di finestre e infissi; caldaia a condensazione con potenza minore di 100 KW; per l'installazione di pannelli solari e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale per la sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi, per l'installazione di schermature solari e dei sistemi di dispositivi multimediali.

Attestato di prestazione energetica (APE) - Successivamente all'esecuzione degli interventi, il contribuente deve richiedere ad un **tecnico abilitato** l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'edificio se introdotto dalle norme locali, oppure, in assenza di dette procedure, un attestato

di qualificazione energetica (va predisposto secondo lo schema riportato in allegato al D.M. 19 febbraio 2007). L'attestato è finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica propria dell'edificio.

L'APE **non è richiesto**:

- per gli interventi di sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e di installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda. L'esonero dalla redazione dell'attestato di qualificazione/certificazione energetica non è suscettibile di applicazione retroattiva (circ. 19 febbraio 2008, n. 12/E, risposta 1.3);
- nel caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- per l'acquisto e la posa in opera delle **schermature solari**;
- per l'installazione di **impianti di climatizzazione** dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- per l'acquisto e l'installazione di **dispositivi multimediali**.

Scheda informativa relativa agli interventi realizzati (allegato E/F) - Deve essere compilata la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E o F del D.M. 19 febbraio 2007.

La scheda deve contenere:

- i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese;
- i dati identificativi dell'edificio;
- la tipologia dell'intervento eseguito;
- il risparmio annuo di energia che ne è conseguito;
- il costo dell'intervento al netto delle spese professionali;
- l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione;
- il costo delle spese professionali.

Invio della documentazione all'ENEA - I soggetti interessati alla detrazione devono **trasmettere all'ENEA**:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica attraverso l'allegato A;
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati (allegato E/F).

L'invio della documentazione deve essere effettuato:

- **in via telematica**, attraverso il sito Internet www.acs.enea.it (ottenendo ricevuta);
- **a mezzo raccomandata con ricevuta semplice**, all'ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, Via Anguillarese n. 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma), esclusivamente qualora la complessità dei lavori eseguiti non trovi adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA.

La documentazione deve essere trasmessa **entro 90 giorni dalla fine dei lavori**.

L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando al contribuente interessato **una e-mail di conferma**, che deve essere conservata per fruire della detrazione.

Alla documentazione da inviare all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori si applica l'istituto della "**remissione in bonis**" in caso di **omesso invio**. Tale istituto consente di non perdere il diritto alla detrazione, sempreché la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore abbia avuto formale conoscenza, se il contribuente:

- **invia la comunicazione**, ovvero esegue l'adempimento richiesto, entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile. L'espressione "entro il termine di presentazione della prima dichiarazione" deve intendersi come la prima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione scade successivamente al termine previsto per effettuare la comunicazione o eseguire l'adempimento omesso;
- versa contestualmente **250 euro** (non compensabili) pari alla sanzione minima prevista (circ. 9 maggio 2013, n. 13/E).

Nel caso in cui dopo l'invio all'ENEA ci si accorga di **errori materiali** commessi in fase di compilazione della scheda informativa (allegati E/F) o qualora siano stati indicati importi di spesa diversi da quelli precedentemente comunicati, è possibile rettificare i dati anche oltre il termine dei 90 giorni dalla fine dei lavori - ma non oltre quello di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione - mediante l'invio telematico di una nuova scheda che annulla e sostituisce la precedente.

Indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi e conservazione della documentazione - Il contribuente è tenuto ad indicare nella dichiarazione dei redditi i **dati catastali identificativi dell'immobile** e, nel caso di lavori effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto di comodato o di locazione (circ. 1 giugno 2012, n. 19/E, risposta 1.1).

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente deve conservare la **documentazione rilasciata dall'amministratore del condominio**, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione (circ. 1 giugno 1999, n. 122/E, risposta 4.6).

7.4.14. Rateizzazione

La detrazione spettante va ripartita in rate variabili a seconda del periodo d'imposta, così come riportato nella tabella seguente:

Anno	Rate annuali
2007	3
2008	da 3 a 10 ¹
2009	5
2010	5
dal 2011	10

¹ A scelta irrevocabile del contribuente operata all'atto della prima detrazione.

7.4.15. Pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale

I soggetti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare i pagamenti con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario del bonifico (art. 4, D.M. 19 febbraio 2007).

L'obbligo di pagamento mediante bonifico non è previsto per i soggetti esercenti attività d'impresa, il cui reddito è determinato in base al principio di competenza, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume rilevanza.

Il bonifico deve riportare:

- la **causale del versamento** dalla quale risulti che il pagamento è effettuato per lavori di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione. Nel caso in cui, per mero errore materiale, non siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, la detrazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti;
- il **codice fiscale del beneficiario della detrazione** (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico);
- il **numero di partita IVA** o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Il **bonifico postale** è assimilato a quello bancario ed è quindi da considerarsi valido (circ. 10 giugno 2004, n. 24/E, risposta 1.11), così come è ugualmente valido il bonifico effettuato **"on line"** (ris. 7 agosto 2008, n. 353/E).

La detrazione è ammessa anche se l'onere è sostenuto mediante un bonifico tratto su un conto acceso presso un istituto di pagamento, **operatore diverso dalle banche**, autorizzato a prestare servizi di pagamento tramite l'esecuzione di bonifici (ris. 20 gennaio 2017, n. 9/E).

Qualora, per errore sia stato utilizzato un **bonifico diverso** da quello "dedicato", o non siano stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti, e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo qualora il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto notorietà rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito (circ. 18 novembre 2016, n. 43/E).

Nell'ipotesi in cui il titolare di reddito d'impresa adotti il regime di cassa, per la fruizione delle detrazioni d'imposta relative all'effettuazione di interventi per il risparmio energetico e per l'adeguamento sismico deve far riferimento al momento di effettivo pagamento delle spese sostenute per l'effettuazione di tali interventi. Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario ovvero postale (risposta int. 22 ottobre 2018, n. 46).

Pagamento effettuato da società finanziaria - Il contribuente può fruire della detrazione anche nel caso in cui il pagamento delle spese sia materialmente effettuato dalla società finanziaria che gli ha concesso un **finanziamento** a condizione che:

- questa paghi il corrispettivo al soggetto fornitore con un **bonifico bancario o postale** recante tutti i dati previsti (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) in modo da consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la ritenuta;
- il contribuente conservi **copia della ricevuta del bonifico**. In questo caso l'anno di sostenimento della spesa è quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria al fornitore della prestazione (circ. 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 4.4).

Cumulo

7.4.16.

La detrazione d'imposta del 65% **non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali (quale, ad esempio, la detrazione del 50% per il recupero del patrimonio edilizio (➔7.1.)). Inoltre, il cumulo **non è possibile** nemmeno:

- con il premio per gli impianti fotovoltaici abbinati ad un uso efficiente dell'energia di cui all'art. 7, D.M. 19 febbraio 2007. Tale incentivo, calcolato in ragione dell'energia fotovoltaica prodotta annualmente dall'impianto medesimo, viene erogato per un periodo di venti anni;
- con le agevolazioni previste per interventi su immobili soggetti al vincolo della tutela del patrimonio culturale. La non cumulabilità deve ritenersi riferibile anche alla detrazione del 19% prevista dal D.P.R. n. 917/1986 per le spese relative alla manutenzione e al restauro dei beni vincolati.

È possibile il cumulo con gli incentivi disposti a livello comunitario nonché a livello locale da regioni, province e comuni. In ogni caso, resta fermo che la cumulabilità è ammessa solamente qualora la normativa disciplinante l'incentivo locale non preveda espressamente l'incumulabilità dello stesso con detrazioni o agevolazioni fiscali attribuite per le medesime finalità e in relazione alla quota di spesa eccedente quanto già agevolato in forza dell'incentivo locale, regionale o comunitario (circ. 4 aprile 2017, n. 7/E).

Cessione della detrazione

7.4.17.

È possibile la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari (art. 14, D.L. 4 giugno 2013, n. 63).

Le stesse regole si applicano anche con riferimento alle cessioni del credito riferite agli interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a **rischio sismico** - c.d. "Sismabonus" (➔7.3.) (circ. 23 luglio 2018, n. 17/E).

L'agevolazione, nel corso del tempo, ha subito alcune modifiche; pertanto, di seguito, si riportano le regole attualmente in vigore, relativo alla cessione del bonus per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 (Legge n. 205/2017 e Provvedimento 18 aprile 2019).

Regole applicabili	
Soggetti che possono cedere il credito ¹	<p>a. soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovano nelle condizioni di no tax: costoro possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 per interventi di riqualificazione energetica, in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati², con la facoltà di successiva cessione del credito;</p> <p>b. soggetti beneficiari della detrazione, diversi da quelli indicati al punto precedente: in luogo della detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 per interventi di riqualificazione energetica, possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati, esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, con la facoltà di successiva cessione del credito;</p> <p>c. cessionari del credito, i quali a loro volta possono effettuare una ulteriore cessione.</p> <p>Nei casi a) e b) possono cedere il credito anche se i soggetti non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di efficienza energetica, effettuati su singole unità immobiliari. Sono interessati anche i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto (circ. 18 maggio 2018, n. 11/E)</p>
Soggetti a cui può essere ceduto il credito ^{4 5}	<p>a. fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;</p> <p>b. altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione. È esclusa la cessione del credito in favore delle Amministrazioni pubbliche;</p> <p>c. istituti di credito e intermediari finanziari³ nelle sole ipotesi di cessione del credito effettuate dai soggetti che ricadono nella no tax area.</p> <p>I cessionari del credito a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.</p>
Credito cedibile	<p>Il credito d'imposta cedibile corrisponde, per tutti i soggetti di cui alle lettere a) e b) del rigo "Soggetti che possono cedere il credito", alla detrazione dall'imposta lorda spettante per interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari, nella misura e alle condizioni indicate dalla norma (art. 14, D.L. n. 63/2013).</p> <p>L'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta è calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori.</p> <p>Ai soli fini della cessione del credito, in presenza di diversi fornitori, la detrazione che può essere oggetto di cessione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascun fornitore.</p> <p>Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.</p> <p>Se il credito d'imposta è ceduto al fornitore che ha effettuato gli interventi, la fattura emessa è comprensiva dell'importo relativo alla detrazione ceduta sotto forma di credito d'imposta.</p>

Regole applicabili	
Adempimenti	<p>Comunicazione entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa.</p> <p>Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito.</p> <p>Tale comunicazione deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la denominazione e il codice fiscale del cedente; - la tipologia di intervento effettuata; - l'importo complessivo della spesa sostenuta; - l'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante); - l'anno di sostenimento della spesa; - i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento di riqualificazione energetica; - la denominazione e il codice fiscale del cessionario; - la data di cessione del credito; - l'accettazione dello stesso da parte del cessionario; - l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre. <p>I contribuenti "no tax area", dichiarano, inoltre, che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovavano nelle condizioni ivi indicate.</p> <p>La comunicazione può essere inviata alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in modalità telematica sul sito internet dell'Agenzia delle entrate; - in modalità cartacea per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle entrate utilizzando il modulo⁶ allegato al Provv. 18 aprile 2019.
Compiti dell'Agenzia delle entrate	<p>L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale":</p> <ul style="list-style-type: none"> - del cessionario, il credito d'imposta che gli è stato attribuito, che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione che va fatta utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate. - del cedente, le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario.
Comunicazione dell'eventuale successiva cessione	<p>La comunicazione da parte del cessionario dell'eventuale successiva cessione, totale o parziale, del credito ricevuto, avviene a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa e comunque dopo l'accettazione del credito stesso, con le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.</p>
Atto di cessione	<p>Ai fini dell'imposta di registro all'atto di cessione del credito corrispondente alla detrazione, ove redatto in forma scritta, si applica l'art. 5 della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986, riguardante gli atti per i quali non vi è l'obbligo di richiedere la registrazione.</p> <p>L'atto di cessione non è soggetto all'obbligo di registrazione neanche laddove lo stesso dovesse rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (circ. 10 giugno 1986 n. 37, parte n. 4 e ris. 5 dicembre 2018, n. 84/E).</p>
Utilizzo	<p>Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - va ripartito in 10 quote annuali di pari importo;

Regole applicabili	
	<p>- va utilizzato in compensazione anche oltre i limiti di 700.000 euro (art. 34, D.P.R. n. 388/2000) a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa e, comunque, dopo l'accettazione del credito stesso, presentando il modello F24;</p> <p>- la compensazione avviene nel modello F24 utilizzando il codice tributo 6890 (ris. 5 agosto 2019, n. 74/E);</p> <p>- non è possibile compensarlo presentando il modello F24 in banca o tramite servizi di home banking, e, quindi, vanno utilizzati i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.</p> <p>Inoltre:</p> <p>- il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue;</p> <p>- nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato;</p> <p>- lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;</p> <p>la quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.</p>
Controlli e sanzioni	<p>- in caso di mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta si provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti dei soggetti cedenti, maggiorato di interessi e sanzioni;</p> <p>- in caso di indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario si provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.</p>
Coordinamento con la disciplina sulla cessione del bonus sulle parti comuni	<p>Le regole relative alle modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici (Prov. 28 agosto 2017, prot. 165110) si applicano anche alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative agli interventi:</p> <p>a. di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni di edifici, diversi da quelli che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (art. 14, c. 2-quater, D.L. n. 63/2013);</p> <p>b. effettuati su parti comuni di edifici, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli edifici (art. 14, c. 2-quater¹, D.L. n. 63/2013).</p> <p>I dati relativi alla cessione del credito di cui sopra corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, sono comunicati entro il 12 luglio 2019 secondo le modalità operative disposte dal Prov. 28 agosto 2017.</p>
Utilizzo del credito per la cessione del bonus per interventi antisismici e su parti comuni	<p>Il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni spettanti per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019, acquisito dal cessionario, diventa disponibile (Prov. 8 giugno 2017, Prov. 28 agosto 2017), dal 20 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. Il credito d'imposta ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 20 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.</p>

Regole applicabili

¹ Nel caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio oppure ad una **Rete di imprese**, il credito corrispondente alla detrazione può essere ceduto anche agli altri consorziati o retisti, anche se non hanno eseguito i lavori, o direttamente al Consorzio o alla Rete. Restano **escluse** le cessioni a favore degli **istituti di credito** e degli **intermediari finanziari** nonché delle **società finanziarie** che facciano eventualmente parte del Consorzio o della Rete di Imprese (circ. 23 luglio 2018, n. 17/E).

² Per "**soggetti privati**" cessionari devono intendersi i soggetti **diversi dai fornitori**, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione fiscale (risposta a interpello 15 ottobre 2019, n. 415); vi rientra anche il socio (anche se detiene solo la nuda proprietà della quota) di una società di persone, che ha sostenuto le spese per gli interventi agevolati e che ha trasferito per "trasparenza" la relativa detrazione, pro-quota, a un altro socio della medesima società, che ora è il cedente del credito (risposta a interpello 23 luglio 2019, n. 303).

³ La normativa non individua gli istituti di credito e gli intermediari finanziari esclusi dal novero dei cessionari attraverso un esplicito richiamo alla normativa relativa al settore creditizio e bancario. Pertanto, tale preclusione riguarda non solo gli istituti di credito e gli intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'apposito albo (art. 106, D.Lgs. n. 385/1993), ai quali l'ordinamento nazionale consente di erogare credito in via professionale nei confronti del pubblico nel territorio della Repubblica, ma anche **tutte le società classificabili**, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle **società finanziarie**, i cui crediti nei confronti dello Stato inciderebbero sull'indebitamento netto e sul debito pubblico per l'importo del credito ceduto.

Sono, quindi, esclusi dal novero dei cessionari, ad esempio, anche i Confidi con volumi di attività pari o superiori ai 150 milioni di euro, le società fiduciarie, i servicer delle operazioni di cartolarizzazione, le società di cartolarizzazione di cui alla Legge n. 130/1999 (circ. 18 maggio 2018, n. 11/E).

⁴ La cessione a soggetto privato è consentita purché le condizioni di incapienza in capo al contribuente che sostiene le spese per gli interventi di riqualificazione energetica della singola unità abitativa sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese e lo stesso non possa, in concreto, fruire della detrazione (risposta a interpello 22 luglio 2019, n. 298).

⁵ Il credito è cedibile anche nei confronti:

- degli **organismi associativi**, compresi i consorzi e le società consortili (artt. 2602 e seguenti c.c.), anche se partecipati dai soggetti classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie qualora questi detengano una quota di partecipazione non maggioritaria o, più in generale, non esercitino un controllo di diritto o di fatto sull'ente partecipato o collegato;

- delle **Energy Service Companies (ESCO)** ossia la persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario (Direttiva 2006/32/CE; art. 2, D.Lgs. n. 115/2008). Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti;

- delle **società di servizi energetici (SSE)**, accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico (circ. 18 maggio 2018, n. 11/E).

⁶ Il modulo può essere inviato ai predetti uffici anche tramite PEC, sottoscritto con firma digitale oppure con firma autografa; in quest'ultimo caso, il modulo deve essere inviato unitamente a un documento d'identità del firmatario.

Contributo anticipato dal fornitore

7.4.18.

Sino al 31 dicembre 2019, è stato possibile per il soggetto che sostiene le spese per gli interventi di efficienza energetica (art. 14, D.L. n. 63/2013) ricevere un contributo, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** spettante (art. 14, c. 1, D.L. n. 34/2019; provv. 31 luglio 2019).

Tale contributo è **recuperato** dal fornitore esclusivamente sotto forma di credito d'imposta, di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in **cinque quote annuali** di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità (art. 14, c. 3.1, D.L. n. 63/2013, nella formulazione in vigore sino al 31 dicembre 2019).

Nel caso di società che si occupano della **vendita di energia elettrica e gas** naturale, il credito d'imposta può essere utilizzato - mediante il modello F24 accise - per compensare il debito per le accise dovute sulla produzione e la vendita di energia elettrica e gas naturale (risposta a interpello 7 gennaio 2020, n. 1).

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari.

Modalità operative - È previsto che:

- l'esercizio dell'**opzione** deve avvenire d'intesa con il fornitore;
- lo **sconto** deve essere di importo pari all'ammontare della detrazione spettante, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento;
- lo **sconto** è **anticipato** dal fornitore che ha effettuato gli interventi;
- l'**importo** del beneficio va calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dello sconto non corrisposto al fornitore;
- nella **fattura** relativa agli interventi effettuati, lo sconto non viene sottratto all'imponibile IVA ma compare solamente tra le modalità di pagamento della stessa;
- il committente deve pagare le spese (al netto dello sconto) con **bonifico bancario agevolato** e comunicare l'esercizio dell'opzione entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese;
- il credito d'imposta spettante al fornitore è rimborsato in **5 rate** annuali di pari importo, da utilizzare esclusivamente in compensazione a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è effettuata la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate;
- è **possibile cedere il credito d'imposta** ai propri fornitori di beni e servizi, senza possibilità, per questi ultimi di ulteriore cessione del credito;
- il **codice tributo** da utilizzare nel modello F24 è **6908** (ris. 20. novembre 2019, n. 96/E).

Disciplina applicabile dal 2020 - A partire dal 1° gennaio 2020 - unicamente per gli interventi di **ristrutturazione importante di primo livello** (D.M. 26 giugno 2015), **per le parti comuni degli edifici condominiali**, con un **importo** dei lavori **pari o superiore a 200.000 euro** il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (art. 14, c. 3.1, D.L. n. 63/2013).

A quest'ultimo viene rimborsato sotto forma di **credito d'imposta** da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità.

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta **facoltà di cedere il credito d'imposta** ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Tavole di sintesi degli interventi agevolabili per i quali è possibile cedere la detrazione (circ. 18 maggio 2018, n. 11/E)

Interventi su parti comuni dei condomini o su singole unità immobiliari	Aliquota detrazione	Cessione credito	Cessionari
Serramenti e infissi	50%	Sì	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti no tax area fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
Schermature solari			
Caldaie a biomassa			
Caldaie condensazione classe a			
Caldaie condensazione classe a + sistema termoregolazione evoluto	65%	Sì	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti no tax area fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
Pompe di calore			
Scaldacqua a pdc			
Coibentazione involucro			
Collettori solari			
Generatori ibridi			
Sistemi building automation			
Microcogeneratori			

Interventi su parti comuni dei condomini	Aliquota detrazione	Cessione credito	Cessionari
Coibentazione involucro con superficie interessata >25% della superficie disperdente	70%	Sì	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti no tax area fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
Coibentazione involucro con superficie interessata >25% della superficie disperdente + qualità media dell'involucro	75%	Sì	
Coibentazione involucro con superficie interessata >25% della superficie disperdente + riduzione 1 classe rischio sismico	80%	Sì	
Coibentazione involucro con superficie interessata >25% della superficie disperdente + riduzione 1 classe rischio sismico	85%	Sì	

RITENUTA SUI BONIFICI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO

7.5.

Le banche e Poste Italiane S.p.A. devono operare una **ritenuta con aliquota dell'8%** a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la **detrazione d'imposta** (art. 25, D.L. n. 78/2010). In particolare, la ritenuta è effettuata sui pagamenti relativi ai bonifici disposti per (Prov. Agenzia entrate 30 giugno 2010):

- spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio (➔7.1.);
- spese per interventi di risparmio energetico (➔7.4.).

Le banche e Poste Italiane S.p.A. che operano le ritenute sono tenute ai seguenti adempimenti:

- versare la ritenuta con **modello F24**, utilizzando il **codice tributo 1039** (ris. 30 giugno 2010, n. 65/E);
- certificare, **entro il 31 marzo dell'anno successivo**, al beneficiario l'ammontare delle somme erogate e delle ritenute effettuate;
- indicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta - **modello 770** - i dati relativi al beneficiario nonché le somme accreditate e le ritenute effettuate.

La ritenuta d'acconto deve essere operata sull'importo del bonifico decurtato dell'IVA. Pertanto, la base di calcolo su cui operare la ritenuta non deve comprendere l'IVA, in quanto altrimenti verrebbero alterate le caratteristiche di neutralità di tale imposta (circ. 28 luglio 2010, n. 40/E).

In alcuni casi per le somme oggetto di bonifico è già prevista l'effettuazione di una ritenuta da parte del soggetto ordinante. Così ad esempio, i condomini in qualità di sostituti d'imposta devono operare la ritenuta di acconto pari al 4%, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi (➔14.10.2.).

In dette ipotesi, al fine di evitare che le imprese e i professionisti che effettuano prestazioni di servizi o cessioni di beni per interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica subiscano sullo stesso corrispettivo **più volte il prelievo alla fonte**, deve essere applicata la sola ritenuta dell'8%.

Nel caso in cui i destinatari del bonifico usufruiscano di regimi fiscali per i quali è prevista la tassazione del reddito mediante **imposta sostitutiva dell'IRPEF**, la ritenuta operata dalla banca o da Poste Italiane S.p.A. sulle somme loro accreditate può essere **scomputata** da detta imposta sostitutiva (circ. 28 luglio 2010, n. 40/E).

DETRAZIONE GIARDINI (BONUS VERDE)

7.6.

Il **bonus verde** (➔), introdotto nel 2018 e **prorogato a tutto il 2020**, consente di detrarre, ai fini IRPEF, un importo pari al **36%** delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a **5.000 euro** per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente

te rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla (art. 1, c. 12-15, Legge n. 205/2017):

- a. **"sistemazione a verde"** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- b. realizzazione di **coperture a verde** e di **giardini pensili**.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle **parti comuni** esterne degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis c.c., fino ad un importo massimo complessivo di **5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo**. Nel caso di interventi di "sistemazione a verde" eseguiti sia sulla singola unità immobiliare che sulle parti comuni di edifici condominiali il diritto alla detrazione spetta su due distinti limiti di spesa agevolabile, di 5.000 euro ciascuno (risposta dell'Agenzia delle entrate resa in occasione dell'incontro con la stampa specializzata del 1° febbraio 2018).

In tale ipotesi la detrazione spetta **al singolo condomino** nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Tra le spese detraibili sono comprese quelle di **progettazione e manutenzione** connesse all'esecuzione degli interventi sopra indicati, invece non sono agevolabili i lavori in economia né le spese sostenute per la manutenzione ordinaria annuale dei giardini preesistenti (risposta dell'Agenzia delle entrate resa in occasione dell'incontro con la stampa specializzata del 1° febbraio 2018).

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la **tracciabilità delle operazioni** (tra cui, bonifici, carte di credito e di debito) ed è ripartita in **dieci quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Si applicano le seguenti regole già previste per la detrazione in materia di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 16-bis, c. 5, 6 e 8, D.P.R. n. 917/1986):

- se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite **promiscuamente** all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50% (quindi spetta nella misura del 18%);
- la detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili soggetti a vincoli (D.Lgs. n. 42/2004), ridotte nella misura del 50%;
- in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione **non utilizzata in tutto o in parte** è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Bonus verde	
Spese agevolabili ¹	a) "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; b) realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.
Percentuale detrazione	36%
Limite massimo di spesa	5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo ²
Rate annuali	10
¹ Comprese le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.	
² In caso di spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo. In tal caso, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.	

7.7. DETRAZIONE PER ACQUISTO E POSA IN OPERA DI INFRASTRUTTURE DI RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA

È prevista una detrazione dall'imposta lorda nella misura del **50%** delle spese sostenute, calcolata su un **ammontare complessivo** non superiore a **3.000 euro**, per l'acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (art. 16-ter, D.L. n. 63/2013).

Sono detraibili le **spese** documentate sostenute **dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021** relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza aggiuntiva fino ad un massimo di 7 kW.

La detrazione va **ripartita** tra gli aventi diritto in **10 quote annuali** di pari importo.

Le infrastrutture di ricarica devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico (art. 2, c. 1, lett. d) e h), D.Lgs. n. 257/2016).

La detrazione si applica anche alle spese documentate rimaste a carico del contribuente, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica sulle parti comuni degli edifici condominiali (artt. 1117 e 1117-bis c.c.).

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con **bonifico bancario o postale**, ovvero con altri sistemi di pagamento tracciati. Il contribuente è tenuto a conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture, le ricevute fiscali, la ricevuta del bonifico e altra idonea documentazione comprovante le spese effettivamente sostenute (D.M. 20 marzo 2019). Considerato che la norma non pone alcun vincolo di natura soggettiva (visto il generico richiamo ai "contribuenti"), il suo ambito applicativo deve intendersi in senso ampio poiché la norma intende chiaramente favorire la diffusione di punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico. Pertanto, **possono beneficiare** della detrazione i **soggetti** passivi dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (**IRPEF**) e dell'imposta sul reddito delle società (**IRES**) che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile o l'area in base ad un titolo idoneo (ris. 28 febbraio 2019, n. 32/E).

DETRAZIONE PER INTERVENTI SULLE FACCIATE ("BONUS FACCIATE")

7.8.

È prevista una detrazione dall'imposta lorda nella misura del **90%**, per le **spese** documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al **recupero o restauro** della **facciata esterna** degli edifici esistenti ubicati in **zone residenziali**, il c.d. "bonus facciate" (art. 1, c. 219-223, Legge n. 160/2019).

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

Lavori ammessi - Si deve trattare di lavori eseguiti su edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e, precisamente:

- la **zona A** include 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;
- la **zona B** include le **parti** del territorio **totalmente o parzialmente edificate**, diverse dalle zone A): 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.

Inoltre, ferme rimanendo le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio in esame esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Interventi sul punto di vista termico - Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, tali interventi devono soddisfare specifici requisiti in materia di:

- certificazione, raccolta dei dati, monitoraggio sugli stessi (D.M. 26 giugno 2015; D.M. 26 giugno 2009). Si segnalano anche le regole in materia di elementi essenziali e disposizioni minime comuni del sistema nazionale e regionale di attestazione della prestazione energetica degli edifici, sull'APE e sulla relativa durata;
- trasmittanza termica (D.M. 26 gennaio 2010, Tabella 2).

Modalità operative - Il pagamento delle spese detraibili deve essere disposto mediante **bonifico bancario** dal quale risulti:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Inoltre, i soggetti che intendono avvalersi della detrazione sono tenuti a:

- **indicare** nella dichiarazione dei redditi i **dati catastali** identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli **estremi di registrazione** dell'atto che ne costituisce **titolo** e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate;
- **comunicare** preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la **data di inizio dei lavori**;
- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

Verifiche e controlli - Si applicano le stesse regole in materia di detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica (art. 14, c. 3-bis e 3-ter, D.L. n. 63/2013).

In particolare, al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di efficienza energetica, "l'ENEA elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al MEF e alle regioni".

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX