

ID N.218724 dell'8 luglio 2022

***Superbonus* – Circolare 23/E/2022 dell'Agenzia delle Entrate – Commento ANCE**

Nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate in tema di *Superbonus*, con l'obiettivo di riepilogare le interpretazioni fornite negli ultimi mesi sulla disciplina, anche alla luce delle numerose modifiche normative intervenute, ad eccezione delle ultime modifiche introdotte dal D.L. 50/2022 – *cd. D.L. Aiuti*, ancora in corso di conversione in legge.

Con la pubblicazione della **Circolare 23/E del 23 giugno 2022** l'Agenzia delle Entrate fa, quindi, il punto sull'applicabilità del *Superbonus*, per quel che riguarda i soggetti beneficiari, gli interventi agevolabili, e le ulteriori le modalità applicative del beneficio.

Tale pronuncia è particolarmente rilevante perché fornisce, altresì, interpretazioni innovative su diversi aspetti collegati alla fruibilità dell'agevolazione.

Al riguardo, l'ANCE mette a disposizione della propria rete associativa una **Guida alla lettura della C.M. 23/E/2022**, come utile strumento di consultazione degli orientamenti dell'Agenzia delle Entrate sul tema.

In merito al concetto di "diligenza" del cessionario nel caso di "concorso in violazione", nell'ambito dei controlli e delle responsabilità, sia sull'utilizzo, che sulla circolazione dei crediti d'imposta, si allega la **Circolare predisposta dall'Associazione Bancaria Italiana**, che fornisce specifiche indicazioni alle proprie banche associate.

Si trasmette, altresì, la **disciplina normativa** attualmente applicabile ai fini del *Superbonus* e dei gli altri bonus fiscali in edilizia, aggiornata con le novità introdotte dal D.L. 50/2022 – *cd. D.L. Aiuti*.

CM 23/E/22
**I principali chiarimenti
in tema di Superbonus**

Luglio 2022

Premessa	3
1. Soggetti che possono fruire del Superbonus	5
2. Edifici interessati.....	11
3. Tipologie di intervento	16
4. Spese ammesse alla detrazione	21
5. Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni	23
6. Adempimenti procedurali.....	30

Premessa

Con la Circolare 23/E dello scorso 23 giugno 2022, riguardante “Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 - Ulteriori chiarimenti”, l’Agenzia delle Entrate riepiloga gli orientamenti espressi in questi primi due anni di applicazione del Superbonus 110%, introducendo nuovi chiarimenti innovativi rispetto ad interpretazioni fornite in precedenza.

Trattasi di un vademecum su: beneficiari, edifici interessati, interventi, spese ammesse all’agevolazione, opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, oltreché adempimenti procedurali.

In relazione ad alcuni punti, la Circolare è emessa in collaborazione con il Ministero dello Sviluppo Economico, l’Ente nazionale per l’energia e l’ambiente (Enea) e la Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ed è aggiornata con le ultime novità normative introdotte alla disciplina originaria contenuta agli articoli 119-121 del DL 34/2020, convertito in legge 77/2020, con esclusione delle recenti modifiche intervenute in tema di opzione per lo sconto/cessione introdotte, da ultimo, dal decreto legge 17 maggio 2022, n. 50 (cd. “decreto Aiuti”), in corso di conversione, e che sono state oggetto di chiarimento con la circolare 27 maggio 2022, n. 19/E.

Per effetto delle modifiche intervenute, il 110% si applica alle spese sostenute entro il:

- 30 giugno 2022, dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell’articolo 5, comma 2, lettera c), del d.lgs. n. 242 del 1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;*
- 30 giugno 2022, per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione (cd unifamiliari, o unità indipendenti), ovvero per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati. In merito, in attesa di nuovi pronunciamenti in materia, si ritiene che, nell’ipotesi in cui i lavori siano avviati (es. presentazione CILAS) entro il 30 giugno 2022, si rende in ogni caso applicabile la proroga al 31 dicembre 2022, se al 30 settembre 2022, è stato realizzato il 30% dei lavori. Viceversa, il rilascio del provvedimento urbanistico successivamente al 30 giugno 2022, potrebbe mettere in discussione l’applicabilità del beneficio. Come ANCE, siamo in attesa di chiarimenti su tale fattispecie per evitare rischi di decadenza dai benefici, pur ritenendo che ci sia spazio per sostenere l’applicabilità del 110% anche per lavori abilitati da CILAS depositata dopo il 30 giugno 2022.*

- *30 giugno 2023, dagli IACP 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», per gli interventi di risparmio energetico e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa ovvero per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;*
- *31 dicembre 2025, dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del d.lgs. n. 460 del 1997, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge n. 266 del 1991 e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri previsti dall'articolo 7 della legge n. 383 del 2000;*
- *31 dicembre 2025, dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione (110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025);*
- *31 dicembre 2025, dai condomini, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione (110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025).*

Di seguito si richiama l'attenzione sulle novità più importanti rispetto alla disciplina generale della misura fiscale, che rimane confermata.

1. Soggetti che possono fruire del Superbonus

Soggetti ammessi al beneficio Tra i soggetti beneficiari del 110% rientrano:

- il parroco che sostiene le spese per interventi agevolabili realizzati sulla casa canonica di proprietà della Parrocchia, nella quale lo stesso risiede, a condizione che il fabbricato sia detenuto sulla base del codice di Diritto Canonico;
- i contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi da: quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni; dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività; dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Nella Circolare n. 30/E del 2020 è stato precisato che possono fruire del Superbonus i titolari dell'impresa agricola, gli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.) i soci o gli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda che possiedono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo e a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo. In sostanza il 110% compete per le spese sostenute per interventi su fabbricati rurali ad uso abitativo appartenenti alla società semplice in quanto, in tale caso, gli immobili in questione sono diversi dagli immobili rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola;

- i soci di società semplici di gestione immobiliare, che non possono svolgere attività commerciale, in relazione alle spese sostenute per interventi su immobili residenziali detenuti;
- il conduttore o al comodatario persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, detentore di una unità immobiliare residenziale, di proprietà di un soggetto escluso dalla predetta detrazione quale, ad esempio, una società. In sostanza, ad esempio, il conduttore di una unità immobiliare di proprietà di una società che, con il consenso del proprietario, sostiene le spese per la realizzazione di interventi di efficienza energetica ammessi al Superbonus, ha diritto alla detrazione qualora tale immobile faccia parte di un edificio in condominio ovvero di un edificio interamente di proprietà di tale società ma sia funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi dall'esterno. Il conduttore è, invece, escluso dall'agevolazione qualora l'unità immobiliare faccia

parte di un edificio interamente di proprietà di una società e non possieda i requisiti della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno» trattandosi, in tale ultimo caso, di una fattispecie non ammessa al 110%.

Soggetti esclusi dal beneficio

Il Superbonus al 110% non spetta, invece:

- al socio di una società che svolge attività commerciale che sostiene le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa. Ciò vale anche se l'abitazione sia detenuta sulla base di un titolo idoneo (contratto di locazione o di comodato), trattandosi di un bene patrimoniale della società;
- al socio di una società commerciale che esercita l'attività di gestione immobiliare, con riferimento ad interventi realizzati su un immobile detenuto dal socio stesso, rientrando tale immobile tra i beni patrimoniali della società;
- al proprietario persona fisica di un immobile "residenziale" affittato ad una società che lo utilizza per la propria attività.

Istituti autonomi case popolari (IACP)

Importanti sono i chiarimenti forniti in merito all'applicazione del 110% per gli IACP.

In particolare, viene precisato che:

- le società a partecipazione pubblica che soddisfano i requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", qualora realizzino interventi su immobili gestiti per conto dei Comuni, possono fruire del Superbonus ancorché, nell'ambito del rapporto tra il Comune che affida in gestione il proprio patrimonio abitativo e le predette società affidatarie, le spese sostenute da queste ultime vengano, di fatto, fisiologicamente riaddebitate all'Amministrazione "affidante", qualunque sia la tipologia di contratto che ne regoli i rapporti "di gestione".

In sostanza, il "riaddebito" dei costi nell'ambito del rapporto tra il Comune che affida in gestione il proprio patrimonio abitativo e le società affidatarie non è preclusivo della fruizione del beneficio. Ciò a prescindere dalle modalità di esecuzione degli interventi agevolabili, cioè sia nelle ipotesi in cui tali società agiscano, nell'ambito della catena dei contratti d'appalto, in qualità di soggetto appaltatore (nei confronti del Comune appaltante), ma anche nelle ipotesi in cui intervengano in qualità di soggetto appaltante (nei confronti di altri soggetti sub-appaltatori), sempre per conto del soggetto affidatario della gestione degli immobili. Anche in tal caso, il

meccanismo di “riaddebito dei costi” nei confronti del soggetto appaltante da parte del soggetto appaltatore individua nel committente (i.e. la società in house providing) il soggetto che “sostiene” di fatto i costi agevolabili e, di conseguenza, identifica nel medesimo committente il beneficiario delle agevolazioni;

- Il 110% si applica anche nel caso in cui gli interventi agevolabili siano effettuati dalle predette società “in house providing” “internamente” o “in amministrazione diretta” (ai sensi dell’articolo 192 del d.lgs. n. 50 del 2016), a condizione che i costi delle prestazioni afferenti agli interventi agevolabili svolte con personale interno o in “amministrazione diretta” (cioè senza ricorso al mercato), siano debitamente documentati e rilevati almeno nella contabilità interna;
- il 110% si applica con riferimento agli interventi realizzati su immobili: adibiti ad edilizia residenziale pubblica essendo esclusi, invece, quelli adibiti a finalità diverse; di proprietà degli IACP, comunque denominati, o degli enti che svolgono le medesime funzioni dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing”, ovvero gestiti per conto dei Comuni. L’agevolazione spetta anche se gli interventi riguardano immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà di un consorzio di Comuni, essendo quest’ultima una particolare forma associativa per la gestione di uno o più servizi nonché per l’esercizio associato di funzioni tra i Comuni costituenti il consorzio.

Sono, per contro, escluse dall’agevolazione le spese sostenute per interventi realizzati su immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, gestiti per conto di soggetti diversi dai Comuni (come, ad esempio, le Province o altri enti locali), o su alloggi di servizio del demanio militare assegnati dallo Stato per assicurare la mobilità del personale militare e civile., non sussistendo, in tale ultima ipotesi, né il requisito soggettivo né quello oggettivo;

- uno IACP, comunque denominato, che possiede immobili all’interno di un edificio in condominio può, nel rispetto di ogni altra condizione prevista, fruire del Superbonus sia con riferimento alle spese imputate per interventi “trainanti” e “trainati” sulle parti comuni di tale edificio e sia con riferimento alle spese sostenute per interventi “trainati” sulle singole unità immobiliari possedute. Per tali enti non opera la limitazione in merito alla possibilità di fruire del Superbonus limitatamente a

due unità immobiliari (fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio), in quanto tale disposizione riguarda solo le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

**Cooperative di
abitazione a
proprietà indivisa**

Con riferimento agli interventi eseguiti sugli immobili di cooperative a proprietà indivisa, viene precisato che:

- non opera la limitazione in merito alla possibilità di fruire del Super Ecobonus solo per 2 unità immobiliari (fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio), in quanto tale disposizione riguarda solo le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- nel caso in cui la cooperativa sia proprietaria di un intero edificio ma solo una parte delle unità abitative sia assegnata in godimento ai propri soci, mentre altre unità sono a disposizione di terzi non soci (ad esempio date in locazione), la stessa cooperativa potrà fruire del 110% per gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio, solo qualora la superficie complessiva delle predette unità immobiliari assegnate in godimento ai propri soci sia superiore al 50%. Resta esclusa la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità a disposizione di terzi non soci.
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa e quelle cosiddette "miste"¹ possono fruire del 110%, in qualità di condòmino, con riferimento ad interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio qualora siano proprietarie di una parte delle unità immobiliari che fanno parte di tale edificio, a condizione che tali unità immobiliari siano concesse in godimento ai soci. In tal caso, potranno fruire della detrazione in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Allo stesso modo possono fruire del 110% con riferimento agli interventi "trainati" realizzati sulle singole unità immobiliari, qualora sostengano le relative spese.

¹ Trattasi di cooperative di abitazione a proprietà indivisa che, al momento dell'atto notarile di trasferimento del bene a titolo di proprietà al socio, si sono riservate la proprietà delle parti comuni e la proprietà dei locali commerciali.

**Onlus,
organizzazioni di
volontariato e
associazioni di
promozione
sociale**

Con riferimento agli immobili posseduti da tali enti viene chiarito che:

- Il 110% spetta indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi, fermo restando l'esclusione per le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1(Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), per le unità immobiliari non aperte al pubblico;
- non opera la limitazione in merito alla possibilità di fruire del 110% limitatamente a due unità immobiliari;
- per quanto attiene alla diversa modalità di determinazione del plafond detraibile per gli interventi eseguiti su immobili ad accatastamento unico², con riferimento alla condizione che «*i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica*», è stato precisato che, analogamente a quanto previsto per la detenzione degli immobili, detta condizione debba sussistere dalla data di entrata in vigore della disposizione in questione, vale a dire dal 1° giugno 2021. Lo stesso requisito deve permanere per tutta la durata del periodo di fruizione dell'agevolazione. Inoltre, ai fini dell'applicazione di tale disposizione, occorre far riferimento alla situazione esistente all'inizio dei lavori e non a quella risultante al termine degli stessi. Ad esempio, nel caso in cui una ONLUS proprietaria di un immobile accatastato nella categoria D/8 intenda effettuare interventi ammessi al Superbonus, cambiandone la destinazione d'uso in Casa di Cura (categoria B/2 o D/4), potrà avvalersi del moltiplicatore a condizione che effettui il predetto cambio di destinazione di uso prima dell'inizio dei lavori.

**Associazioni e
società sportive
dilettantistiche**

In merito viene precisato che:

- qualora l'intervento sia effettuato su un immobile che solo parzialmente è adibito a spogliatoi, il Superbonus compete solo relativamente alle spese riferibili all'intervento realizzato sulla parte dell'edificio adibita a spogliatoi. Ad esempio, qualora venga sostituito l'impianto di climatizzazione invernale esistente a servizio non solo degli spogliatoi ma anche del resto dell'immobile, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite all'intervento realizzato sulla parte dell'edificio adibita a spogliatoi, da quelle riferite

² Cfr. Art.119, co.10- bis, DL 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020.

all'intervento realizzato sulla restante parte dell'edificio medesimo. In alternativa, può essere rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, un'apposita attestazione che indichi le predette spese utilizzando criteri oggettivi. Inoltre, qualora la parte dell'edificio adibita a spogliatoi non costituisca una autonoma unità immobiliare, l'A.P.E. "ante" e "post" intervento, deve riguardare l'intero immobile e non solamente la parte adibita a spogliatoi.

Amministrazioni dello Stato ed enti pubblici territoriali

Sul punto, viene affermato che i soggetti che non possiedono redditi imponibili non solo non possono fruire del 110%, ma non possono neanche esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

È il caso, ad esempio, di un ente pubblico territoriale proprietario di immobili ubicati in un edificio in condominio al quale sono imputate le spese per interventi realizzati sulle parti comuni del predetto edificio. Tale soggetto, che potrebbe astrattamente beneficiare del 110% solo in qualità di condomino, è invece escluso da tale beneficio in quanto esente dal pagamento dell'IRES ai sensi dell'articolo 74 del TUIR. Inoltre, per effetto della predetta esenzione, non può neanche esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

I chiarimenti in merito alla esclusione dalla possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito si applicano anche con riferimento alle altre detrazioni spettanti per i medesimi interventi. Tali preclusioni, tuttavia, non si riflettono anche sui conduttori, persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, di immobili di proprietà dell'ente pubblico territoriale. In particolare, i conduttori degli immobili di proprietà dell'ente che fanno parte di un edificio in condominio, possono beneficiare, in qualità di detentori, del 110% se sostengono le spese per gli interventi agevolabili "trainanti" e "trainati" sulle parti comuni o sulle singole unità immobiliari. Infatti, il 110%, spetta anche ai detentori dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, e che sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Qualora, invece, gli immobili di proprietà dell'ente pubblico territoriale facciano parte di un edificio non in condominio, in quanto interamente di proprietà di tale ente, non possono beneficiare del 110% neanche i detentori dei predetti immobili, atteso che gli enti in questione rientrano tra i soggetti beneficiari della detrazione, ancorché astrattamente, solo in qualità di condòmini

2. Edifici interessati

Prevalenza residenziale

Per quanto riguarda il principio di prevalenza della funzione residenziale dell'immobile (riscontrabile laddove la superficie catastatale complessiva delle u.i. residenziali è maggiore del 50%), che consente, anche ai proprietari di unità non residenziali di accedere al Superbonus per i lavori condominiali, viene confermato che sono agevolate anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che "solo" al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione.

Pertanto, se gli interventi comportano il cambio di destinazione d'uso di alcune unità poste all'interno dell'edificio, la verifica che l'immobile abbia prevalente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

Ciò vale anche se gli interventi agevolabili siano realizzati su un edificio appartenente alle categorie escluse dalla detrazione in quanto A/1, A/8, A/9³ che, al termine dei lavori, sia classificato in una categoria ammessa. Non impedisce la fruizione dell'agevolazione il fatto che l'immobile classificato, al termine dei lavori, in una categoria catastale agevolata possa, in futuro, cambiare destinazione d'uso.

A/9 aperte al pubblico

In merito alle unità immobiliari accatastate in categoria A/9⁴ che rientrano nell'ambito applicativo del Superbonus, solo nel caso in cui siano «aperte al pubblico», la Circolare 23/E riporta quanto chiarito dal Ministero della Cultura, con nota prot. 18276 del 21 giugno 2021.

Per definire il concetto di "apertura al pubblico" occorre far riferimento, per analogia, alla nozione di "accessibilità al pubblico" dei beni culturali oggetto di interventi conservativi realizzati con il contributo dello Stato, ai sensi dell'art. 38 del Dlgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

A questo proposito, la nota precisa che le dimore storiche devono rispettare la condizione minima dell'apertura al pubblico per almeno 12 giorni l'anno, e indica le modalità di distribuzione delle stesse giornate nel corso dell'anno. Per provare la sussistenza dei requisiti richiesti, le dimore storiche che hanno stipulato la convenzione con il Ministero, potranno avvalersi di quest'ultima. In assenza di convenzione, il possesso del requisito potrà essere comprovato mediante un atto di impegno, da trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio territorialmente competente, con il

³ Cfr. il co.15-bis dell'art. 119 del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020 che prevede l'esclusione dalla detrazione degli immobili accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9 per le unità non aperte al pubblico.

⁴ La modifica che ammette all'agevolazione le unità A/9 aperte al pubblico è stata introdotta dall'art. 80, co. 6, DL 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 126/2020.

quale si assume l'obbligo di aprire al pubblico per almeno cinque anni (in correlazione con la durata quinquennale della detrazione fiscale), che decorreranno dalla data della prima apertura, da stabilirsi da parte del soggetto interessato tenendo conto dell'esecuzione dei lavori che fruiscono del Superbonus o di eventuali altre esigenze. L'atto di impegno indicherà le date di apertura al pubblico per il primo anno e dovrà essere seguito, entro il 31 dicembre di ciascun anno, dalla comunicazione alla Soprintendenza delle date di apertura al pubblico relative all'annualità successiva.

**Immobili
vincolati**

Se gli interventi "trainanti" di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali o da vincoli previsti dal Codice dei beni, viene confermata la possibilità, per i cd. "vincolati", di fruire del Super Ecobonus anche solo per le spese relative agli interventi "trainati" di efficientamento energetico. Condizione è che gli interventi assicurino il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio oggetto di intervento oppure, se l'edificio è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrarsi tramite APE.

Viene, inoltre, confermato che l'intervento trainato è effettuato sull'unità in condominio, la verifica del miglioramento di 2 classi va fatta con riferimento alla singola unità immobiliare utilizzando la procedura prevista per le unità funzionalmente indipendenti⁵.

La possibilità di accedere al Superbonus solo per gli interventi "trainati" riguarda esclusivamente gli interventi di cui all'art. 14 del DL 63/2013, pertanto è esclusa per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati, e per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

F/2 F/3 F/4

F/2 – le "unità collabenti": possono essere considerate come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente, pertanto gli interventi effettuati di essi possono fruire del Superbonus. Al termine dei lavori l'immobile deve rientrare comunque in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

F/3 – le "unità in corso di costruzione": possono fruire del Superbonus solo se gli interventi riguardano un immobile in precedenza accatastato e provvisto dei requisiti per accedere all'agevolazione, come la presenza di un impianto di climatizzazione, e solo successivamente ri-classificato in F/3. Resta fermo che al termine dei lavori l'immobile dovrà essere accatastato in una delle categorie ammesse al beneficio e che gli interventi dovranno garantire il doppio passaggio di classe

⁵ Cfr. la CM 30/E/2020 risposta 3.1.6.

rispetto alla situazione pre-intervento. Diversamente, le unità accatastate sin dal principio in categoria F/3 e non precedentemente accatastate in altra categoria, non accedono al 110% in quanto unità immobiliari in costruzione e non “esistenti”.

Tuttavia, se queste ultime si trovano in un edificio in cui ci sono anche unità accatastate in categorie diverse da quelle cd. “fittizie”, potranno comunque fruire del 110% per le spese relative agli interventi effettuati sulle parti comuni. In tale ultimo caso le unità accatastate in F/3 non rileveranno per il calcolo dei limiti di spesa.

F/4 – “unità in corso di definizione” possono fruire del Superbonus in presenza dei requisiti richiesti dalla norma (es. la presenza di un impianto di climatizzazione invernale per gli interventi di efficienza energetica e la necessità del doppio passaggio di classe). Resta fermo che una volta definita la destinazione d’uso e la consistenza dell’unità, ai fini del Superbonus sarà necessario che l’unità rientri in una delle categorie ammesse al beneficio.

Edifici sprovvisti di copertura

Dal 1° gennaio 2021⁶, il Superbonus si applica alle spese sostenute per tutti gli interventi effettuati su edifici privi di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, a condizione che:

- siano realizzati anche interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda dell’edificio;
- al termine degli interventi, l’edificio raggiunga una classe energetica in fascia A.

In tale ipotesi, non è richiesto l’APE iniziale, ma occorre una relazione tecnica che attesti che l’edificio era dotato di un impianto di riscaldamento situato negli ambienti oggetto di intervento di riqualificazione energetica funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria.

Gli interventi riguardanti tali edifici rientrano nella “*ristrutturazione edilizia*” e non sono considerati come “nuove costruzioni” purché sia accertata la preesistenza dell’edificio sulla base di documenti certi che consentano di stabilire in modo incontrovertibile la giacitura, le dimensioni planimetriche e volumetriche e le caratteristiche dell’edificio da ripristinare. A tal proposito non rileva che questi edifici siano accatastati nel Catasto Terreni come “diruti” o siano iscritti al Catasto Fabbricati.

⁶ cfr. il co. 1-quater dell’art. 119 del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020, comma inserito dall’art. 1, comma 66, lett. c) della legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021).

**Condominio da 2
a 4 unità in
"monoproprietà"**

Dal 1° gennaio 2021⁷ sono agevolati anche gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà (solo persone fisiche). La Circolare conferma quanto già chiarito in merito al fatto che le pertinenze non rilevano nel calcolo del numero delle unità, né per la determinazione della prevalenza della funzione residenziale, mentre rilevano nel calcolo dei limiti di spesa ammessi al Superbonus per gli interventi condominiali. Valgono, in sostanza, per questi edifici le regole generalmente ammesse per l'accesso al 110% per gli edifici condominiali.

**Immobili ad uso
promiscuo**

La CM 23/E/2022 ricorda l'esclusione dal Superbonus delle spese sostenute per interventi effettuati su unità immobiliari ascrivibili ai "beni relativi all'impresa" o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni per "natura" (categorie catastali A/10, B, C, D ed E) o per "destinazione". E a tal riguardo precisa che in caso di interventi agevolati realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione o di attività commerciale (occasionale o abituale), ai fini del Superbonus, gli la detrazione è ridotta al 50%.

Viene, inoltre, precisato che questa riduzione non opera nel caso in cui nell'abitazione sia stabilita la sede amministrativa dell'imprenditore individuale che svolge un'attività tipicamente "in cantiere" (impiantisti, imbianchini, etc.). Questa abitazione non può definirsi "strumentale per l'esercizio dell'attività" e né utilizzata promiscuamente per l'esercizio dell'attività di impresa. Di conseguenza non opera la predetta riduzione del 50%.

**Condominio,
supercondominio
e condominio
minimo**

La CM 23/E/22 ricorda che gli interventi agevolati al 110%, i relativi finanziamenti e l'adesione alle opzioni per cessione o sconto possono essere approvati dall'assemblea condominiale con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio⁸.

Questa disposizione consente, in sostanza, al condomino (o ai condomini) che intenda accollarsi l'intera spesa riferita agli interventi agevolati di poterlo fare, per poi fruire dell'agevolazione, restando, però, responsabile per l'ipotesi della non corretta fruizione del beneficio.

⁷ Cfr. il co. 9, lett. b dell'art. 119 del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020, lettera inserita dall'art. 1, comma 66, lett. n) della legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021).

⁸ Cfr. il co. 9-bis dell'art. 119 del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

Ciò vale anche per il condominio minimo (meno di 8 condomini); in questo caso in assenza di amministratore e di codice fiscale del condominio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che si è occupato di tutti gli adempimenti.

La Circolare ricorda, inoltre, che in caso di condominio composto da più edifici, qualora l'intervento riguardi uno solo di essi, il Super Ecobonus compete solo ai condòmini che si trovano nell'edificio oggetto di intervento. Allo stesso modo, tra interventi "trainanti" e "trainati", il miglioramento delle due classi energetiche, da attestare con APE convenzionali ante e post intervento, si calcola sul singolo edificio.

La valutazione dei requisiti di accesso al Super Ecobonus per singolo edificio vale anche nel caso del "Supercondominio" che si determina quando più edifici, costituiti o meno in distinti condòmini, sono compresi in una più ampia organizzazione condominiale, e sono legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati.

«Indipendenza funzionale» e «accesso autonomo dall'esterno»

La Circolare ricorda che ai fini del Super Ecobonus l'unità abitativa indipendente funzionalmente (che possieda almeno tre impianti, tra quello per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica, per la climatizzazione invernale) e dotata di accesso autonomo, che si trovi all'interno di un edificio plurifamiliare fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Gli interventi effettuati su una unità abitativa "funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi dall'esterno" possono essere ammessi al Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione.

Pertanto, l'unità indipendente accede al Super Ecobonus anche se sita in un edificio composto da più di 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario o da soggetti esclusi dal beneficio (es. Soggetti Ires).

Il concetto di unità funzionalmente indipendente non rileva ai fini del Super Sismabonus, a tal riguardo, infatti la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 ha chiarito che in caso di interventi di messa in sicurezza agevolati, anche al 110%, occorre fare riferimento, più che all'unità funzionalmente indipendente, al concetto di "unità strutturale". A questo proposito ha, inoltre, precisato con il parere n. 4/2021 del 13 luglio 2021 che tra gli

interventi agevolati realizzati sulle cd. “villetta a schiera” rientrano anche alcuni “interventi di riparazione o locali”.

3. Tipologie di intervento

L’Agenzia delle Entrate si sofferma sulle tipologie di intervento ammesse al Superbonus, sia riepilogando propri precedenti chiarimenti, sia fornendo ulteriori indicazioni, anche alla luce delle novità normative intervenute sul tema.

Demolizione e ricostruzione

Sotto tale profilo, l’Amministrazione finanziaria ricorda le modifiche intervenute con il D.L. 76/2020, convertito nella legge 120/2020 che ha apportato (con efficacia dal 17 luglio 2020) modifiche alla categoria della “ristrutturazione edilizia”, ricomprendendo in essa anche gli interventi di aumento di volumetria, ove previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, al fine di promuovere la rigenerazione urbana.

Circa i rilessi di tale novità sull’applicabilità del Superbonus, la C.M. 23/E/2022 chiarisce che, nel caso di interventi qualificati dal titolo edilizio come “nuova costruzione” in base alla normativa previgente, ma con le caratteristiche per essere, invece, considerati “ristrutturazione edilizia” secondo le nuove disposizioni, è possibile richiedere al Comune la modifica del titolo abilitativo già rilasciato, ricomprendendo l’intervento nell’ambito di una “ristrutturazione edilizia”.

Resta confermata l’applicabilità del Superbonus per gli interventi di demolizione e ricostruzione già riconducibili alla “ristrutturazione edilizia” in base alla previgente normativa.

Inoltre, viene richiamato, ancora una volta il parere ricevuto dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 2 febbraio 2021, nel quale è stato affermato che nell’ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, il Sismabonus al 110% spetta per l’intero intervento di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico, mentre l’Ecobonus al 110% è riconosciuto solo per le spese riferite alla porzione preesistente dell’edificio, e non si applica alla parte ampliata dello stesso.

A tal fine, sotto il profilo della corretta documentazione delle spese sostenute, agevolabili con l’Ecobonus al 110%, viene ribadito che l’interessato deve:

- distinguere, sul piano della fatturazione, le due

tipologie di intervento (ristrutturazione ed ampliamento);

ovvero

- ottenere un'apposita attestazione con l'indicazione «*degli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento (ristrutturazione ed ampliamento), rilasciata dall'impresa di costruzione/ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi*».

Interventi trainanti di riqualificazione energetica

La C.M. 23/E/2022 conferma che, dal 1° gennaio 2021, sono ammesse al Superbonus anche le spese per l'isolamento termico del tetto a chiusura di un locale sottotetto non riscaldato (senza isolamento del solaio sottostante).

Tale superficie non rileva ai fini del calcolo della determinazione del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Per tale ragione, chiarisce la C.M. 23/E/2022, non si tratta di un intervento "trainante" e per accedere al "110%" occorre eseguire altri lavori "trainanti" (ad es. sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale/isolamento su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio)⁹.

Interventi trainanti antisismici

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che, in vigore del Superbonus, i beneficiari non possono scegliere di applicare le aliquote ordinarie del Sismabonus (70%-75%-80%-85%), ma devono utilizzare l'aliquota potenziata del 110%. Le aliquote ordinarie del Sismabonus si applicano invece in tutte le ipotesi in cui il Superbonus è escluso (ad es. interventi su immobili non residenziali, su condomini in monoproprietà/comproprietà composti da più di 4 unità immobiliari, o eseguiti da soggetti esercenti attività d'impresa su propri fabbricati strumentali/merce/patrimonio).

Procedure autorizzatorie

A partire dal 1° gennaio 2021, sono agevolabili con il Sismabonus al 110% gli interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal 1° gennaio 2017, ovvero gli interventi per i quali, a partire da tale data, sia stato rilasciato il titolo edilizio¹⁰. Quindi, chiarisce la C.M. 23/E/2022, il "110%" spetta anche qualora il titolo abilitativo sia stato rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017 indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria.

⁹ Cfr. l'art.119, co.1, lett.b e c, del D.L. 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

¹⁰ Cfr. l'art. 1, co.68, della legge 178/2020 – legge di Bilancio 2021.

Interventi locali e centri storici

Al riguardo, richiamando le *norme tecniche per le costruzioni*¹¹, l’Agenzia conferma che sono agevolabili con il Sismabonus gli interventi di “riparazione o locali”: quelli su singoli elementi strutturali, che non riducono le condizioni di sicurezza preesistenti e sono volti a raggiungere una o più delle seguenti finalità:

- ripristinare, rispetto alla configurazione precedente al danno, le caratteristiche iniziali di elementi o parti danneggiate;
- migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi o parti, anche non danneggiati;
- impedire meccanismi di collasso locale.

Viene, altresì, confermato che l’espressione “progetti unitari” riferita, nella disciplina del Sismabonus (art.16-bis, co.1, lett.i, D.P.R. 917/1986 - TUIR) all’esecuzione degli interventi nei centri storici, deve essere correlata alla nozione di “singola unità strutturale”.

Gli interventi, quindi, possono anche non riguardare un intero aggregato edilizio, che tipicamente caratterizza i centri storici. Gli interventi sulla “singola unità strutturale” possono ridurre il rischio sismico senza che sia necessario procedere alla verifica sismica complessiva dell’intero aggregato edilizio a questa adiacente.

Area di sedime

Sotto tale profilo, l’Agenzia delle Entrate conferma che il Sismabonus spetta anche per gli interventi antisismici su un’area più estesa del perimetro della costruzione, a questa limitrofa (area di sedime), che incida sulle fondamenta dell’edificio. L’estensione dell’intervento alle vicinanze dell’edificio deve essere giustificata dal professionista, ai fini della riduzione del rischio sismico, da un rapporto di causa effetto, prima e dopo l’intervento.

Asseverazione di rischio sismico

Al riguardo, viene precisato che il professionista attesta se l’intervento è relativo ad una singola unità immobiliare, ad un condominio, ovvero se lo stesso ha carattere sovra condominiale. L’asseverazione va prodotta anche nel caso di interventi che non determinano alcuna riduzione del rischio sismico.

Interventi trainanti/trainati

Sul tema, la C.M. 23/E/2022 chiarisce che le spese per gli interventi “trainati” possono essere sostenute da un soggetto

¹¹ D.M. 17 gennaio 2018.

diverso da quello che ha sostenuto le spese per gli interventi “trainanti”. Quindi, in caso di spese per interventi “trainanti” su parti comuni condominiali sostenute da un coniuge, e di spese per lavori “trainati” sostenute dall’altro coniuge, entrambi i soggetti beneficiano del Superbonus.

Può usufruire del “110%”, per interventi “trainati” sulla sua unità immobiliare, anche il condòmino che, in base alla delibera assembleare, è stato escluso dal pagamento delle spese per gli interventi “trainanti”.

Interventi trainati: le barriere architettoniche

Tra gli interventi “trainati” rientrano, dal 1° giugno 2021, anche quelli relativi all’eliminazione delle barriere architettoniche. In merito, l’Agenzia delle Entrate conferma che questi possono essere eseguiti sia sulle parti comuni di edifici in condominio, sia sulle singole unità immobiliari, anche in assenza di disabili e di persone di età superiore a 65 anni. In caso di interventi sia sulle parti comuni, sia sulla singola unità immobiliare, il limite di spesa di 96.000 euro opera in modo autonomo per ciascuno di essi (96.000 euro per parti comuni+96.000 euro per singola unità).

Per quel che riguarda, invece, gli interventi sulla singola unità immobiliare, limite di 96.000 euro è unico, e va riferito sia all’abitazione, sia alle pertinenze, anche se accatastate separatamente.

Circa i limiti di spesa, l’Agenzia delle Entrate conferma che, nell’ipotesi in cui l’intervento sia “trainato” da lavori di efficientamento energetico, il limite di spesa dei lavori per eliminare le barriere si somma a quello relativo ai lavori “trainanti”. Diversamente, se i lavori si affiancano ad interventi “trainanti” antisismici, il limite di spesa di 96.000 euro è unico per entrambe le tipologie di lavori.

Interventi trainati: sostituzione di finestre ed infissi

L’Agenzia delle Entrate si sofferma sull’applicabilità del beneficio in caso di interventi di sostituzione di infissi che comportino, o meno, la demolizione e ricostruzione dell’edificio.

In assenza di demolizione e ricostruzione, è agevolabile con il Superbonus solo la sostituzione degli infissi e non la nuova installazione degli stessi.

La sostituzione può comportare lo spostamento e la variazione delle dimensioni degli stessi, a condizione che la superficie complessiva coperta dagli infissi sia minore/uguale a quella preesistente.

In caso di installazione di ulteriori infissi, è possibile accedere alla diversa detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, nel limite di 96.000 euro (art.16, co.1, D.L. 63/2013 convertito in legge 90/2013).

In caso di demolizione e ricostruzione, il “110” spetta anche se vengono modificati il numero, la posizione, la dimensione, l’orientamento delle finestre: conta solo la situazione finale. A tale fine, nella scheda descrittiva dell’intervento per l’asseverazione devono essere indicate le informazioni relative alla situazione post intervento.

***Interventi trainati:
impianti fotovoltaici***

L’Agenzia delle Entrate conferma che, in base alla normativa, l’installazione di impianti fotovoltaici è agevolata con il Superbonus anche se effettuata su edifici di nuova costruzione. Sul punto, viene chiarito che il beneficio spetta a condizione che:

- sia realizzato insieme ad un intervento “trainante” di tipo energetico o antisismico. Tuttavia per il “trainante” il “110%” non si applica, trattandosi di una nuova costruzione;
- siano rispettate tutte le ulteriori condizioni richieste dalla disciplina (ivi compreso il doppio passaggio di classe energetica).

Il beneficio spetta anche in caso di installazione su un’area pertinenziale o su un immobile diverso da quello oggetto degli interventi agevolati, a condizione che l’edificio interessato dai lavori fruisca dell’energia prodotta dall’impianto.

Il limite di spesa è pari a 48.000 euro, entro l’importo di 2.400 euro per ogni kw di potenza nominale dell’impianto.

In caso di installazione dei sistemi di accumulo opera un autonomo limite di spesa di 48.000 euro.

Se l’installazione viene eseguita nell’ambito di un intervento qualificabile come “ristrutturazione edilizia”, il limite di 48.000 euro spetta con il tetto di 1.600 euro per ogni kw.

Il limite di potenza (20kw) va riferito o al condominio, o alla singola unità abitativa, a seconda della tipologia di immobile su cui si interviene.

***Interventi trainati:
colonnine di ricarica***

La C.M. 23/E/2022 ricorda che dal 1° gennaio 2021 i limiti di spesa sono differenziati a seconda della tipologia di immobile (2.000 euro per le unifamiliari o unità in plurifamiliari – 1.500 euro per condomini/unità in plurifamiliari con installazione fino

a 8 colonnine – 1.200 per condomini/unità in plurifamiliari con installazione di oltre 8 colonnine).

Novità 2022: Bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Nella C.M. 23/E/2022 l'Agenzia delle Entrate ricorda che, solo per le spese sostenute nel 2022, è riconosciuta una specifica detrazione, pari al 75%, per l'eliminazione delle barriere architettoniche (cd. bonus Barriere), entro limiti di spesa differenziati a seconda della tipologia di immobile (50.000 euro per le unifamiliari; 40.000 euro x n. unità, per edifici fino a 8 unità; 30.000 euro x n. unità, per edifici oltre le 8 unità)¹².

Beneficiari sono le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Occorre rispettare i requisiti del D.M. 236/1989.

Il beneficio è escluso in caso di interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione.

Anche per tale agevolazione è consentita l'opzione, in luogo dell'utilizzo della detrazione in dichiarazione, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

L'Agenzia delle Entrate evidenzia che il bonus Barriere si aggiunge all'analogo detrazione del 50% ai sensi dell'art.16-bis, co.1, lett.e, del TUIR ed è, altresì, autonoma rispetto al beneficio spettante come intervento "trainato" ai fini del Superbonus.

Tenuto conto della coesistenza di tali agevolazioni, la C.M. 23/E/2022 chiarisce che per le spese sostenute nel 2022 (anche se i lavori sono stati avviati nel 2021) si potrà usufruire in alternativa:

- del bonus Barriere nei limiti previsti dalla norma;
- del Superbonus nel limite di spesa previsto di euro 96.000 (comprensivo anche delle spese sostenute nel 2021 in caso di intervento già avviato) e a condizione che gli interventi agevolati siano qualificabili come "trainati".

¹² Cfr. art.119-ter del D.L. 34/23020, convertito in legge 77/2020.

4. Spese ammesse alla detrazione

Affrontando ipotesi specifiche relative al sostenimento delle spese agevolabili con il Superbonus, l'Agenzia delle Entrate ricorda che il beneficio spetta anche per le altre eventuali spese strettamente collegate ai lavori, a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

In particolare, viene confermato che sono agevolabili i costi sostenuti da uno IACP, che svolge funzioni di Stazione appaltante per conto dei Comuni, in relazione ad immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica (ad es. costi per l'indizione e l'espletamento della gara di appalto, costi delle commissioni/seggi di gara/pubblicazione di bandi ed avvisi, ecc.).

Inoltre, viene ribadito che il compenso dell'amministratore non costituisce una spesa detraibile, a meno che questi non sia stato nominato, ad esempio, direttore dei lavori e svolga, quindi, una mansione specifica correlata all'esecuzione dell'intervento.

***Cumulabilità
superbonus e contributi
per la ricostruzione post
sisma***

Per gli interventi eseguiti su edifici a prevalente destinazione residenziale nei territori interessati da eventi sismici a partire dal 1° gennaio 2009, il Superbonus spetta fino al 31 dicembre 2025.

Il beneficio viene riconosciuto in via alternativa:

1. per l'importo eccedente il contributo ricevuto per la ricostruzione¹³;
2. con un aumento del 50% dei limiti delle spese agevolabili con il "110%", in presenza di specifiche condizioni. In primo luogo, occorre che il beneficiario rinunci espressamente al contributo di ricostruzione¹⁴. A tal fine, occorre produrre una dichiarazione mediante atto di notorietà (art.47 D.P.R. 445/2000). Inoltre, con la scheda AEDES deve essere accertato il danno dell'edificio (con esito B,C,E, di inagibilità dell'immobile). In tal caso, infatti, il beneficio, è alternativo al contributo.

L'agevolazione spetta, altresì, per le opere di ulteriore consolidamento dei medesimi edifici, che abbiamo già usufruito in passato di contributi per la ricostruzione.

¹³ Art.119, co.1-ter e 4-quater, del D.L. 34/2020.

¹⁴ Art.119, co. 4-ter, del D.L. 34/2020.

È possibile accedere al Superbonus anche per le spese di completamento dell'intervento, rimaste a carico, anche se queste si riferiscono a lavori che in via autonoma non usufruirebbero del beneficio. I professionisti devono attestare, nelle varie fasi dei lavori, la riconducibilità delle spese sostenute agli interventi agevolabili.

Ai fini della congruità delle spese sostenute, si può far riferimento al cd. "prezzario del cratere", ai prezzari regionali, ovvero ad un'attestazione di tipo analitico (cfr. l'All.1 al D.M. 6 agosto 2020).

Per i lavori in corso al 1° luglio 2020 per i quali, insieme alla richiesta di contributo, non sia stata presentata l'asseverazione di rischio sismico, il deposito della stessa deve essere effettuato tempestivamente (ad es. con la presentazione di eventuali varianti o come documentazione integrativa nel corso dei lavori)¹⁵.

5. Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni

Il chiarimento amministrativo in commento, partendo dalla lettera normativa dell'art.121 del DL 34/2020, di cui ricorda i contenuti principali e le modalità attuative, pone innanzitutto l'accento su alcuni specifici casi che riguardano l'esercizio dell'opzione con riferimento sia ad interventi da Superbonus sia ad interventi agevolati dai bonus di cui al co.2 del citato art.121 ma diversi da questo (*Bonus ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus, Bonus Facciate, Installazione colonnine per ricarica veicoli elettrici, Superamento barriere architettoniche*¹⁶).

Spese sostenute in periodi d'imposta diversi

Nel caso di interventi agevolabili, per i quali è altresì riconosciuta la facoltà d'esercizio dell'opzione per lo "sconto in fattura" o per la "cessione del credito" e siano state **sostenute spese in periodi**

¹⁵ Cfr. al riguardo anche la C.M. 28/E/2021 e le Guide "Ricostruzione post-sisma Italia centrale e Superbonus 110%" e "Incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus nei territori colpiti da eventi sismici- quesiti e soluzioni", del Dipartimento "Casa Italia" della Presidenza del Consiglio.

¹⁶ A questi si aggiungono, inoltre, quelli finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia quali:

- l'installazione di una stufa a pellet o di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili,
- l'installazione o l'integrazione di un impianto di climatizzazione invernale e estiva a pompa di calore, nonché la sostituzione della caldaia, anch'essa riconducibile alla manutenzione straordinaria in quanto intervento diretto a sostituire un componente essenziale dell'impianto di riscaldamento

di imposta diversi, l'opzione esercitata con riferimento alle spese sostenute in un determinato periodo d'imposta non condiziona la modalità di fruizione delle agevolazioni con riferimento alle spese sostenute nei successivi periodi d'imposta.

Spese sostenute per interventi diversi

Qualora sul medesimo immobile, inoltre, siano **effettuati più interventi agevolabili**, è possibile decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, con riferimento alle spese sostenute per ciascun intervento, indipendentemente dalla scelta operata con riferimento agli altri.

La CM 23/E/2022 ricorda che l'opzione per lo "sconto in fattura" può essere esercitata anche in relazione a ciascun "Stato Avanzamento Lavori" (di seguito SAL), che, per gli interventi ammessi al Superbonus, non possono normativamente essere più di 2 e riferirsi ciascuno almeno al 30% dell'intervento eseguito (art.121, co. 1-bis del DL 34/2020).

Superbonus: SAL ≥ 30% dell'intervento

Sul tema viene chiarito che, a fronte di un **SAL pari ad almeno il 30%** dell'intervento, è ammesso lo "sconto in fattura", non rilevando in alcun modo l'eventuale circostanza che l'intervento sia realizzato in periodi d'imposta diversi.

Quindi, ad esempio, nel caso di interventi iniziati nell'anno 2020, può essere esercitata l'opzione per lo sconto di una fattura emessa a SAL nel 2021, purché in ogni caso riferito ad almeno il 30% degli interventi realizzati fino a quel momento (in parte nel 2020 e in parte nel 2021).

Superbonus: SAL <30% dell'intervento

Diversamente, se il **SAL emesso non si riferisce al 30%** degli interventi realizzati, per tali importi è possibile fruire dell'agevolazione solo in detrazione nella dichiarazione dei redditi, indicando la prima rata di detrazione spettante ed, eventualmente optando per la cessione del credito corrispondente alle successive rate di detrazione non fruite.

Esempio:

SAL	Anno emissione	Importo fatturato	% importo lavori complessivi	Modalità fruizione bonus
1°	2020	20% dei lavori	20%	Detrazione in dichiarazione dei redditi
2°	2021	20% dei lavori	40% (20% 1° SAL +20% 2° SAL)	Sconto in fattura/Cessione e del credito

Superbonus: SAL per interventi diversi

Qualora, inoltre, sul medesimo immobile siano effettuati più interventi ammessi al Superbonus, la verifica dello stato di

avanzamento dei lavori è effettuata separatamente per ciascuno degli interventi agevolabili.

Ad esempio, nel caso di interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione energetica realizzati sul medesimo immobile, per i quali il 1° SAL emesso contabilizzi il 30% dei lavori antisismici e il 10% di quelli energetici, sarà possibile esercitare l'opzione per lo sconto della fattura solo con riferimento all'importo corrispondente all'intervento antisismico.

Bonus diversi dal Superbonus: opzione per i SAL

La CM 23/E/2022 ribadisce, inoltre, che la possibilità di esercitare l'opzione per lo "sconto in fattura" o la "cessione del credito" (anche con riferimento ai SAL) riguarda altresì gli interventi che danno diritto a detrazioni diverse dal Superbonus.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, trattandosi di una facoltà e non di obbligo del contribuente, l'esercizio dell'opzione in relazione a ciascuno SAL, anche qualora questi non siano previsti contrattualmente, non è precluso, ferma restando la necessità che gli interventi agevolabili siano effettivamente realizzati.

L'Agenzia delle Entrate prosegue i suoi chiarimenti, affrontando poi il tema dei controlli e delle responsabilità dell'utilizzo e della circolazione dei crediti d'imposta.

Responsabilità esclusiva del "beneficiario originario"

Fermi restando, ai fini del controllo, le attribuzioni e i poteri previsti dall'art.31 e ssgg del DPR 600/1973 e s.m.i., l'Amministrazione ribadisce innanzitutto che essa stessa procede, in base ad analisi di rischio, alla verifica della **sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione in capo ai soggetti "beneficiari originari"**, recuperando in capo a questi, laddove sia accertata la mancata sussistenza -anche parziale- di tutti i requisiti, l'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato degli interessi (art.20, DPR 602/1973) e delle sanzioni (art.13, D. Lvo. 471/1997).

Responsabilità esclusiva del fornitore/cessionario

Ai sensi del citato art.121, co.4 del DL 34/2020, i **fornitori** e i soggetti **cessionari** rispondono solo per l'eventuale **utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore** rispetto al credito d'imposta ricevuto

Responsabilità in solido

Tuttavia, ai sensi del co.6 dello stesso art.121, è comunque prevista l'ipotesi di **"responsabilità solidale"** del fornitore che pratica lo sconto e del cessionario che paga l'importo corrispondente alla detrazione, in caso di "concorso in violazione".

Su tale aspetto, l’Agenzia delle Entrate chiarisce innanzitutto che la predetta responsabilità va individuata sulla base degli elementi riscontrabili caso per caso, rilevando in particolare le **“ipotesi in cui il cessionario abbia omesso il ricorso alla specifica diligenza richiesta, attraverso la quale sarebbe stato possibile evitare la realizzazione della violazione e l’immissione sul mercato di liquidità destinata all’arricchimento dei promotori dell’illecito.”**

Il **livello di diligenza** richiesto, prosegue l’Amministrazione finanziaria, **dipende dalla natura del cessionario, in particolare per gli intermediari finanziari o i soggetti sottoposti a normative regolamentari** ai quali è richiesta l’osservanza di una qualificata ed elevata diligenza professionale.

Diligenza del cessionario nel caso di “concorso in violazione”

In caso di compartecipazione all’operazione illecita, l’Agenzia delle Entrate precisa che la diligenza è sempre esclusa e la valutazione della sua sussistenza va condotta anche sulla base dei seguenti indici:

1. **profili oggettivi e soggettivi dell’operazione di compravendita** sintomatici della falsità del credito:
 - (i) assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto;
 - (ii) incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l’oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame;
 - (iii) sproporzione tra l’ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell’unità immobiliare;
 - (iv) incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione;
 - (v) anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti;
 - (vi) mancata effettuazione dei lavori;
2. **profili correlati alla normativa antiriciclaggio**, (D. Lvo. 231/2007), rilevanti quali indicatori della responsabilità degli intermediari bancari e finanziari soggetti alla suddetta disciplina.

**Comunicazioni in
Piattaforma AdE**

Sul tema anche l'ABI ha diramato proprie istruzioni al sistema bancario, con **Nota del 24 giugno 2022, prot. UTR/001040**, sottolineando che le istruzioni dell'Agenzia debbono intendersi come «*cogenti linee guida*» dell'operato di verifica e controllo demandato agli istituti bancari in tema di cessione dei crediti derivanti da Superbonus.

L'Amministrazione finanziaria precisa, inoltre, che le comunicazioni inviate attraverso la Piattaforma per le cessioni dei crediti non rappresentano, né sostituiscono, gli atti contrattuali di cessione del credito intervenuti tra le parti, che restano disciplinati dalle pertinenti disposizioni civilistiche.

La comunicazione, pertanto:

- rappresenta lo strumento con cui un soggetto rende noto all'Agenzia delle entrate di aver ceduto un credito di imposta, derivante da una detrazione fiscale, ad altro soggetto (anche il fornitore), al fine di consentirne l'utilizzo da parte di quest'ultimo (in qualità di cessionario) mediante compensazione attraverso il modello F24 o successiva cessione ad altro soggetto terzo (ulteriore cessionario);
- consente, altresì, di verificare la correttezza delle operazioni di compensazione;

Da ciò deriva che **la presenza del credito sulla Piattaforma non implica in alcun caso il riconoscimento della sua esistenza e dell'effettiva spettanza della detrazione**

**Crediti d'imposta
oggetto di sequestro/
dissequestro**

Il documento di prassi chiarisce che ciascun cessionario deve sempre valutare, al momento dell'utilizzo in compensazione dei crediti fiscali acquisiti, di aver preventivamente operato con la necessaria diligenza all'atto dell'acquisto del credito, soprattutto in caso si tratti di crediti oggetto di sequestro da parte dell'Autorità giudiziaria. In merito si ricorda, infatti, che è esclusa in ogni caso la possibilità di compensare i crediti acquisiti in violazione dei suddetti principi.

In ultimo, si precisa che l'eventuale dissequestro da parte dell'Autorità giudiziaria di crediti acquistati in violazione dei principi sopra illustrati non costituisce di per sé circostanza idonea a legittimare il loro utilizzo in compensazione.

**Crediti d'imposta
ceduti ad
assicurazioni**

In tema di stipula di polizze che coprono il rischio di eventi calamitosi, per le quali è riconosciuta, secondo quanto stabilito dal co.4 dell'art.119 del DL 34/2020, una detrazione ai

fini Irpef pari al 90% del relativo premio, l’Agenzia precisa che questa spetta anche con riferimento a premi relativi a:

- polizze già stipulate in anni precedenti in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi ammessi al Superbonus;
- polizze oggetto di rinnovo;
- polizze stipulate per mere esigenze amministrative in data successiva a quella di perfezionamento della cessione del credito da superbonus;
- polizze stipulate con un’impresa di assicurazione diversa rispetto a quella cessionaria del credito d’imposta corrispondente all’originaria detrazione.

Soggetti senza redditi imponibili

In ordine all’esclusione dall’utilizzo dei bonus per i soggetti che non possiedono redditi imponibili, l’Amministrazione finanziaria precisa che:

- restano esclusi dal Superbonus, tra gli altri, gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari), poiché non soggetti alle imposte sui redditi e all'Irap;
- i fondi pensione accedono, invece, ai bonus edilizi a loro applicabili (es. bonus facciate), ma solo mediante l’esercizio di una delle modalità alternative alla fruizione come detrazione in dichiarazione (quindi solo sconto in fattura o cessione credito).

Utilizzo del credito d’imposta in compensazione

Si precisa che, a decorrere dal 26 febbraio 2022, anche l’imposta sulle transazioni finanziarie (cd. ITF) è importo compensabile, ai sensi dell’art.17 del D. Lvo. 241/1997, con i crediti d’imposta derivanti dai bonus.

Computo IVA indetraibile

L’Agenzia è poi tornata sulle disposizioni di cui al co.9-ter del citato art.119, in tema di IVA indetraibile, anche parzialmente, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi. Questa si considera nel calcolo dell’ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalle modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.”

In sostanza, la norma ammette, per i soggetti IVA che fruiscono del Superbonus (quali, ad esempio, gli IACP o Enti assimilati), la possibilità di computare, tra le spese agevolate, anche l’IVA parzialmente indetraibile per effetto del cd. “*pro-rata*”, che rimane a loro carico.

Sul tema, l’Agenzia delle Entrate ha ribadito che è esclusa la possibilità di fruire dello “sconto in fattura” per la quota di IVA indetraibile derivante dal suddetto meccanismo del “*pro-rata*”, in considerazione del fatto che la percentuale definitiva viene determinata solo in sede di dichiarazione IVA, a chiusura dell’annualità di riferimento. Pertanto, tale quota potrà essere utilizzata solo come detrazione in dichiarazione dei redditi o, in alternativa, come credito d’imposta ceduto, a condizione che ne sia oggettivamente definito l’ammontare.

Con riferimento all’effettuazione degli adempimenti previsti, viene precisato che

- sono valide le asseverazioni tecniche relative alle spese sostenute ed oggetto in precedenza di “sconto in fattura”, a cui si riferisce l’importo dell’IVA indetraibile rimasta a carico dell’ente;
- il visto di conformità deve riferirsi, oltre che al riscontro della correttezza dei dati contenuti nella fattura, anche:
 1. al calcolo, in base alla percentuale di “pro rata”, dell’ammontare dell’IVA indetraibile da considerare ai fini del Superbonus;
 2. alla verifica della presentazione della dichiarazione IVA, da cui risulti la predetta percentuale

I suddetti chiarimenti trovano applicazione anche nel caso di interventi Superbonus con IVA parzialmente indetraibile per effetto del “*pro-rata*”, per i quali si applica il “*reverse charge*” (art.17, co.6, DPR 633/1972).

Pagamento con bonifico

In ordine alle modalità di pagamento, l’Agenzia precisa che:

- **in caso di opzione per lo “sconto in fattura”**, non è necessario effettuare alcun pagamento tranne nell’ipotesi in cui il fornitore applichi uno sconto “parziale”. In tale ultimo caso, la parte di corrispettivo non oggetto di sconto, deve essere pagata utilizzando un bonifico bancario o postale;
- **in caso di opzione per la cessione del credito d’imposta**, allo stesso modo non è necessario effettuare alcun pagamento anche nell’ipotesi in cui il fornitore acquisisca dal contribuente il credito corrispondente alla detrazione spettante a quest’ultimo in quanto, in tal caso, si attua una sorta

di “compensazione finanziaria” tra il corrispettivo dovuto dal contribuente ed il credito “ceduto” al fornitore in luogo del predetto corrispettivo.

6. Adempimenti procedurali

Affrontando il tema degli adempimenti previsti per l’accesso al Superbonus, nonché per la possibilità di esercizio delle opzioni di cui all’art.121 del DL 34/2020, l’Agenzia delle Entrate ricorda, innanzitutto, che, ai fini del Superbonus, sono detraibili le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni, nei limiti previsti per ciascun intervento.

Pertanto, nell’ipotesi di realizzazione contestuale di diversi interventi, il costo sostenuto per le prestazioni professionali dovrà essere imputato ad ogni singolo intervento in relazione alla prestazione svolta e, soltanto laddove non sia specificamente individuabile (ad esempio, visto di conformità), si potrà fare riferimento a un criterio di imputazione proporzionale.

General Contractor

Proprio al fine di svolgere l’attività di coordinamento generale, soprattutto nell’ipotesi di interventi complessi da Superbonus, talune attività possono essere svolte da un soggetto in qualità di contraente generale (cd. *General contractor*, di seguito GC).

Tale figura, precisa l’Agenzia, è normativamente individuata solo dalla disciplina dei contratti pubblici (art.194 del D. Lvo. 50/2016- Codice Appalti) mentre, nel comparto privato, l’attività del GC è ordinariamente disciplinata nell’ambito dell’autonomia contrattuale che regola i rapporti privatistici che intercorrono tra il committente/beneficiario delle agevolazioni e le imprese e/o i professionisti.

Pertanto, ai fini dell’applicazione delle agevolazioni in commento, si precisa che:

1. **non hanno alcuna rilevanza gli schemi contrattuali utilizzati nei rapporti tra committente e GC.**

L’Agenzia delle Entrate, su tale aspetto, ribadisce quanto affermato nel passato (cfr. Resp. 480 del 15 luglio 2021) ai fini della corretta applicazione dell’IVA, in accordo al quale:

- a. **in caso di “mandato senza rappresentanza”:** il GC affida in nome proprio e per conto del committente le prestazioni al professionista; il professionista fattura al GC che ribalta a sua volta

il costo al committente con applicazione dell'IVA (art. 3, co.3, DPR 633/72);

- b. **in caso di “mandato con rappresentanza”**: il committente stipula il contratto con il professionista che emette fattura nei suoi confronti. Il GC paga la prestazione in nome e per conto del committente e ribalta i costi a quest'ultimo senza IVA (art. 15, co.1, n.3, DPR 633/72).

In entrambi i casi, l'Amministrazione finanziaria raccomanda, comunque, che nella fattura emessa dal GC per il riaddebito dei costi al committente sia descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso, al fine di documentare le spese detraibili;

2. **l'eventuale corrispettivo corrisposto al GC per l'attività di “mero” coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, non rientra tra le spese ammesse al Superbonus;**
3. **il GC può operare lo sconto in fattura, anche in relazione a singoli SAL, a prescindere dallo schema contrattuale adottato.**

Più nello specifico con riferimento agli aspetti procedurali (visto di conformità ed asseverazioni), l'Amministrazione finanziaria fornisce alcuni chiarimenti.

Visto di conformità Sul tema viene chiarito che i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità (ai sensi dell'art.3, co.3, lett. a e b, DPR 322/1998) possono apporre autonomamente il visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto dagli stessi esercitata in qualità di beneficiari della detrazione, senza essere obbligati a rivolgersi a terzi.

APE In merito alla redazione degli attestati di prestazione energetica, nonché della asseverazione degli interventi di risparmio energetico ai fini del Superbonus, l'Agenzia si allinea all'ENEA, la quale ha chiarito sul proprio sito istituzionale che i predetti documenti possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti ed iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale.

Asseverazione interventi antisismici In relazione agli interventi antisismici, in tema di asseverazione della riduzione del rischio sismico e della congruità delle spese da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale e della direzione dei lavori

delle strutture, l’Agenzia delle Entrate si conforma alle conclusioni del **Parere 2 febbraio 2021 della Commissione consultiva per il monitoraggio dell’applicazione del Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58.**

In particolare, viene chiarito che l’eventuale mancanza dell’**attestazione della congruità delle spese**, nell’ambito della asseverazione presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio o entro l’inizio dei lavori, non pregiudica, in linea di principio, l’accesso al Superbonus, essendo sufficiente che tale attestazione sia **effettuata al termine dei lavori**.

Tale chiarimento vale per le asseverazioni presentate dal 7 agosto 2020 e si affianca a quanto affermato sul tema delle asseverazioni nella CM7/E/2021 e che viene di seguito sintetizzato nelle seguenti tabelle:

TABELLA 1: SISMABONUS INTEVENTI-PRESENTAZIONE ASSEVERAZIONE

ZONA SISMICA	RICHIESTA DEL TITOLO	TERMINE PRESENTAZIONE ASSEVERAZIONE
1/2/3	DA 01.01.2017 A 15.01.2020	CONTESTUALMENTE AL TITOLO
	DA 16.01.2020	ENTRO L’AVVIO DEI LAVORI

TABELLA 2: SISMABONUS ACQUISTI-PRESENTAZIONE ASSEVERAZIONE

ZONA SISMICA	RICHIESTA DEL TITOLO	TERMINE PRESENTAZIONE ASSEVERAZIONE
1	DA 01.01.2017 A 15.01.2020	CONTESTUALMENTE AL TITOLO
2/3	DA 01.01.2017 A 01.05.2019	ENTRO IL ROGITO
	DA 01.05.2019 A 15.01.2020	CONTESTUALMENTE AL TITOLO
1/2/3	DA 16.01.2020	ENTRO L’AVVIO DEI LAVORI

Su quest'ultima fattispecie (Sismabonus acquisti, di cui all'art. 16, co.1-septies del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013), l'Agenzia ha ribadito, inoltre, che non è necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori, quindi non deve essere compilata la sezione dell'asseverazione ai fini della attestazione della congruità dei costi.

Sconto in fattura per le prestazioni professionali

Ammettendo normativamente tra le spese detraibili quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e del visto di conformità, i professionisti che rendono tali prestazioni, qualificandosi legittimamente come "fornitori" del committente, possono applicare lo sconto in fattura di cui all'art. 121, recuperando quindi il contributo anticipato sotto forma di sconto con l'acquisto di un credito d'imposta pari al 110% dell'importo oggetto di sconto.

Su tali premesse, in relazione al tema dello sconto praticato dai professionisti, l'Agenzia precisa, tra le altre, che:

- l'intero importo del credito, ottenuto a fronte dello sconto, costituisce un provento percepito nell'esercizio dell'attività professionale e, pertanto, assoggettato a tassazione ai sensi dell'art. 54 del DPR 917/1986 TUIR;
- per interventi che danno diritto ad agevolazioni diverse dal Superbonus, laddove il professionista richieda al cliente un compenso aggiuntivo, tale compenso rientra tra quelli connessi alla prestazione professionale, e come tale va assoggettato a tassazione ai sensi dell'art. 54 del DPR 917/1986 TUIR;
- ai fini IVA, anche tale corrispettivo concorrerà a formare la base imponibile e, come tale, assoggettato ad imposta con aliquota ordinaria;
- la ritenuta del 20% a titolo d'acconto dell'Irpef, operata ai sensi dell'art.25, co.1, primo periodo, del DPR 600/1973, per prestazioni di lavoro autonomo, ancorché non esercitate abitualmente, non trova applicazione nell'ipotesi di corrispettivi oggetto di sconto in fattura in quanto, in tale ipotesi, non viene eseguito alcun pagamento.

Roma
24 giugno 2022
Prot. UTR/001040

Ai Presidenti
Agli Amministratori Delegati
Ai Direttori Generali
degli Associati
Loro Sedi

Circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, emanata dall’Agenzia delle Entrate, contenente ulteriori chiarimenti in materia di “detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77”.

Il 23 giugno u.s. è stata diramata dall’Agenzia delle Entrate la circolare n. 23/E, (di seguito anche solo “Circolare”), contenente il riepilogo sistematico dei chiarimenti in materia di Superbonus sinora forniti ed una serie di novità importanti che impattano, per quanto di interesse, sull’operatività quotidiana degli intermediari finanziari che acquistano tali crediti d’imposta da soggetti terzi.

In relazione alle ultime modifiche normative in materia di opzione per lo sconto/cessione del credito d’imposta introdotte, da ultimo, dal decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 (cd. “decreto Aiuti”), in corso di conversione, il documento di prassi in commento rinvia ai chiarimenti già forniti con la recente circolare 27 maggio 2022, n. 19/E.

Nella presente Lettera Circolare si dà atto che l’interpretazione della normativa applicabile, avente uno spiccato contenuto interdisciplinare, è stata elaborata sentiti il Ministero dello Sviluppo Economico, l’Ente Nazionale per l’Energia e l’Ambiente (ENEA) e la Commissione consultiva per il monitoraggio dell’applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

La Circolare si compone di sei paragrafi:

1. Soggetti che possono fruire del Superbonus;
2. Edifici interessati;
3. Tipologie di interventi;

4. Spese ammesse alla detrazione;
5. Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni;
6. Adempimenti procedurali.

Nella presente circolare saranno analizzati esclusivamente i profili di responsabilità in tema di utilizzo dei crediti, contenuti nel paragrafo 5 citato, con riserva di tornare in futuro su altre tematiche di interesse.

In base alle disposizioni vigenti, qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del d.P.R. n. 602 del 1973, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 471 del 1997. Il recupero dell'importo della detrazione non spettante è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario originario della detrazione d'imposta.

In base a quanto previsto dal combinato disposto dei commi 4 e 6 dell'articolo 121 del DL Rilancio, i fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto, salvo che non ricorra il c.d. "concorso nella violazione".

Concorso nella violazione

Come ricordato nella Circolare, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1, del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, resta ferma anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante e dei relativi interessi.

Una prima serie di nuovi ed importanti chiarimenti contenuti nella Circolare riguarda il tema della responsabilità in solido del fornitore e dei cessionari che, secondo l'Agenzia delle Entrate, va individuata sulla base degli **elementi riscontrabili nella singola istruttoria**.

Il concorso della violazione, nell'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate sussisterebbe nelle ipotesi in cui il cessionario abbia (enfasi aggiunta) *“omesso il ricorso alla **specifica diligenza richiesta**, attraverso la quale sarebbe stato possibile evitare la realizzazione della violazione e l'immissione sul mercato di liquidità destinata all'arricchimento dei promotori dell'illecito”*.

In merito al livello di diligenza richiesto, l'Agenzia delle Entrate ritiene che esso dipenda dalla natura del cessionario, soprattutto con riferimento agli **intermediari finanziari** o ai

soggetti sottoposti a normative regolamentari per i quali è richiesta l'osservanza di una qualificata ed elevata diligenza professionale.

Nei casi di compartecipazione all'operazione illecita, invece, la sussistenza della diligenza è sempre esclusa, indipendentemente dalla natura del cessionario.

Nella circolare in oggetto è stato inoltre affermato che le valutazioni circa la sussistenza o meno del profilo della diligenza, ai fini della configurabilità del concorso nella violazione, vanno condotte anche sulla base **dei seguenti indici**:

1. profili oggettivi e soggettivi dell'operazione di compravendita sintomatici della falsità del credito: (i) assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto; (ii) incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame; (iii) sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare; (iv) incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione; (v) anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti; (vi) mancata effettuazione dei lavori;
2. profili correlati alla normativa antiriciclaggio, di cui al decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231: tali profili sono rilevanti quali indicatori della responsabilità dei soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del medesimo decreto legislativo, anche in ragione delle comunicazioni diramate dall'Unità di informazione finanziaria di Banca d'Italia¹. Secondo l'Agenzia delle Entrate, *“il divieto di acquisto dei crediti, in presenza dei presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del citato decreto legislativo n. 231 (rispettivamente “Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette” e “Astensione”), introdotto al comma 4 dell'articolo 122-bis del decreto Rilancio, è sintomatico della volontà del legislatore di aggiungere a tale responsabilità un vincolo giuridico connesso ai medesimi requisiti di diligenza già propri dei soggetti individuati con l'art. 3 del decreto legislativo n. 231 del 2007”*.

In conclusione, la verifica circa la responsabilità in solido del singolo cessionario deve essere condotta, **caso per caso**, valutando il **grado di diligenza effettivamente esercitato** che, nel caso di operatori professionali, quali ad esempio i soggetti ricompresi nell'ambito applicativo del decreto legislativo n. 231 del 2007, deve essere particolarmente elevato e qualificato.

Rinviano ai chiarimenti già forniti con la circolare n. 16/E del 2021, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che la presenza del credito d'imposta sulla Piattaforma dell'Agenzia delle

¹ Cfr. schemi di anomalia pubblicati in data 10 novembre 2020, in particolare lo schema D relativo all'«Operatività connessa con la cessione di crediti fiscali fittizi e altri indebiti utilizzzi», Comunicazione dell'11 febbraio 2021 in tema di «Prevenzione di fenomeni di criminalità finanziaria connessi con l'emergenza da COVID-19» e Comunicazione UIF dell'11 aprile 2022 in tema di «Prevenzione di fenomeni di criminalità finanziaria connessi con l'emergenza da COVID-19 e al PNRR.

Entrate non implica in alcun caso il riconoscimento della sua esistenza e dell'effettiva spettanza della detrazione da cui lo stesso trae origine.

Crediti d'imposta oggetto di sequestro/dissequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria

Alla luce dei nuovi chiarimenti forniti l'Agenzia delle Entrate ritiene che ciascun cessionario deve sempre valutare, al momento dell'utilizzo in compensazione dei crediti fiscali acquisiti, di aver preventivamente operato con la necessaria diligenza all'atto dell'acquisto del credito, con speciale riguardo *inter alia* a quelli oggetto di sequestro da parte dell'Autorità giudiziaria (ex articolo 28-ter del decreto legge 27 gennaio 2022, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 28 marzo 2002, n. 25).

Il documento di prassi in commento chiarisce che è esclusa in ogni caso la possibilità di compensare i crediti acquisiti in violazione dei principi sopra espressi.

I crediti illegittimamente compensati sono oggetto di recupero sulla base delle disposizioni previste dall'articolo 121 del DL Rilancio, ferma restando la possibilità di ravvedimento ex articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997.

L'eventuale dissequestro di crediti, acquistati in violazione dei principi sopra illustrati, da parte dell'Autorità giudiziaria (ad esempio, in ragione dell'assenza di *periculum in mora* in capo al cessionario) non costituisce secondo l'Agenzia delle Entrate *ex se* circostanza idonea a legittimare il loro utilizzo in compensazione. Di conseguenza, in caso di utilizzo in compensazione di crediti d'imposta inesistenti, "*interessati dal provvedimento di dissequestro, gli organi di controllo procederanno parimenti alla contestazione delle violazioni e alle conseguenti comunicazioni all'Autorità giudiziaria per le indebite compensazioni effettuate*".

Si evidenzia che i chiarimenti diramati dall'Agenzia delle Entrate in merito all'attività di *due diligence* richiesta agli acquirenti dei crediti fiscali forniscono delle cogenti linee guida in merito alle operazioni relative al Superbonus.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Gianfranco Torriero
Vice Direttore Generale

ALLEGATO

DISCIPLINA SUPERBONUS, BONUS ORDINARI, CESSIONE E ALTRI ADEMPIMENTI

con le modifiche Legge 234/2021, DL 4/2022 convertito in Legge 25/2022, DL 17/2022 convertito in Legge 34/2022, DL 21/2022 convertito nella legge 51/2022, DL 36/2022 convertito nella Legge 79/2022, DL 50/2022

ART 119 – INCENTIVI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA, SISMABONUS, FOTOVOLTAICO E COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

EFFICACE DAL 1° MAGGIO 2022

MODIFICHE LEGGE 79/2022 CONV. DL 36/2022

1. La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022, nei seguenti casi:

- a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi

dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;

- b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli

edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

- c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n.2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare

<p>complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>	
<p>1.1 Tra le spese sostenute per gli interventi di cui al comma 1 rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici di cui alle lettere b) e c) del medesimo comma 1¹.</p>	
<p>1-bis. Ai fini del presente articolo, per 'accesso autonomo dall'esterno' si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.</p>	
<p>1-ter. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.</p>	
<p>1-quater. Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A .</p>	
<p>2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla</p>	

¹ Comma inserito dall'art. 15, co.1-bis, DL 17/2022, convertito, con modifiche dalla legge 34/2022 in vigore dal 28 aprile 2022.

<p>legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, nonché agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1. Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.</p>	
<p>3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,</p>	

<p>di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo.</p>	
<p>3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d) le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2023. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.</p>	
<p>4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione. Per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986,</p>	<p>4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione. Per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30 giugno 2022 abbiano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che abbiano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta, che abbiano ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, che abbiano ottenuto il collaudo degli stessi e</p>

<p>n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.</p>	<p>l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4, l'atto definitivo di compravendita può essere stipulato anche oltre il 30 giugno 2022 ma comunque entro il 31 dicembre 2022². Per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.</p>
<p>4-bis.La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.</p>	
<p>4-ter. I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di</p>	

² Comma così modificato dall'art. 18, co.4-ter, DL 36/2022, convertito, con modifiche dalla legge 79/2022 in vigore dal 29 giugno 2022.

<p>cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.</p>	
<p>4-quater. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.</p>	
<p>5. Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del presente articolo, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, da ripartire tra gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo, spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti agli stessi commi da 1 a 4 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.</p>	

<p>5-bis. Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.</p>	
<p>6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.</p>	
<p>7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non autoconsumata insito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. Con il decreto di cui al comma 9 del citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione</p>	

<p>dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.</p>	
<p>8. Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo la detrazione spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti allo stesso comma 1 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, da ripartire tra gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare»;</p>	
<p>8-bis. Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a) e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle</p>	

<p>sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo³. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.</p>	
<p>8-ter. Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater, spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento.</p>	
<p>8-quater. La detrazione spetta nella misura riconosciuta nel comma 8-bis anche per le spese sostenute entro i termini previsti nello stesso comma 8-bis in relazione agli interventi di cui ai commi 2, 4, secondo periodo, 4-bis, 5, 6 e 8 del presente articolo, eseguiti congiuntamente agli interventi indicati nel citato comma 8-bis.</p>	
<p>9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:</p> <p>a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici</p>	

³ Periodo modificato dall'art.14, co.1, lett. a), DL 50/2022 (cd. DL "Aiuti") in vigore dal 18 maggio 2022.

<p>composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;</p> <p>b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;</p> <p>c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) 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» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;</p> <p>d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.</p> <p>d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;</p> <p>e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.</p>	
<p>9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la</p>	

<p>cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.</p>	
<p>9-ter. L'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 23 ottobre 1972, 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.</p>	
<p>10. Le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>	
<p>10-bis. Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:</p>	

<p>a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;</p> <p>b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore della presente disposizione.</p>	
<p>10-ter. Nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a), della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è di trenta mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita.</p>	
<p>10-quater. Al comma 1-septies, primo periodo, dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le parole: "entro diciotto mesi" sono sostituite dalle seguenti: "entro trenta mesi"</p>	
<p>11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto</p>	

<p>legislativo n. 241 del 1997. In caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare la detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il predetto visto di conformità.</p>	
<p>12. I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.</p>	
<p>13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative; b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati 	

<p>della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.</p>	
<p>13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a) nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da emanarsi entro il 9 febbraio 2022. I prezzi individuati nel decreto di cui alla lettera a) del comma 13 devono intendersi applicabili anche ai fini della lettera b) del medesimo comma, e con riferimento agli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, nella legge 3 agosto 2013, n. 90, di cui all'articolo 1, commi 219-223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917. Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio,</p>	

<p>industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.</p>	
<p>13-bis.1. Il tecnico abilitato che, nelle asseverazioni di cui al comma 13 e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesta falsamente la congruità delle spese, è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 euro a 100.000 euro. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri la pena è aumentata.</p>	
<p>13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformità dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. 	

<p>13-quater. Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento</p>	
<p>13-quinquies. In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	
<p>14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti di cui al primo periodo stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b)</p>	

<p>preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a). La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.</p>	
<p>14-bis. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: <i>"Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, super bonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"</i>.</p>	
<p>15. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.</p>	
<p>15-bis. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.</p>	

16. Al fine di semplificare l'attuazione delle norme in materia di interventi di efficienza energetica e di coordinare le stesse con le disposizioni dei commi da 1 a 3 del presente articolo, all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni, con efficacia dal 1° gennaio 2020:

a) il secondo, il terzo e il quarto periodo del comma 1 sono soppressi;

b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

«2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, 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 caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento 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 prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, 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 per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione».

<p>16-bis. L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.</p>	
<p>16-ter. Le disposizioni del comma 5 si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-bis. L'aliquota di cui al medesimo comma 5 si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW e per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione stabilita dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel limite massimo di spesa complessivo di euro 96.000 riferito all'intero impianto.</p>	
<p>16-quater. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, valutati in 63,6 milioni di euro per l'anno 2020, in 1.294,3 milioni di euro per l'anno 2021, in 3.309,1 milioni di euro per l'anno 2022, in 2.935 milioni di euro per l'anno 2023, in 2.755,6 milioni di euro per l'anno 2024, in 2.752,8 milioni di euro per l'anno 2025, in 1.357,4 milioni di euro per l'anno 2026, in 27,6 milioni di euro per l'anno 2027, in 11,9 milioni di euro per l'anno 2031 e in 48,6 milioni di euro per l'anno 2032, si provvede ai sensi dell'articolo 265.</p>	

ART. 119-TER-DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI FINALIZZATI AL SUPERAMENTO E ALL'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c) a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989, n. 236.

ART. 121 – OPZIONE PER LA CESSIONE O PER LO SCONTO IN LUOGO DELLE DETRAZIONI FISCALI

EFFICACE DAL 1°MAGGIO 2022

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima; **alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore dei soggetti clienti professionali privati di cui all'articolo 6, comma 2-quinquies, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che abbiano stipulato**

MODIFICHE DL 50/2022 PRIMA LETTURA

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima; **alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore di soggetti**

un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione⁴;

- b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima; **alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore dei soggetti clienti professionali privati di cui all'articolo 6, comma 2-quinquies, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione⁵.**

diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206⁶, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione⁷;

- b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima; alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore **di soggetti diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3,**

⁴ Periodo modificato dall'art.14, co.1, lett. b), n.1, DL 50/2022 (cd. DL "Aiuti") in vigore dal 18 maggio 2022.

⁵ Periodo modificato dall'art.14, co.1, lett. b), n.2, DL 50/2022 (cd. DL "Aiuti") in vigore dal 18 maggio 2022.

⁶ Modifica apportata all'art. 14 del DL 50/2022 in sede di conversione (cfr. testo DDL 3614-A). Ai sensi del co.1-bis dello stesso art. 14 la disposizione si applica anche alle cessioni o agli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle Entrate prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 50/2022.

⁷ Periodo modificato dall'art.14, co.1, lett. b), n.1, DL 50/2022 (cd. DL "Aiuti") in vigore dal 18 maggio 2022.

	<p>comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206⁸, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione;</p>
<p>1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.</p>	
<p>1-ter. Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1:</p> <p>a) il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;</p>	

⁸ Modifica apportata all'art. 14 del DL 50/2022 in sede di conversione (cfr. testo DDL 3614-A). Ai sensi del co.1-bis dello stesso art. 14 la disposizione si applica anche alle cessioni o agli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle Entrate prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 50/2022.

<p>b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis.</p> <p>Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al comma 2 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni di cui al presente comma, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle opere già classificate di edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n.160.</p>	
<p>1-quater. I crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b), non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate effettuata con le modalità previste dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al comma 7. A tal fine, al credito è attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni, secondo le modalità previste dal provvedimento di cui al primo periodo. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano alle comunicazioni della prima cessione</p>	

<p>o dello sconto in fattura inviate all’Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022⁹.</p>	
<p>2. In deroga all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a), b) e d), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119; c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119; d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160; e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto; f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, 	

⁹ Comma inserito dall’art.28, co.1-bis, lett.a, n.3 del DL 4/2022, converti con modifiche nella legge 25/2022

<p>convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119.</p> <p>f-bis) superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 119- ter del presente decreto</p>	
<p>3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.</p>	
<p>4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-</p>	

<p>legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.</p>	
<p>5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.</p>	
<p>6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.</p>	
<p>7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.</p>	
<p>7-bis Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119.</p>	

ART. 122-BIS - MISURE DI CONTRASTO ALLE FRODI IN MATERIA DI CESSIONI DEI CREDITI. RAFFORZAMENTO DEI CONTROLLI PREVENTIVI

1. L'Agenzia delle entrate, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia ai sensi degli articoli 121 e 122 che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo. I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:
 - a) alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
 - b) ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
 - c) ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.
2. Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi di cui al comma 1, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.
3. Fermi restando gli ordinari poteri di controllo, l'amministrazione finanziaria procede in ogni caso al controllo nei termini di legge di tutti i crediti relativi alle cessioni per le quali la comunicazione si considera non avvenuta ai sensi del comma 2.
4. I soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti.
5. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabiliti criteri, modalità e termini per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2.

ART. 28-TER. DL 4/2022 CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 25/2022

TERMINI DI UTILIZZO DEI CREDITI D'IMPOSTA SOTTOPOSTI A SEQUESTRO PENALE

1. L'utilizzo dei crediti d'imposta di cui agli articoli 121 e 122 del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, nel caso in cui tali crediti siano oggetto di sequestro disposto dall'autorità giudiziaria, può avvenire, una volta cessati gli effetti del provvedimento di sequestro, entro i termini di cui agli articoli 121, comma 3, e 122, comma 3, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, aumentati di un periodo pari alla durata del sequestro medesimo, fermo restando il rispetto del limite annuale di utilizzo dei predetti crediti d'imposta previsto dalle richiamate disposizioni. Per la medesima durata, restano fermi gli ordinari poteri di controllo esercitabili dall'Amministrazione finanziaria nei confronti dei soggetti che hanno esercitato le opzioni di cui agli articoli 121 e 122 del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020.
2. L'Agenzia delle entrate effettua il monitoraggio sull'utilizzo del credito d'imposta nei casi di cui al comma 1 e comunica i relativi dati al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini di quanto previsto dall'articolo 17, comma 13, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

ART. 1, CO.43-BIS, LEGGE 234/2021¹⁰
APPLICAZIONE CCNL A LAVORI EDILI DI IMPORTO SUPERIORE AI 70.000 EURO

EFFICACIA PER LAVORI EDILI AVVIATI DAL 28 MAGGIO 2022¹¹

43-bis. Per i lavori edili di cui all'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, i benefici previsti dagli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché quelli previsti dall'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dall'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dall'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81. **La previsione di cui al periodo precedente si riferisce alle opere il cui importo risulti complessivamente superiore a 70.000 euro, fermo restando che l'obbligo di applicazione dei contratti collettivi del settore, nazionali e territoriali, sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali comparativamente più rappresentative a livello nazionale è riferito esclusivamente ai soli lavori edili come definiti dall'allegato X del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81.** Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori. I soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, per rilasciare, ove previsto, il visto di conformità, ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, verificano anche che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori. L'Agenzia delle entrate, per la verifica dell'indicazione del contratto collettivo applicato negli atti di affidamento dei lavori e nelle fatture, può avvalersi dell'Ispettorato nazionale del lavoro, dell'INPS e delle Casse edili. Le amministrazioni e gli enti coinvolti provvedono alle previste attività di verifica con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

¹⁰Comma introdotto dall'art.28-quater, co.1 del DL 4/2022 convertito con modifiche dalla legge 25/2022 "Disposizioni in materia di benefici normativi e contributivi e applicazione dei contratti collettivi e per il miglioramento dei livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro". L'efficacia ai lavori avviati successivamente al 27 maggio 2022 è stabilita dal co.2 del medesimo art.28-quater del DL 4/2022.

¹¹ Modifiche approvate dalla legge 51/2022, di conversione del DL 21/2022 (in vigore dal 21 maggio 2022).

ART. 10 -BIS, DL 21/2022¹²

QUALIFICAZIONE DELLE IMPRESE AL FINE DI ACCEDERE A BENEFICI DI CUI AGLI ARTICOLI 119 E 121 DEL DECRETO LEGGE 19 MAGGIO 2020, N.34, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N.77

1. Ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto - legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, del medesimo decreto - legge n. 34 del 2020, è affidata:
 - a) ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
 - b) ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
2. A decorrere dal 1° luglio 2023, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto - legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, del medesimo decreto - legge n. 34 del 2020, è affidata esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
3. In relazione ai lavori affidati alle imprese di cui alla lettera b) del comma 1, la detrazione relativa alle spese sostenute a far data dal 1° luglio 2023 è condizionata all'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione di cui all'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 all'impresa esecutrice.
4. Le disposizioni del comma 1 non si applicano ai lavori in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della presente disposizione, nonché ai contratti di appalto o di subappalto aventi data certa, ai sensi dell'articolo 2704 del codice civile, anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

¹²Articolo introdotto dalla legge 51/2022, di conversione del DL 21/2022 (in vigore dal 21 maggio 2022).

ECOBONUS

ART.14, DL 63/2013 (conv. dalla Legge 90/2013)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al **31 dicembre 2024**.

2. La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65 per cento, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al **31 dicembre 2024**;

b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al **31 dicembre 2024**, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.

b)-bis per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2020 al **31 dicembre 2024**, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20 per cento.

2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 e' ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, 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 caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento 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 prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, 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 per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

2-bis. La detrazione nella misura del 50 per cento si applica altresì alle spese sostenute **dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2024** per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

2-ter. Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in luogo della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al **31 dicembre 2024** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente comma sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

2-quater.1. 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 rispettivamente dal comma 2-QUATER del presente articolo e dal comma 1-QUINQUIES dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento 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 euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

2-quinquies. La sussistenza delle condizioni di cui al comma 2-quater è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista da decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 di cui al citato comma 2-quater. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni nonché su tutte le agevolazioni spettanti ai sensi del presente articolo, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze da emanare 90 giorni dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Per le attività di cui al secondo periodo, a favore di ENEA, è autorizzata la spesa di 500.000 mila euro per l'anno 2017 e 1 milione di euro per ciascun anno dal 2018 al 2021.

2-sexies. Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli indicati al comma 2-ter, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-septies. Le detrazioni di cui al presente articolo sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti 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 di efficienza energetica 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.

3. La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

3.1. A partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica, 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 e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. 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.

3-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica 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. Nell'ambito di tale attività, l'ENEA predispose il costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini della detrazione fiscale di cui all'*articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, già attivo e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano.

3-ter. Con uno 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 trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, 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 da ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio. Nelle more dell'emanazione dei decreti di cui al presente comma, si continua ad applicare il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico del 19 febbraio 2007 e successive modificazioni e il decreto del Ministro dello sviluppo Economico 11 marzo 2008 e successive modificazioni. L'ENEA ai fini di

assicurare coerenza con la legislazione e la normativa vigente in materia di efficienza energetica e, limitatamente ai relativi contenuti tecnici, adeguare il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari delle detrazioni di cui al presente articolo.

3-quater. Al fine di agevolare l'esecuzione degli interventi di efficienza energetica di cui al presente articolo, è istituita, nell'ambito del Fondo di cui all'*articolo 15 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102*, una sezione dedicata al rilascio di garanzie su operazioni di finanziamento degli stessi. A tal fine, la dotazione del Fondo suddetto può essere integrata fino a 25 milioni di euro annui per il periodo 2018-2020 a carico del Ministero dello sviluppo economico e fino a 25 milioni di euro annui per il periodo 2018-2020 a carico del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, a valere sui proventi annui delle aste delle quote di emissione di CO₂ destinati ai progetti energetico-ambientali di cui all'*articolo 19 del decreto legislativo 13 marzo 2013, n. 30*, previa verifica dell'entità dei proventi disponibili annualmente, con le modalità e nei limiti di cui ai commi 3 e 6 dello stesso articolo 19. Per il perseguimento delle finalità di cui al presente comma, con uno o più decreti di natura non regolamentare da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione dal Ministro dello sviluppo economico e dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e acquisito il parere della Conferenza unificata, sono individuati, nel rispetto degli equilibri di finanza pubblica, le priorità, i criteri, le condizioni e le modalità di funzionamento, di gestione e di intervento della sezione del Fondo e le relative prime dotazioni della sezione stessa.

BONUS EDILIZIA

ART.16, comma 1, DL 63/2013 (conv. dalla Legge 90/2013)

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al **31 dicembre 2024**.

SISMABONUS + BONUS MOBILI

ART.16, da commi 1-bis a 2, DL 63/2013 (CONV. DALLA LEGGE 90/2013)

1-bis. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al **31 dicembre 2024** per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma 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

1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al **31 dicembre 2024**, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

1-quater. Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

1-quinquies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si

applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 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 ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

1-sexies. A decorrere dal 1° gennaio 2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

1. -sexies1. Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies 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.

1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente 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. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

2. Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1 è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro per l'anno 2022 ed a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024. La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello dell'acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello dell'acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa di cui al secondo periodo, è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo

della detrazione dall'imposta, le spese di cui al presente comma sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui al comma 1.

2-bis. Al fine di garantire la corretta attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, nell'ambito della Missione 2, Componente 3, Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici», nonché al fine di effettuare il monitoraggio degli interventi di cui al presente articolo, compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, sono trasmesse per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero della transizione ecologica, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.¹³

¹³ Comma modificato dall'art.24, co.1 del DL 36/2022 convertito con modifiche nella legge 79/2022.

BONUS FACCIATE
Legge 160/2019, art. 1, co. 219-223

219. Per le spese documentate, sostenute **nell'anno 2022**, 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 zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al **60 per cento**.

220. 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 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

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

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

BONUS verde
Legge 205/2017, Art.1, comma 12

12. Per gli anni **2021, 2022, 2023 e 2024**, ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento 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 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:

- 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.