



Sommario

Bonus ristrutturazioni	2
Requisito oggettivo	2
Requisito soggettivo.....	2
Misura dell'agevolazione	2
Sismabonus	3
Requisito oggettivo	3
Requisito soggettivo.....	3
Misura dell'agevolazione	3
Ecobonus.....	3
Requisito oggettivo	3
Requisito soggettivo.....	4
Misura dell'agevolazione	4
Cumulo Sismabonus e Ecobonus	5
Bonus facciate	5
Requisito oggettivo	5
Requisito soggettivo.....	6
Misura dell'agevolazione	7
Detrazione per acquisto posti auto o autorimesse pertinenti a immobili residenziali	7
Requisito oggettivo	7
Requisito soggettivo.....	7
Misura dell'agevolazione	7
Bonus verde	7
Requisito oggettivo	7
Requisito soggettivo.....	8
Misura dell'agevolazione	8
Detrazioni per l'acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati	8
Requisito oggettivo	8
Requisito soggettivo.....	9
Misura dell'agevolazione	9
Detrazione per l'acquisto di case antisismiche.....	9
Requisito oggettivo	9
Requisito soggettivo.....	9
Misura dell'agevolazione	9
Imposta di registro in misura fissa per la rigenerazione urbana degli edifici.....	9
Novità decreto rilancio, interventi al 110%	10
Requisito oggettivo	10
Requisito soggettivo.....	11
Misura dell'agevolazione	11
Novità decreto Rilancio: cessione del credito e sconto in fattura.....	11



Bonus ristrutturazioni

Requisito oggettivo

I lavori sulle singole unità immobiliari per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono quelli elencati alle lettere **b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001** (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze. Per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici (condomini) sono ammessi al beneficio fiscale anche gli interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lettera **a) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001**.

Rientrano inoltre:

- Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di **eventi calamitosi**;
- **Lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- Interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione** per le persone con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992;
- Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi;
- Gli interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- Gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

Requisito soggettivo

L'agevolazione spetta ai proprietari degli immobili ed ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile;
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016. In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Misura dell'agevolazione

La misura dell'agevolazione è pari al **50%** delle spese sostenute per un massimo di **96.000€** per ogni unità immobiliare.

Sismabonus

Requisito oggettivo

Ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir, nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare interventi antisismici, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici.

L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli **immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive**. Le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1 e 2**) e **nella zona 3**, facendo riferimento 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). Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Requisito soggettivo

La detrazione può essere usufruita sia dai soggetti passivi **Irpef** sia dai soggetti passivi **Ires** che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, a condizione che possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico.

L'agevolazione spetta, al pari del bonus ristrutturazioni, non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative.

Misura dell'agevolazione

La detrazione, pari al **50%** delle spese, va calcolata su un ammontare complessivo di **96.000** euro per unità immobiliare e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Si può usufruire di una **maggiore detrazione** nei seguenti casi:

- quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione spetta nella misura del **70%** delle spese sostenute;
- se dall'intervento deriva il passaggio a **due classi di rischio inferiori**, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** delle spese sostenute.

La detrazione è da ripartire in **5 rate annuali** di pari importo.

Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir (per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio), fruendo della detrazione del 50% della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo.

Qualora i lavori siano effettuati sulle **parti comuni degli edifici** (condominio) le detrazioni spettano nelle seguenti misure:

- **75%** delle spese sostenute, nel caso di passaggio a **una classe di rischio inferiore**;
- **85%** delle spese sostenute, quando si passa a **due classi di rischio inferiori**.

Ecobonus

Requisito oggettivo

L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'Irpef o dall'Ires ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli **edifici esistenti**. Gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici riguarda le spese sono state sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi);
- l'installazione di pannelli solari;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;



- acquisto e posa in opera delle schermature solari indicate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro;
- di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro;
- per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative, finalizzati ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento più efficiente degli impianti;
- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori, in sostituzione di impianti esistenti;
- per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi;
- per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;

Le condizioni richieste dalla norma per usufruire delle maggiori detrazioni devono essere asseverate da professionisti abilitati attraverso l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, riportata nel citato decreto del Ministro dello sviluppo economico che detta le linee guida nazionali per la certificazione energetica. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (**ENEA**) effettua controlli, anche a campione, su queste attestazioni.

Requisito soggettivo

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

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

I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento **ai fabbricati strumentali** che utilizzano nell'esercizio della loro attività imprenditoriale (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 340/2008). Per esempio, non possono usufruire dell'agevolazione le imprese di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica su immobili "merce" (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 303/2008).

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche:

- i titolari di un diritto reale sull'immobile;
- i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;
- gli inquilini;
- coloro che hanno l'immobile in comodato.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e questi non siano effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa:

- il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 64/2016).

Misura dell'agevolazione

Le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- **65%** delle spese sostenute per interventi sulle singole unità immobiliari. La detrazione è ridotta al **50%** per le spese, relative agli interventi di:
 - acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
 - acquisto e posa in opera di schermature solari;
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Per le caldaie a condensazione si può continuare a usufruire della detrazione del 65% nel caso in cui, oltre ad essere almeno in classe A, siano dotate di



sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02);

- **65%** delle spese sostenute per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- Anche per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali la detrazione è ridotta al **50%** per le spese sostenute riguardanti l'acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, o la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- **65%** delle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti e fino a un valore massimo della detrazione di **100.000 euro**;
- **65%** per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale 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;
- **65%** per l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Per gli interventi di riqualificazione energetica di **parti comuni degli edifici condominiali** attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica le detrazioni, da ripartire sempre in 10 rate annuali di pari importo, spetta nelle seguenti misure:

- **70%**, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al **25%** della superficie disperdente lorda dello stesso edificio;
- **75%**, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

Queste maggiori detrazioni valgono per le spese effettuate per un **ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Cumulo Sismabonus e Ecobonus

La legge di bilancio 2018 ha introdotto una nuova detrazione quando si realizzano interventi su **parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3**, finalizzati congiuntamente:

- alla riduzione del rischio sismico
- alla riqualificazione energetica.

In questi casi si può usufruire di una detrazione pari:

- **all'80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
- **all'85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a **136.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate (75 o 85% su un ammontare non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (pari al 70 o 75% su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

Bonus facciate

Requisito oggettivo

Il "bonus facciate" è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. **Non spetta**, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati



mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "**ristrutturazione edilizia**" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle **zone A o B** (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Gli interventi ammessi al beneficio:

- sono finalizzati al **recupero o restauro** della facciata esterna;
- possono essere anche di **sola pulitura o tinteggiatura** esterna;
- devono riguardare le **strutture opache della facciata, balconi, ornamenti e fregi**.

Se i lavori di rifacimento della facciata, quando non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardano interventi che influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il **10% dell'intonaco della superficie disperdente** lorda complessiva dell'edificio, è richiesto che siano soddisfatti i requisiti di cui al decreto Mise 26 giugno 2015 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") e quelli, relativi ai valori di trasmittanza termica, indicati alla tabella 2 allegata al decreto Mise 11 marzo 2008. In queste ipotesi, l'**ENEA** effettuerà controlli sulla sussistenza dei necessari presupposti. Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Requisito soggettivo

Possono usufruire della detrazione **tutti i contribuenti** residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- 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;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In particolare, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in **qualità di proprietario**, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base a un **contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario**. La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione

Misura dell'agevolazione

La detrazione, pari al **90%** della spesa sostenuta, è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. **Non sono previsti limiti massimi di spesa.** Alla nuova disciplina si applicano le disposizioni del decreto del Mef n. 41/1998, ossia il regolamento in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

Detrazione per acquisto posti auto o autorimesse pertinenziali a immobili residenziali

Requisito oggettivo

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali. In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati (solo per le spese imputabili alla loro realizzazione);
- per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore. La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione;
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia.

Requisito soggettivo

L'agevolazione spetta ai proprietari degli immobili ed ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

Misura dell'agevolazione

La detrazione spetta nella maggior misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **€ 96.000,00**.

Bonus verde

Requisito oggettivo

Trattasi di una detrazione per interventi di sistemazione del "verde". In particolare, la norma stabilisce che per l'anno 2020, ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al **36%** delle spese documentate e sostenute per interventi relativi:

- alla sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni,
- alla realizzazione di impianti di irrigazione,



- alla realizzazione di pozzi;
- alla realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Tra le spese per cui è ammessa la detrazione sono comprese anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

Requisito soggettivo

Possono beneficiare della nuova detrazione i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile ad uso abitativo sul quale vengono eseguiti gli interventi sopra elencati.

Misura dell'agevolazione

La detrazione irpef del 36% spetta con riguardo a spese documentate per un ammontare complessivo non superiore a **€. 5.000,00 per unità immobiliare ad uso abitativo.**

Sono agevolabili anche le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo.

Detrazioni per l'acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati

Requisito oggettivo

Ai sensi dell'articolo 16-bis c. 3 T.u.i.r. *“La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di **interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.***

Esempio:

- prezzo di acquisto abitazione 150.000€;
- costo forfettario ristrutturazione 37.500€ (25% di 150.000€);
- la detrazione 18.750€ (50% di 37.500€).

Le condizioni richieste per poter beneficiare della detrazione sono le seguenti:

- **I lavori siano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie;**
- La **cessione** oppure l'**assegnazione** deve avvenire **entro diciotto mesi** dalla data di ultimazione dei lavori;
- i lavori devono riguardare **interi fabbricati** (e non solo una parte degli stessi) e devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie;
- per avere diritto alla detrazione **non è richiesto che siano cedute o assegnate tutte le unità immobiliari** facenti parte dell'intero fabbricato e, quindi, ciascun acquirente/assegnatario può beneficiare dell'agevolazione in relazione al proprio acquisto o alla propria assegnazione;
- dall'atto di acquisto o di assegnazione deve risultare il rispetto delle condizioni sopra indicate (qualora gli atti non dovessero contenere l'indicazione della data di ultimazione dei lavori o la specificazione che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente, ai fini della detrazione, è tenuto a richiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti la sussistenza delle condizioni previste per avere diritto all'agevolazione).

Con riguardo specifico agli interventi di ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione) nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017 si è precisato quanto segue: *“Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente. Nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, **la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione**, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente; conseguentemente, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”. Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento*

dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". Tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa (Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011 appresso citata).

Requisito soggettivo

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Misura dell'agevolazione

La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, che si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di **€ 96.000**.

Detrazione per l'acquisto di case antisismiche

Requisito oggettivo

Il decreto legge n. 50/2017 (art. 46-quater) ha previsto un nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche consistente in una detrazione d'imposta.

L'acquisto di immobili assoggettati ad **interventi per la riduzione del rischio sismico**, mediante **demolizione ricostruzione di interi edifici**, effettuati nei Comuni che si trovano nelle zone classificate a **rischio sismico 1-2-3** (dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006),

Gli interventi devono essere eseguiti da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare** che acquistano un vecchio immobile, lo demoliscono e ne costruiscono uno nuovo con criteri antisismici. L'alienazione degli immobili deve avvenire **entro diciotto mesi** dalla conclusione dei lavori.

È stato precisato, dall'Agenzia delle Entrate, che l'acquirente può fruire del Sismabonus acquisti anche se l'acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite **permuta del "vecchio" immobile**. In questo caso, la percentuale del **75%-85%** va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta.

Requisito soggettivo

Possono usufruire del "Sismabonus acquisti" sia i **sogetti IRPEF che i soggetti IRES** che acquistano l'unità immobiliare antisismica. Resta fermo che l'acquirente può beneficiare della detrazione a condizione che l'impresa venditrice esegua specifici adempimenti inerenti la fase di demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Misura dell'agevolazione

Gli interventi danno diritto all'acquirente alle detrazioni del:

- **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **una classe di rischio inferiore**;
- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a **due classi di rischio inferiore**;

La detrazione deve essere ripartita in **5 rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno.

Imposta di registro in misura fissa per la rigenerazione urbana degli edifici

Fino al 31 dicembre 2021, per i **trasferimenti di interi fabbricati**, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla **demolizione e ricostruzione degli stessi**, conformemente alla normativa **antisismica** e con il conseguimento della **classe energetica A o B**, anche con



variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, nonché all'alienazione degli stessi, si applicano **l'imposta di registro** e le **imposte ipotecaria** nella misura fissa di euro **200 ciascuna**».

La norma non pone limitazioni sulla forma giuridica dell'attività, che può quindi essere indistintamente esercitata in forma di impresa individuale o di società edilizia.

L'acquisto agevolato deve avere ad oggetto l'intero fabbricato, a prescindere dalla relativa tipologia (residenziale, commerciale, industriale, etc.) purché l'impresa acquirente provveda alla relativa demolizione o ricostruzione dell'edificio - anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche - e alla sua integrale rivendita.

Novità decreto rilancio, interventi al 110%

Requisito oggettivo

A partire dal 1° luglio e fino al 31 dicembre 2021 partirà l'ecobonus del 110% per i lavori in casa finalizzati al risparmio energetico e per i lavori di adeguamento antisismico.

I lavori per i quali si potrà accedere alle detrazioni maggiorate:

- interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al **25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **euro 60.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio**;
- 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, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici**, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro **30.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;
- **interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare 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.
- installazione di pannelli solari, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a **euro 48.000** 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 ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, il limite di spesa è ridotto ad **euro 1.600** per ogni kW di potenza nominale;
- lavori di adeguamento antisismico (sismabonus).

I lavori eseguiti dovranno assicurare il **miglioramento di almeno due classi di efficienza energetica**, requisito da attestare mediante attestato di prestazione energetica rilasciato da un tecnico abilitato.

Le agevolazioni sopra descritte possono essere fruite soltanto a determinate condizioni, ovvero gli interventi devono:

- soddisfare i **requisiti minimi previsti dai decreti del MISE** emanati in attuazione dell'articolo 14, comma 3-ter, D.L. 63/2013;
- comunque, assicurare, anche congiuntamente agli interventi legati agli impianti solari fotovoltaici (commi 5 e 6), il miglioramento di almeno **due classi energetiche dell'edificio**, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E), rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Prevista l'esclusione per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi dall'abitazione principale.



La fruizione del beneficio relativo alle due fattispecie sopra descritte detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata in sito e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto

Requisito soggettivo

L'ecobonus del 110% potrà essere richiesto per i lavori effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo che sulle seconde case non in condominio;
- 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;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Misura dell'agevolazione

L'incentivo consiste nell'innalzamento dell'aliquota di detrazione al 110% delle spese sostenute da ripartire in 5 quote annuali.

Novità decreto Rilancio: cessione del credito e sconto in fattura

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi:

- recupero del patrimonio edilizio;
- efficienza energetica;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;

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

- per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per la trasformazione del corrispondente importo in **credito d'imposta**, con facoltà di successiva **cessione** ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.