



**SED**

SALONE EDILIZIA DIGITALE

# GUIDA **BONUS 2023**

---

**Novità e dettagli sulle agevolazioni previste  
per l'anno 2023 a seguito dell'approvazione  
dell'ultima Legge di Bilancio.**

[www.sededilizia.com](http://www.sededilizia.com)

# GUIDA AI BONUS 2023

## INDICE

---

• Superbonus 90%	03
• Bonus Facciate 2023	06
• Bonus Mobili 2022-2024	12
• Ecobonus 2023	15
• Bonus Ristrutturazione 2023	18
• Sismabonus 2023	22
• Bonus Verde	26





## SUPERBONUS 90%

Il nuovo Superbonus subisce qualche piccola modifica sull'importo del finanziamento passando dal 110% al 90% per le ristrutturazioni.

A partire dal 2023 per migliorare la classe energetica del condominio di almeno due classi (per esempio da C ad A) sarà possibile una detrazione del 90%. La nuova legge entrerà in vigore l'1 Gennaio 2023 insieme alla nuova legge di bilancio.

Il Superbonus 90% verrà applicato sia ai condomini sia alle villette monofamiliari, con particolare attenzione a queste ultime poiché richiedono qualche passaggio in più. Infatti, il Superbonus 90% sarà garantito solo se l'immobile è utilizzato come abitazione principale e solo se il quoziente familiare della famiglia che lo abita è inferiore a 15mila euro.

### **Come funziona il quoziente familiare?**

Il calcolo del quoziente familiare è più complesso da calcolare rispetto al classico sistema dell'ISEE, ma secondo il governo Meloni è più equo. Per sapere come funziona e se si rientra nella soglia dei 15mila euro bisogna effettuare un semplice calcolo basato sul reddito e sulla composizione del nucleo familiare.

Innanzitutto, bisogna sommare tutti i redditi della famiglia e poi dividere il numero ottenuto per un numero di "parti" da calcolare nel modo seguente:

- I contribuenti contano come 1;
- Il coniuge conta come 1;
- Un familiare conta come 0,5;
- Due familiari contano come 1;
- Tre o più familiari contano come 2.

Per esempio, una famiglia di 6 persone con un solo contribuente dal reddito di 50mila euro ha un quoziente familiare pari a:  $\text{€}50.000/4$ , ovvero  $\text{€}12.500$ . In questo caso, avrebbe diritto al Superbonus 90%.

Una famiglia di due persone con un reddito complessivo di  $\text{€}35.000$ , invece, non maturerebbe il diritto alla detrazione perché  $\text{€}35.000/2$  è uguale a  $\text{€}17.500$ .

### **Per quanto tempo rimane valido il Superbonus 90%?**

Per quanto riguarda il vecchio Superbonus, la detrazione al 110% dovrebbe rimanere ancora valida fino a fine anno sulla base di alcuni casi specifici: riguardo i lavori di ristrutturazione dei condomini, il Superbonus rimane valido al 110% per i lavori che sono già stati approvati o che verranno approvati entro il 25 novembre, data in cui il nuovo Decreto Legge entrerà ufficialmente in vigore con la sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Per quanto riguarda le villette, invece, il diritto al Superbonus 110% rimane solo per le spese effettuate entro il 30 marzo 2022, e se al 30 settembre 2022 i lavori sono stati completati per almeno il 30%. In caso diverso, il Superbonus verrà modificato al 90%.

## **Quali sono gli interventi coperti dal Superbonus?**

Gli immobili che possono beneficiare del Superbonus sono sia i condomini sia le abitazioni unifamiliari con un accesso esterno.

Le abitazioni unifamiliari devono rispettare tre criteri:

- appartengono a una persona fisica o devono essere in comproprietà di più persone fisiche;
- sono destinate all'uso di una singola famiglia;
- hanno un accesso autonomo che le separa dall'ambiente esterno.

Il decreto permette a una persona fisica di ricevere il Superbonus per un numero di abitazioni massimo di due, purché rispettino tutti i requisiti citati prima. Sono escluse a priori le abitazioni appartenenti alle categorie catastali di lusso (codice A1-A8-A9).

Rientrano nel Superbonus 90% tutti quei lavori che migliorano la classe energetica dell'immobile di almeno due categorie, o se questo non è possibile, almeno di una categoria (un esempio sono gli immobili con classe energetica A3 che possono passare ad A4).

Alcuni esempi di lavoro sono quelli di:

- coibentazione (ovvero lavori che migliorano l'efficienza degli immobili a mantenere il calore);
- sostituzione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento (solo nel caso di pompe di calore reversibili);
- aggiunta di pannelli fotovoltaici o di installazione di piattaforme per la ricarica di veicoli elettrici (se si abita in zone a rischio di sisma, in questa categoria appartengono anche i lavori antisismici)

Ciascuno di questi lavori può godere di una detrazione con un tetto massimo specifico per ciascun miglioramento. In particolare, gli interventi si dividono in due categorie: gli interventi principali o trainanti (che sono necessari per poter richiedere il Superbonus), e gli interventi aggiuntivi o trainati.

### **Gli interventi principali o trainanti**

Gli "interventi di isolamento termico dell'involucro edilizio" hanno lo scopo di migliorare l'isolamento termico delle superfici opache verticali (come le pareti), orizzontali (tetto e pavimento) e inclinate, riducendo al minimo la dispersione di calore verso vani inutilizzati o verso l'ambiente esterno.

È necessario e richiesto che i materiali utilizzati rispettino l'ambiente e siano approvati dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare. A seconda dell'immobile che si va a ristrutturare ci sono tre tetti massimi:

- fino a 50mila euro in caso di edifici unifamiliari o per le unità immobiliari indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- 40mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso in cui queste unità siano di numero che va da due a otto;
- 30mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso in cui queste unità siano di numero superiore a otto.

È possibile la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni qualora gli interventi sostituiscano gli impianti di climatizzazione con impianti centralizzati destinati al riscaldamento.

Per quanto riguarda il raffreddamento, il Superbonus è valido solo per l'installazione di pompe di calore reversibili o per impianti destinati alla produzione di acqua calda sanitaria, è importante che rispettino delle norme di efficienza. Per lo smaltimento dei vecchi impianti ci sono due tetti massimi:

- 20mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso in cui queste unità siano di numero che va da due a otto;
- 15mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, nel caso in cui queste unità siano di numero superiore a otto.

Questi stessi interventi possono essere applicati sia ad immobili unifamiliari sia alle unità unifamiliari di immobili plurifamiliari con una detrazione massima di 30mila euro per unità.

Il Superbonus 90% si potrà applicare anche agli interventi antisismici e agli interventi di eliminazione di barriere architettoniche in favore di persone con più di 65 anni.

### **Gli interventi aggiuntivi o trainati**

Gli interventi aggiuntivi o trainati possono essere coperti dal Superbonus 90% soltanto se accompagnati da almeno un intervento principale. Di conseguenza, per usufruire del bonus, gli interventi dovranno essere eseguiti nell'intervallo di tempo tra l'inizio e la fine dell'intervento principale, altrimenti la detrazione non potrà essere richiesta.

Tra gli interventi aggiuntivi ci sono:

- quelli di efficientamento energetico con gli interventi di isolamento termico. Per ottenere la detrazione c'è bisogno che congiuntamente coi primi la classe energetica dell'immobile aumenti di due classi. Per quanto riguarda invece gli edifici di interesse storico c'è una particolarità: l'efficientamento energetico può contare come intervento primario nel caso in cui l'isolamento termico sia troppo invasivo e rischi di rovinare lo status dell'edificio storico;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche come ad esempio l'installazione di montacarichi e ascensori;
- l'installazione di impianti fotovoltaici o di accumulo è coperta dal Superbonus 90%, tuttavia, per godere dell'aliquota massima deve essere associata a un piano di isolamento termico.

La detrazione può raggiungere i 48mila euro per unità immobiliare rispettando sempre un massimo di 2.400 euro per ogni kW di potenza dell'impianto fotovoltaico. Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a una ristrutturazione più ampia che esula dal solo Superbonus, ogni kW offre al massimo 1.600 euro di detrazione. Attenzione, perché se si sceglie di utilizzare il Superbonus 90% per il fotovoltaico, non si potranno utilizzare altri tipi di bonus dello stesso tipo.

Infine, il Superbonus 90% coprirà anche l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, questo è possibile solo se l'intervento è eseguito insieme all'isolamento termico o al ricambio degli impianti di climatizzazione invernale. Ci sono tre quote da tenere in considerazione per questa tipologia di lavoro:

- 2.000 euro per edifici unifamiliari o per unità immobiliari indipendenti;
- 1.500 euro per gli edifici unifamiliari o per i condomini che installano massimo 8 colonnine;
- 1.200 euro per gli edifici unifamiliari o per i condomini che installano più di 8 colonnine.

### **In che modo la detrazione verrà erogata?**

Le spese del 2020 e del 2021 verranno rimborsate sotto forma di sconto sulle imposte diluito in 5 anni. Le spese del 2022 verranno rimborsate sotto forma di sconto sulle imposte diluito in 4 anni. Per esempio, se nel 2022 abbiamo speso 1.000 euro, i nostri 1.100 euro ci verranno restituiti in 4 rate da 275 euro.

Se si sceglie di vendere l'immobile restaurato le detrazioni rimanenti verranno applicate all'acquirente anche nel caso in cui non abbia speso nulla, a meno che non venga esplicitamente scritto diversamente nel contratto. Non c'è nessun'altra penalità qualora si scelga di vendere l'immobile entro 5 anni.

L'obiettivo della manovra del governo Meloni è quello di continuare a garantire un bonus utilizzato già da milioni di italiani con lo scopo di renderlo più equo e meno gravoso sulle casse dello Stato.

Questi cambiamenti, almeno per ora, avranno valore per il solo anno 2023. Per l'anno 2024 e 2025 non sono state annunciate delle modifiche e il valore delle detrazioni rimarrà pari al 70% e al 65% dell'importo come dichiarato nella legge attuale.

Il decreto aiuti quater, che contiene la nuova legge sul Superbonus, dovrebbe essere ufficializzato nei prossimi giorni e delinea chiaramente come funziona e come richiedere il Superbonus 90%.



## BONUS FACCIATE 2023

La normativa che stabilisce le modalità di richiesta del bonus è molto precisa e selettiva.

In merito al Bonus Facciate è possibile una detrazione d'imposta ripartita in 10 quote annuali **fino a coprire il 90% della spesa sostenuta** se i lavori sono iniziati negli anni 2020 e 2021, mentre sarà del 60% per i lavori effettuati nel 2022 (in base all'ultimo aggiornamento a settembre 2022).

Per esempio, se ridipingiamo la facciata con una spesa di 5.000 € nel 2022, scegliendo di detrarre dalla dichiarazione dei redditi, possiamo richiedere la detrazione del 60%, quindi di 3.000€. Questa cifra verrà scalata dall'IRPEF in dieci rate da 300 € all'anno, per dieci anni.

Così come specificato sulla Gazzetta, il Bonus è rivolto a tutti coloro che vogliono sostenere interventi di ristrutturazione con lo scopo di riqualificare la facciata esterna degli edifici già esistenti ubicati in zone ben distinte: la zona A e la zona B.

### **Bonus Facciate: quali sono la zona A e la zona B?**

Il bonus può essere richiesto se l'edificio da restaurare è situato nelle zone chiamate A e B:

- gli edifici in zona A includono tutti gli edifici situati nei centri storici e che quindi rivestono un ruolo di interesse storico, artistico o culturale;
- gli edifici in zona B sono quelli costruiti in parti già urbanizzate, con zone totalmente o parzialmente edificate, dove la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq. Ogni regione possiede le proprie specifiche della zona B e sono variabili da regione a regione. Tramite il sito AGS è possibile vedere l'elenco completo per ogni comune con tutti i dettagli, le eccezioni e gli approfondimenti.

In risposta a un interpello dell'8 gennaio 2021, con lo scopo di chiarire alcuni dubbi su quali siano gli edifici che possono rientrare nella zona B, l'Agenzia delle Entrate ha sancito che il bonus è applicabile anche nelle zone equipollenti (di eguale valore ed efficacia) a quelle previste per il decreto.

È di fondamentale importanza che indipendentemente dalla zona A o B, la facciata deve essere visibile su strada pubblica e che sia già esistente: il bonus non può essere applicato qualora le case siano in costruzione.

## **Quali lavori rientrano nel Bonus?**

Importante! Tutti gli interventi che rientrano nell'incentivo bonus devono essere di ristrutturazione vera e propria sugli edifici già esistenti. Non è possibile richiedere il bonus quando:

- l'immobile è in fase di costruzione;
- si vuole demolire e ricostruire l'immobile, quindi in nessuna ipotesi di ristrutturazione edilizia.

## **I lavori che rientrano nel bonus, così come sancito dall'Agenzia delle Entrate, sono:**

- pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata (i muri esterni);
- rifacimento di falconi, ornamenti o fregi, inclusa la sola pitturazione;
- sostituzione o aggiunta di tende da sole o tende avvolgibili se aggiuntive al progetto edilizio previsto negli altri punti;
- lavori sulle strutture opache verticali (banalmente, le mura) della facciata che influiscono dal punto di vista termico o che interessino più del 10% dell'intonaco della superficie dell'edificio (il lavoro deve interessare una parte della facciata di almeno il 10%).

Riguardo quest'ultimo punto viene considerato dal bonus un valore tecnico chiamato "trasmissione termica" che indica quanto il calore riesce ad attraversare il materiale: più il valore è basso, più il materiale è isolante, mentre più è alto e più è idoneo a ottenere il Bonus Facciate, in quanto poco efficiente a livello energetico.

## **Chi può richiedere il Bonus Facciate 2022?**

I vincoli per accedere al Bonus Facciate non sono molti e non sono previsti tetti di spesa o limiti minimi, poiché ha lo scopo di essere utile e vantaggioso per tutte le esigenze sia dei privati che delle aziende. Sono ammessi all'incentivo:

- le persone fisiche, compresi artigiani e coltivatori;
- i titolari di attività commerciali;
- i titolari di aziende;
- le associazioni di professionisti come quelle sportive;
- i contribuenti che hanno reddito d'impresa, inteso sia persone fisiche che società.

Sono esclusi dal Bonus con la detrazione sulla dichiarazione dei redditi, tutti coloro che percepiscono soltanto il reddito dall'esercizio di attività d'impresa o imprenditori che usufruiscono del regime forfettario. In questi casi, c'è un'altra opzione per il Bonus Facciate e a breve spiegheremo quale. Il bonus non pone alcun vincolo per quanto riguarda il patrimonio del richiedente o la sua fascia di reddito.

I lavori di riqualifica dovranno essere effettuati su un palazzo già esistente e con la facciata sulla strada. Gli interessati a ottenere il bonus devono possedere l'immobile in qualità di proprietario o di locatario con consenso scritto dal proprietario per effettuare i lavori.

Possono usufruire del bonus anche:

- i familiari del proprietario, purché siano essi a pagare i lavori;
- i conviventi di fatto, secondo legge n. 76/2016, a patto che la convivenza sussista dall'inizio dei lavori alla percezione del rimborso.

## Guida Bonus Facciate

Innanzitutto, per richiedere il Bonus è importante accertarsi che il comune di residenza dell'immobile possa assimilare il bonus.

Questa informazione può trovata online, sul sito del comune oppure richiedendola all'ingegnere o all'architetto che affiancherà i lavori, i quali saranno a conoscenza di tutte le normative ed eventuali aggiornamenti. A seguito delle ultime modifiche sulla cessione dei crediti e del decreto anti-frode del Novembre 2021, il governo ha aumentato il numero di documenti richiesti per il bonus.

Per richiedere il Bonus Facciate bisognerà collegarsi al portale dell'Agenzia delle Entrate, si inserirà lo SPID, e e selezionare dal menù il bonus prescelto.

Se l'immobile è una **villa unifamiliare o un palazzo a sé stante**, sul portale andranno caricati i seguenti documenti:

- visura catastale del proprietario dell'immobile;
- domanda di accatastamento;
- ricevute di pagamento dei tributi;
- stralcio del PRG (strumento alternativo alla non approvazione del Piano Regolatore), soluzione volta a snellire la burocrazia e velocizzare l'accesso ai bonus;
- documentazione idonea a verificare la visibilità su strada pubblica dell'immobile;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- atto di acquisto o contratto di locazione o sua cessione;
- certificato catastale;
- autocertificazione dello stato di famiglia;
- consenso all'esecuzione dei lavori, quando il proprietario è l'esecutore dei lavori o quando lo sono locatari e familiari, come abbiamo visto nei paragrafi precedenti.

Nel caso di un **palazzo presente in un condominio**, con parti da ristrutturare in comune, saranno necessari anche i seguenti documenti:

- delibera dell'assemblea condominiale per gli interventi;
- delibera di approvazione degli interventi;
- delibera sulla modalità di ripartizione delle spese;
- autocertificazione sulla natura dei lavori che verranno eseguiti.

Questi sono i documenti specifici per richiedere il bonus, quelli più generali che vanno sempre prodotti quando si svolge un lavoro sono la **CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)** e la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)**.

Come possiamo notare, la mole di documenti da presentare è tanta, allo stesso tempo i professionisti del settore sono pronti ad aiutarvi e a sostenervi nel percorso, velocizzando tutti i processi di produzione della documentazione necessaria.

## Documenti Bonus Facciate: quando è utile presentare l'asseverazione tecnica?

Questo documento permette di attestare tramite consultazione di un tecnico professionista, che tutte le spese sostenute siano congrue rispetto ai listini di prezzo ufficiali. Il tecnico avrà il compito di assu-

mersi la responsabilità civile e rispondere in caso di irregolarità o errori. Questo documento è obbligatorio qualora si acceda al credito tramite modalità alternative.

### **Quali sono le alternative di rimborso al Bonus Facciate?**

Per coloro che non possono o non vogliono ottenere il bonus tramite uno sconto sulla dichiarazione dei redditi, il Governo ha previsto delle valide alternative, ecco quali:

- **Sconto in fattura:** è una modalità pratica e veloce, permette di richiedere al fornitore il materiale, come il materiale edile, pittura etc, e di inserire già lo sconto direttamente in fattura. Il vantaggio di questa procedura è che si ottiene immediatamente lo sconto, senza dilazionarlo in dieci anni né di presentare la domanda insieme alla mole di documenti. Lo svantaggio è che molte volte lo sconto non rappresenta tutta la detrazione ottenibile e i fornitori tengono per sé una parte a titolo di spese sostenute.
- **Cessione del credito:** le aziende hanno la facoltà di cedere il credito ad altri soggetti, come istituti di credito o intermediari finanziari. Rispetto alla stesura originale del decreto per i bonus statale, questa parte è quella che ha subito più modifiche e limitazioni. Con questa modalità chi richiede il bonus facciate riceve tutta la somma del bonus in un'unica soluzione, in quanto le banche la anticipano al momento della cessione.

Dopo la prima cessione del credito con gli aggiornamenti sono possibili altre due cessioni (Decreto sostegni Ter), i richiedenti possono essere soltanto i professionisti, invece, per i correntisti cessionari del credito non è più possibile cederlo successivamente. È previsto, inoltre, il divieto di cessione parziale del credito (Decreto Rilancio).

Dunque, per evitare le frodi il credito dal 2022 è associato a un numero univoco da applicare alla domanda del bonus. In caso di sequestro con il Decreto Superbonus sono stati modificati i tempi sull'utilizzo dei crediti: l'uso potrà avvenire una volta cessati gli effetti del provvedimento con aumento del periodo pari alla durata del sequestro. Quando si fa domanda del Bonus Facciate con una di queste modalità, vige l'obbligo del visto di conformità per ogni tipo di spesa.

### **Scadenza e rinnovo del bonus**

Rispetto agli altri bonus il rinnovo delle facciate è stato oggetto di più trattative.

Il decorso previsto per il **bonus facciate era fino al 31 dicembre 2022**, con aliquota ridotta al 60% dopo tale data è scaduto. Al momento non è certa la proroga al 2023, poiché il nuovo governo appena costruito non ha ancora rimaneggiato i vari bonus casa.

### **Qualora stiate valutando l'opzione del bonus, ecco di seguito i suoi pro e i contro:**

#### **Vantaggi**

Il bonus per il recupero delle facciate permette di abbellire i palazzi in vista sulle strade, riqualificare i centri storici, permettendo, oltretutto, un ottimo risparmio a livello energetico ed economico. Tra i vantaggi troviamo:

- sono tante le persone che possono richiederlo, sia tra privati che tra i professionisti;
- non ci sono limiti di tetto massimo e minimo, questo permette l'operazione di qualunque lavoro e soddisfa i requisiti sanciti dalla legge;
- è possibile scegliere la modalità di sconto, potendo beneficiare dello sgravio fiscale negli anni o avere tutta la cifra subito.

## **Svantaggi**

Nonostante l'occasione rappresentata dal decreto, tra gli svantaggi troviamo:

- la complessa burocrazia per ottenere il bonus inclusa la difficoltà di reperire tutti i documenti necessari, rischiando di allungare i tempi.
- La necessità di ricorrere a professionisti specializzati, i quali per la redazione di pratiche e permessi possono incidere particolarmente sul costo totale della spesa non detraibile.

## **Quali sono le alternative al bonus facciate e quali le principali differenze?**

Non essendoci la proroga per il 2023, il PNRR prevede altri bonus per la casa in favore della ristrutturazione e dell'efficienza energetica. Gli altri bonus disponibili al momento sono tre: il **Bonus Ristrutturazione**, l'**Ecobonus** e il **Bonus Infissi**. Vediamo in breve le loro caratteristiche e cosa li differenzia dal Bonus Facciate.

### **Bonus Ristrutturazione**

Il bonus è stato istituito nel governo Draghi con lo scopo di eseguire una manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici. Il bonus è stato rinnovato fino al 2024 e prevede una detrazione del 50% sulle spese sostenute in fase di ristrutturazione, questo è possibile sia per il proprietario dell'edificio, sia per coloro che abbiano un diritto reale sull'immobile e che sostengano le spese, come un parente o un locatario.

Tutte le spese andranno pagate con mezzi elettronici tracciabili come bancomat o bonifico bancario, sono esclusi i pagamenti in contanti. Alla presentazione della domanda allo sportello online dell'Agenzia delle Entrate oppure al momento della dichiarazione dei redditi con modello 730 devono essere presentati i documenti catastali, quelli del richiedente, e dal 2021 anche il documento di asseverazione tecnica.

Le modalità di rimborso sono esattamente le stesse del Bonus Facciate. La differenza con quest'ultimo è sia la quantità di bonus erogato che è minore, sia il tipo di lavori da effettuare che possono riguardare qualunque parte della casa, interna ed esterna, anche fuori dai centri abitati.

### **Bonus Infissi**

Se avete la necessità di sostituire soltanto gli infissi del vostro edificio, anche con piccole spese, Le agevolazioni previste per il rinnovo degli infissi di casa erano state estese anche per il 2022.

La detrazione prevista dal bonus serramenti permette di avere detrazione fiscale in seguito all'acquisto di nuove finestre: la detrazione arriva fino al 50% del costo sostenuto ed è possibile ottenerla direttamente in fattura o alla cessione del credito.

Le spese che rientrano nel bonus sono tutte quelle che permettono un miglioramento termico della casa, nello specifico nel caso di installazione o sostituzione di:

- porte d'ingresso;
- infissi esterni come porte e finestre;
- persiane, cassonetti e scuri, se sostituiti insieme alle finestre;
- tende da sole, tranne nel caso siano orientate a nord, dove solitamente non batte mai il sole;

- vetri datati, rotti o antichi, spesso sottili e poco efficienti a livello termico.

L'importo del bonus serramenti rateizza il rimborso spese in dieci anni, fornendo un accredito annuale sull'IRPEF fino a colmare la cifra stabilita. Ad esempio, se si rinnovano gli infissi per un importo di 5.000 €, la detrazione, pari al 50% ammonta a 2.500 €, e lo Stato rimborserà 250€ all'anno per dieci anni.

Il pagamento dovrà essere effettuato in anticipo e nella sua totalità soltanto con forme di pagamento tracciabili, in seguito andrà avviata la pratica per il rimborso. A differenza del Bonus Facciate, il bonus Serramenti è molto più facile da ottenere e richiede meno documenti.

## **Ecobonus 50%, 65% e 110%**

La fascia di sgravio fiscale dipende dai lavori che si vogliono effettuare. Ecco quali:

- **il bonus 50%** può essere sfruttato per lavori di installazioni schermature solari, sostituzione di caldaie non efficienti a livello energetico o datate, installazione di impianti di climatizzazione invernale. La detrazione avverrà per una spesa massima di 60.000 euro, oltre la quale non si applicherà il bonus;
- **il bonus 65%** è dedicato a tutti quei lavori per la riqualificazione energetica più in generale, come la coibentazione delle strutture opache verticali, installazione di collettori solari, interventi di climatizzazione con sistemi di termoregolazione evoluti, sostituzione integrale di impianti di riscaldamento obsoleti, installazione di Micro-generatori o sistemi di Building Automation. La detrazione per questo tipo di lavori è pari a quella del Bonus Facciate, ma a differenza di esso il bonus è dedicato alla riqualificazione energetica di qualunque edificio, puntando meno all'estetica. Anche questo bonus pone un tetto massimo alla detrazione, dipendente dal tipo di lavoro e pari a massimo 100.000 euro;
- **il bonus 110%**, quello più famoso e ambito tra tutti è quello che punta di più a soluzioni intelligenti ed ecologiche volte alla ristrutturazione degli edifici. Il limite di spesa in questo caso varia in base molto alla casistica, al numero di edifici coinvolti e il numero di unità familiari. Il tetto massimo è di 50.000 euro per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, con incidenza superiore al 25% di tutta la superficie totale. moltiplicato per gli edifici e le unità immobiliari.

Altri interventi con tetti massimi di spesa variabili riguardano quelli sulle parti comuni di edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, il riscaldamento dell'acqua o il raffrescamento, di classe non inferiore alla A; oppure interventi su edifici unifamiliari o unità immobiliari che sono situate in edifici plurifamiliari, come i condomini, con il fine di sostituire gli impianti di climatizzazione invernale o estiva, non inferiori alla classe energetica A.

Rientrano nel Superbonus anche gli impianti fotovoltaici e l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Per accedere agli ecobonus bisognerà avere un certificato tecnico che dimostri un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio stilato da un tecnico accreditato, e la comunicazione ENEA (Ente Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente). Le modalità di rimborso spese sono identiche agli altri bonus.

Gli Ecobonus sono i più accessibili tra i vari bonus concessi dallo stato. Il nuovo decreto ha voluto snellire maggiormente la burocrazia dietro a questi incentivi per favorirne e ampliarne l'accesso e la facilità di ottenimento. Le semplificazioni riguardano principalmente le valutazioni ambientali sugli impianti energetici, l'attesa per l'autorizzazione all'accesso alla banda larga, il silenzio assenso (se le istituzioni non rispondono nei tempi previsti, le pratiche vengono direttamente accettate), l'accelerazione degli appalti per opere nel settore energetico e l'agevolazione delle approvazioni del bonus 110%.

## **Ecobonus e bonus facciate: quali sono i risultati fino ad ora?**

Il rapporto annuale di Enea che riguarda l'efficienza energetica ha evidenziato come gli interventi di miglioramento energetico abbiano visto un boom di richieste e di pratiche avviate, sono circa 40.000 quelle approvate con un flusso di denaro pari a 6 miliardi di euro. Questi dati sono incoraggianti: secondo i risultati forniti da ENEA, negli ultimi otto anni il risparmio annuo di energia è stato di circa 8.500 GWH, con un'impennata dopo il 2020.

Per il 42% sono stati richiesti interventi per l'ammodernamento degli impianti di climatizzazione, il 25% riguardano la sostituzione di infissi eco-friendly, e il 22% sono sulla coibentazione delle pareti opache verticali e dei tetti.

L'obiettivo di risparmio energetico prefissato dal piano del governo Draghi è stato raggiunto dell'80%, questo incoraggia la prosecuzione e il rinnovo dei bonus, con la possibilità di averne di nuovi in futuro.



### **BONUS MOBILI 2022-2024**

Il Bonus Mobili è un rimborso spese per i costi sostenuti per l'acquisto di elettrodomestici e mobili e avviene tramite detrazione Irpef.

La detrazione Irpef è pari al 50% dell'importo sostenuto per l'acquisto di tali beni e si potrà ottenere se gli stessi sono stati acquistati con il fine di arredare un immobile – o parti comuni di edifici – e che abbia subito interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Le opere di ristrutturazione e di manutenzione dovranno essere state eseguite nell'anno antecedente alla spesa che si intende detrarre. Non è importante che le spese di recupero siano state sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.

La data di inizio lavori potrà essere comprovata, a titolo esemplificativo, con documentazioni quali certificazioni amministrative o comunicazioni preventive all'ASL oppure dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

Per l'anno 2021, la detrazione del 50% verrà calcolata su un importo massimo di:

- Euro 16.000,00 per il 2021;
- Euro 10.000 per l'anno 2022;
- Euro 8.000 per l'anno 2023;
- Euro 5.000 per l'anno 2024;

Tali somme sono riferibili alla singola unità immobiliare, incluse le pertinenze. Quindi, se il contribuente effettua ristrutturazioni su più immobili avrà diritto al beneficio tanti quanti sono gli immobili sui quali sta operando tale attività.

Di seguito le somme limite offerte (equivalenti al 50% degli importi massimi su cui calcolare la detrazione) ad ogni beneficiario dal Bonus mobili:

- Euro 8.000 per l'anno 2021;
- Euro 5.000 per l'anno 2022;

- Euro 4.000 per l'anno 2023;
- Euro 2.500 per l'anno 2024.

Se gli interventi di ristrutturazione o manutenzione per il recupero del patrimonio edilizio sono avvenuti nell'anno precedente all'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici, il limite di spesa dovrà essere considerato al netto delle spese corrisposte nell'anno antecedente per le quali si è utilizzata la detrazione.

Per esempio: qualora nell'anno 2021, con riferimento ad un intervento edilizio effettuato, siano già stati acquistati mobili per 8.000 euro, nell'anno 2022 si potrà richiedere una detrazione unicamente pari a 2.000 euro (ossia 10.000 euro - 2.000). Qualora nell'anno 2021, invece, siano stati acquistati immobili per 10.000 euro, nell'anno 2022 non si potrà richiedere alcuna detrazione.

La detrazione non utilizzata non si trasferirà né qualora l'immobile oggetto dell'intervento venga ceduto né nel caso di decesso del contribuente. Lo stesso, quindi, potrà continuare ad usare le quote di detrazione di cui non ha beneficiato anche se l'immobile viene trasferito prima del trascorre integrale del periodo in cui si poteva utilizzare il bonus.

### **Gli interventi edilizi e gli acquisti per i quali è possibile richiedere la detrazione**

Gli interventi edilizi per i quali è possibile richiedere una detrazione sono i seguenti:

- restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo posti in essere nei confronti di singoli appartamenti. Tutti i lavori di ordinaria manutenzione (come sostituzione di pavimenti, pittura di soffitti e pareti, sostituzione di infissi, modifica intonaci) non consentono l'accesso al Bonus in oggetto;
- ripristino o ricostruzione di un bene che sia stato danneggiato da una calamità naturale, qualora venga dichiarato lo stato di emergenza;
- risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di interi fabbricati, posti in essere da aziende di costruzione e da cooperative edilizie che, entro diciotto mesi, assegnano o vendono l'immobile;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione su parti comuni di immobili residenziali.

L'Agenzia delle Entrate, tramite la Circolare n. 30/2020 ha precisato la possibilità di accedere a tale Bonus anche qualora si stia già usufruendo del Sismabonus, così da poter sostenere gli interventi atti alla riduzione del sistema sismico e per le spese corrisposte dall'1/7/2020.

Di seguito la tipologia de lavori che darà diritto al Bonus Mobili:

- la manutenzione straordinaria: installazione di scale di sicurezza ed ascensori, sostituzione di infissi esterni, realizzazione di cancellate e recinzioni, creazione di scale, creazione di servizi igienici, rifacimento di rampe e scale, modifica dei tramezzi interni. Inoltre, gli interventi diretti all'uso di fonti rinnovabili di energia quali stufe a pellet e impianti di climatizzazione a pompa di calore, e la sostituzione delle caldaie, essendo parte essenziale dell'impianto di riscaldamento;
- ristrutturazione edilizia: interventi sulla facciata, trasformazione o creazione di balconi o mansarde, apertura di finestre e porte, costruzione di servizi igienici;
- restauro e risanamento conservativo: ripristino di uno stabile in termini storici e architettonici e l'adeguamento dei solai con ossequio alle volumetrie già presenti;
- manutenzione ordinaria: pittura di soffitti e pareti, impermeabilizzazioni, sostituzione di portoni e cancelli, sostituzione di infissi e pavimenti, rifacimento di intonaci, riparazione di grondaie.

Non sono inclusi nel Bonus Mobili gli interventi per l'adozione di misure che prevengano il rischio di compimento di atti illeciti compiuti da terzi, sempre che non attengano alle suddette categorie, e gli interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali e posti auto.

Sono numerosi i mobili (armadi, letti, cassettiere, poltrone, comodini, divani, materassi, credenze) ed elettrodomestici (forni, di almeno classe A, lavatrici di classe E, frigoriferi e congelatori di classe F) per i quali è possibile richiedere il Bonus Mobili.

Infine, per alcuni elettrodomestici per il quale è possibile usufruire del suddetto bonus, è necessaria la comunicazione all'Enea. Nella pagina dedicata sul sito internet è possibile rinvenire tutte le informazioni necessarie. Con risoluzione n. 46/E del 18/04/2019 è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate che la tardiva o mancata trasmissione di tale comunicazione non implica la perdita al diritto ad ottenere le agevolazioni.

### **Bonus Mobili 2022 – 2024: come richiederlo e quali documenti conservare**

La detrazione può essere ottenuta precisando le spese all'interno della dichiarazione dei redditi (Modello 730) e soltanto il contribuente che ha usufruito delle detrazioni per le spese di ristrutturazione potrà beneficiare del Bonus.

Importante: nel caso in cui ci siano due coniugi e uno si sia sobbarcato le spese di intervento per il recupero del patrimonio edilizio e l'altro quelle dell'acquisto di elettrodomestici e mobili, il Bonus non spetterà a nessuno dei due.

Tale bonus, inoltre, potrà essere ottenuto anche nel caso in cui il contribuente abbia scelto di esercitare l'opzione di sconto in fattura o di cedere il credito.

Per avere diritto a tali detrazioni sull'acquisto di elettrodomestici e di mobili è necessario effettuare i pagamenti mediante carta di credito o debito e bonifico, è importante che qualsiasi trasferimento sia tracciabile. Nel caso in cui il pagamento avvenga con bonifico, non serve usare conti predisposti da Poste S.p.A. o da banche per sostenere i costi della ristrutturazione.

Qualora, invece, si effettui il pagamento con carte di debito o credito, si precisa che la data di pagamento sarà individuata non nel momento di addebito sul conto corrente, ma nel giorno di utilizzo della carta e di cui alla ricevuta di transazione.

Nel caso in cui i beni siano stati acquistati con finanziamenti a rate sarà comunque possibile ottenere l'agevolazione in oggetto, è tuttavia fondamentale che la società finanziaria corrisponda gli importi con le suddette modalità e il contribuente conservi una ricevuta dei pagamenti. In tale situazione, l'anno di sostenimento della spesa corrisponderà a quello di compimento del pagamento da parte della società di finanziamento. Questo stesso procedimento dovrà essere rispettato anche in merito alle spese di montaggio e trasporto dei beni.

I documenti che è necessario conservare per accedere al Bonus mobili sono:

- la ricevuta di avvenuta transazione per carta di credito o di debito;
- la ricevuta del pagamento effettuato tramite bonifico;
- la documentazione che attesti l'addebito sul conto corrente del contribuente che richiederà l'accesso al Bonus;
- le fatture di acquisto dei mobili o degli elettrodomestici, e dovranno contenere una descrizione della qualità, della natura e della quantità dei servizi e dei beni acquistati.

È consigliabile conservare i certificati attestanti l'inizio dei lavori di recupero del patrimonio edilizio.

## Ultime considerazioni sul Bonus Mobili

Molteplici sono le iniziative, in termini di bonus, che il nostro Governo sta varando anche a seguito della grave pandemia che ha ridotto le possibilità economiche della popolazione. È importante, quindi, tenere sotto controllo esclusivamente le fonti ufficiali per essere sempre informati e pronti ad usufruire delle numerose agevolazioni ad oggi presenti.



### ECOBONUS 2023

L'Ecobonus è la detrazione che spetta agli interventi di riqualificazione energetica degli immobili esistenti. Gli incentivi riconosciuti per i lavori rivolti all'efficienza energetica sono stati introdotti con il Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013.

Tutte le disposizioni in merito sono indicate nell'art. 14 del Decreto Legge n.63, modificato diverse volte negli anni successivi. L'ultima manovra ha prorogato l'Ecobonus sino al 31 dicembre 2024 e per alcuni interventi la detrazione fiscale riconosciuta agli aventi diritto è salita al 110%.

La proroga ha quindi interessato diversi incentivi per l'edilizia e per ciascuna agevolazione ha esteso l'opportunità di richiedere lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Interessati dalla misura dell'Ecobonus sono i lavori edili e impiantistici svolti con lo scopo di contenere i consumi energetici. Interventi che consentono comunque non solo il contenimento dei consumi energetici ma anche interessanti risparmi economici o il miglioramento termico degli edifici:

- installazione di pannelli solari,
- sostituzione di sistemi di climatizzazione invernale,
- sostituzione di infissi e finestre,
- lavori coibentazione,
- installazione di caldaie a condensazione, etc.

In pratica, in base al tipo di lavoro di riqualificazione energetica e ai costi sostenuti, i contribuenti hanno l'opportunità ricevere indietro parte delle spese: 50%, 65%, 110%.

La detrazione fiscale del 110%, logicamente la più vantaggiosa, è però strettamente connessa allo svolgimento dei lavori trainanti. Con l'Ecobonus si può optare per la detrazione fiscale, la cessione del credito o lo sconto in fattura.

### Interventi riconosciuti per l'accesso alla detrazione fiscale del 110%

Per determinati lavori la detrazione fiscale spettante con l'Ecobonus ai soggetti beneficiari è quindi cresciuta fino al 110%. Gli interventi interessati da questa detrazione sono:

- i lavori effettuati sulle parti comuni degli immobili rivolti a sostituire gli esistenti sistemi di climatizzazione invernale con quelli centralizzati per il raffrescamento e/o riscaldamento con efficienza almeno uguale alla classe A;
- lavori mirati all'isolamento termico delle superfici inclinate, orizzontali e verticali che riguardano gli

involucro degli edifici con un'incidenza maggiore al 25% delle superfici disperdenti degli edifici interessati oppure di singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari con uno o più accessi indipendenti dall'esterno;

- lavori effettuati su edifici unifamiliari oppure su singole unità immobiliari che si trovano all'interno di un edificio plurifamiliare con uno o più accessi indipendenti dall'esterno, rivolti a sostituire gli esistenti impianti di climatizzazione invernale con impianti per il raffrescamento e/o riscaldamento con efficienza almeno uguale alla classe A.

All'Ecobonus del 110% sono poi ammessi pure i cosiddetti "lavori trainati", cioè determinati costi sostenuti per lavori effettuati congiuntamente con quelli sopra riportati o con interventi che danno accesso al Sismabonus.

L'art. 119 del Decreto Rilancio include inoltre i tipi di costi sostenuti per:

- gli impianti fotovoltaici (accumulatori compresi), fino a un limite di spesa di 48mila €. Sono inclusi pure i sistemi integrati di accumulo, entro il limite di 1.000 € per ciascun kWh di capacità di accumulo;
- le installazioni di colonnine di ricarica per mezzi elettrici se regolarmente legate agli interventi trainanti.

Per accedere alla detrazione fiscale del 110% sono previsti determinati adempimenti, senza i quali è preclusa ogni possibilità di accesso. Previsto infatti il rilascio da parte dei tecnici specializzati dell'APE ante e post interventi, il documento per certificare le caratteristiche energetiche degli immobili.

In questo caso con l'APE è necessario attestare il passaggio ad almeno due classi superiori rispetto alla classe iniziale. Attestazione APE a parte, per l'accesso all'Ecobonus 110%, attraverso l'asseverazione rilasciata sempre da tecnici abilitati, bisogna dimostrare di aver rispettato i requisiti minimi e la congruità dei costi. Infine, vanno aggiunti gli ordinari adempimenti, tra i quali la trasmissione della comunicazione ENEA.

### **Detrazione fiscale del 65%: lavori ammessi all'agevolazione**

Insieme alla detrazione fiscale del 110% sono previste le ordinarie detrazioni: gli interventi di riqualificazione energetica rimangono agevolati al 65% e al 50% se non svolti congiuntamente ai lavori trainanti.

I lavori ammessi alla detrazione del 65% sono:

- gli interventi per la riqualificazione globale;
- gli interventi per coibentare le strutture opache orizzontali e verticali;
- gli interventi per installare termici collettori solari;
- gli interventi per installare caldaie a condensazione su ogni unità immobiliare in condominio o su parti comuni condominiali;
- gli interventi per sostituire parzialmente o totalmente sistemi di climatizzazione invernale con sistemi forniti di aria calda a condensazione;
- gli interventi per installare scaldacqua a pompa di calore in sostituzione dei classici scaldacqua.

### **Elenco dei lavori ammessi alla detrazione del 50%**

Dall'inizio di gennaio 2018, la misura dell'Ecobonus è stata ridotta al 50% per i seguenti interventi:

- lavori per sostituire finestre complete di relativi infissi;
- lavori per installare schermature solari;

- lavori per installare caldaie a condensazione su unità immobiliari singole con efficienza energetica per riscaldamento uguale o maggiore al 90%.

Infine, per i lavori effettuati su parti condominiali che riguardano gli involucri degli edifici con un'incidenza maggiore al 25% delle superfici disperdenti, la detrazione fiscale arriva fino all'85%.

### **Soggetti beneficiari e modalità di pagamento**

L'agevolazione può essere richiesta da ogni contribuente, anche dai titolari dei redditi di impresa, possessori di immobili interessati da interventi finalizzati ai risparmi energetici.

L'Ecobonus è rivolto anche alla categoria degli incapienti in relazione ai costi sostenuti in privati edifici. In particolare, i contribuenti ammessi sono:

- titolari di redditi di impresa (società di capitali e di persone, persone fisiche);
- gli enti privati e pubblici non impegnati in attività commerciali;
- condomini per i lavori che interessano parti comuni, titolari di diritti reali sugli immobili, soggetti possessori di immobili in comodato, conviventi o familiari che sostengono i costi.

Le detrazioni fiscali sono riconosciute esclusivamente per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici residenziali e unità immobiliari già esistenti. Sono esclusi dall'agevolazione fiscale i costi sostenuti in corso di costruzione di nuovi immobili. L'ammissione all'Ecobonus è vincolata anche alla modalità di pagamento con la quale vengono sostenuti i costi. Per i soggetti non titolari di redditi di impresa i costi da detrarre devono essere pagati solamente attraverso bonifici bancari o postali.

Al momento di effettuare i versamenti con bonifici i contribuenti dovranno riportare correttamente la causale, il codice fiscale del fruitore, la partita IVA o il codice fiscale del soggetto al quale è indirizzato il versamento. I soggetti titolari di redditi di impresa non hanno l'obbligo di pagare le spese attraverso i bonifici bancari o postali purché conservino i documenti necessari per dimostrare i costi sostenuti.

### **Sconto in fattura e cessione del credito**

In luogo alla detrazione fiscale nell'annuale dichiarazione dei redditi, per gli interventi ammessi all'agevolazione Ecobonus è possibile scegliere:

- lo sconto in fattura, cioè è possibile optare per contributi di importi pari alle detrazioni spettanti anticipati dai fornitori che hanno svolto i lavori e recuperati da questi ultimi sotto forma di crediti di imposta. Gli stessi fornitori hanno poi la possibilità di una successiva cessione ad altri: ad esempio, intermediari finanziari e banche;
- la cessione del credito d'imposta di pari importo, con la possibilità successiva di cedere il credito a soggetti come intermediari finanziari e banche.

Tuttavia è necessario ricordare le nuove disposizioni previste dal Decreto Legge n. 157/2021 che, con lo scopo di combattere il fenomeno delle frodi in ambito edilizio, ha esteso l'obbligo della certificazione di congruità dei prezzi e del visto di conformità anche all'Ecobonus.

A sua volta, la Legge di Bilancio 2022, ha cancellato il doppio obbligo nei casi di interventi in edilizia libera e di importi non maggiori ai 10mila euro, eccezion fatta per i costi relativi al bonus facciate.

I soggetti che hanno rilasciato i visti di conformità saranno tenuti alla trasmissione del modello telematico all'Agenzia delle Entrate, mentre per gli interventi effettuati sulle parti comuni dei condomini che rientrano nei bonus ordinari l'adempimento spetta agli amministratori di condomini.

Invece, il termine per la trasmissione del modello di comunicazione all’Agenzia è fissato al 16 marzo dell’anno seguente rispetto a quello in cui sono stati sostenuti i costi. Per effetto delle nuove regole previste dal Decreto Sostegni Ter sarà consentita un’unica cessione del credito, con il conseguente divieto di cessioni multiple. A tale regola fanno eccezione i crediti oggetti di sconto in fattura o di cessione entro la data del 7 febbraio 2022.

### **Ecobonus 2023: comunicazione ENEA**

Per beneficiare dell’Ecobonus 2023 un essenziale adempimento è rappresentato dall’invio della comunicazione ENEA sui costi sostenuti, da trasmettere entro il termine di novanta gg dalla data in cui sono finiti i lavori.

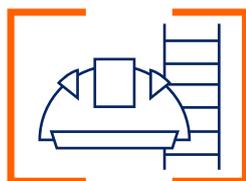
In ottemperanza all’articolo 6 del DM 6 agosto 2020 e dell’articolo 16 del Decreto Legge 63/2013, le schede descrittive dei lavori ammessi alla misura bisogna trasmetterle ad ENEA solamente in modalità telematica.

Le informazioni da trasmettere all’Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile sono:

- dati anagrafi dei beneficiari;
- dati relativi agli immobili interessati dai lavori;
- tipo di lavoro.

Per una corretta e completa compilazione della comunicazione è molto opportuna la consultazione del vademecum per l’Ecobonus, pubblicato dalla stessa Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile.

Un supporto estremamente valido per conoscere bene tutte le notizie e le modalità richieste ai fini di un’esatta e tempestiva trasmissione della comunicazione. Tutte informazioni da reperire preventivamente sui canali ufficiali per non correre il rischio di vedersi rigettare l’istanza.



## **BONUS RISTRUTTURAZIONE 2023**

Questo bonus, esteso fino al 31 dicembre 2024 grazie alla Legge di Bilancio 2022, consiste in una detrazione del 50% sull’IRPEF.

Su tutte le spese che riguardano la propria ristrutturazione, dunque, l’Agenzia delle entrate renderà la metà dei soldi spesi, scalandoli dalle tasse nei successivi 10 anni dall’intervento, com’è indicato sul sito dell’Agenzia delle Entrate.

Quindi se ad esempio si effettua una ristrutturazione di 20 mila euro, l’Agenzia delle entrate scalerà dalle tasse mille euro per ogni anno per 10 anni fino a raggiungere la somma di 10 mila euro, pari, cioè, alla metà dell’importo iniziale speso.

La spesa massima detraibile è di 96 mila euro per unità immobiliare, il ché significa che, se si dovesse spendere una cifra maggiore, su quella spesa eccedente non si otterrebbe alcun beneficio ma, in questo caso, si potrebbero considerare i massimali di spesa per il risparmio energetico, che variano in

base alla tipologia di intervento.

Nel 2020, inoltre, sono state introdotte due interessanti alternative alla detrazione e la prima è la cessione del credito. Invece di aspettare 10 anni per ricevere i soldi, i crediti possono essere trasferiti alla banca o ad un altro istituto finanziario, ovviamente ottenendo una restituzione inferiore al 50% per le trattenute di interesse richieste dalla banca, arrivando, quindi, ad una restituzione finale della propria spesa pari al 40 – 45%.

La seconda possibilità è rappresentata dallo sconto in fattura dove, invece di trasferire il credito agli istituti finanziari, lo si trasferisce direttamente all'impresa che lavorerà nel proprio cantiere, oppure ai fornitori dei materiali che verranno utilizzati per la ristrutturazione.

Il bonus ristrutturazione rientra, quindi, a pieno diritto tra i bonus casa 2022, che mira ad incentivare la “transazione green” con interventi ad alto risparmio energetico.

### **Chi può detrarre e interventi a cui spetta il bonus ristrutturazione**

Il bonus ristrutturazione non è richiedibile per qualsiasi immobile; ci sono, infatti, alcuni casi in cui quest'agevolazione non può essere applicata.

Innanzitutto, non può essere sfruttato sulle nuove costruzioni, ma solo su edifici già esistenti, non si può beneficiarne su fabbricati a destinazione non abitativa come, ad esempio, negozi o laboratori e in ultimo luogo non importa che si tratti di prime o seconde abitazioni, in questi casi il bonus può essere richiesto senza distinzione.

La spesa può essere portata in detrazione dai proprietari o nudi proprietari della casa, dai titolari di un diritto reale di godimento come, ad esempio, usufrutto, uso, abitazione o superficie, da locatari, conviventi o familiari conviventi, da imprenditori individuali e società semplici (non di beni strumentali o merce).

Qualsiasi lavoro si decida di effettuare, ricadrà in una delle seguenti categorie di interventi:

- “Manutenzione ordinaria” che riguarda gli interventi di edilizia più semplici rivolti alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli immobili, come ad esempio il rifacimento della pavimentazione degli interni, la tinteggiatura delle pareti o la sostituzione dei sanitari.

E' bene specificare, però, che questi interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a detrazione solo per interventi su parti condominiali e la detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Rientrano, invece negli interventi di manutenzione ordinaria gli appartamenti, che sono di uso esclusivo, solo se effettuati contestualmente ad un intervento di “livello” superiore.

- “Manutenzione straordinaria” che riguarda la creazione, spostamento o demolizione di muri, portanti e non portanti; la realizzazione di servizi igienici o il rifacimento degli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e climatizzazione, videosorveglianza, impianto fognario o citofonico; la sostituzione di caldaie; frazionamento o fusione unità.

- “Restauro e Risanamento” riferiti ad apertura, chiusura, spostamento o allargamento di finestre e porte e realizzazioni di nuovi vespai aerati.

- “Ristrutturazione edilizia” che riguarda la demolizione e ricostruzione a patto che non ricada su immobili di nuova costruzione e sulla realizzazione di nuove piscine interrate; conversione di soffitte in mansarde o di balconi in verande; rifacimento solaio e tetto o rimozione amianto dalla copertura. Questi interventi sono regolati da specifiche normative presenti al seguente [link](#).

## **Adempimenti richiesti per la detrazione**

Per richiedere la detrazione, attraverso il bonus ristrutturazione, occorre che un tecnico professionista, prima dell'inizio dei lavori, a sua firma, depositi la pratica comunale o anche detta "pratica edilizia" (CILA, SCIA, edilizia libera, ecc.). Esistono casi in cui, per certe opere, non occorre né la pratica, né il professionista, ma si potrà comunque accedere al bonus casa, ed altri in cui sarà necessario l'invio di una comunicazione all'Enea.

Dopo questo primo step si può iniziare ad effettuare i pagamenti mediante bonifico parlante che è simile a quello standard, ma dovrà contenere alcuni dati obbligatori. Fortunatamente molti istituti finanziari hanno predisposto dei modelli precompilati per facilitare l'operazione.

Per maggiori informazioni ti invitiamo a leggere la guida "Cos'è e come si compila il bonifico parlante? Istruzioni per i vari Bonus";

Infine, se non si volesse portare in detrazione e riprendersi subito i soldi, durante o dopo i lavori, si dovrà stipulare un accordo scritto per cedere i propri crediti, o alla banca oppure all'impresa.

Qualora si decidesse per la banca, molti istituti potrebbero chiedere di caricare sul loro portale le fatture e i contratti con le imprese; la quantità di documenti da presentare dipende dalla banca scelta infatti ci sono alcuni istituti che chiedono anche solo la carta di identità.

Dopo di questo, si dovrà delegare il CAF o il commercialista ad effettuare la cessione del credito o agli istituti finanziari oppure alla ditta stessa. Oggi questa procedura è possibile effettuarla anche in prima persona tramite SPID, il sistema pubblico di identità Digitale, che ormai è di comune utilizzo per molte pratiche.

Si dovrà, infine, entrare nel proprio "cassetto fiscale" e comunicare all'agenzia delle entrate la cifra da trasferire; il cessionario, sia esso la banca o l'impresa, potrà accettare i crediti solo a partire dal 10 del mese successivo all'invio, dopodiché, se il cessionario fosse una banca, potrà inviare il denaro sul proprio conto, mentre, se fosse un'impresa, potrà trasferirli di nuovo o detrarseli dalle tasse.

È consigliabile conservare tutte le fatture e ricevute fiscali, le ricevute di pagamento, i contratti e le comunicazioni di cessioni del credito.

## **IVA applicabile, sconto fattura e cessione del credito**

Per i lavori di ristrutturazioni che rientrano nel bonus, sono previste delle riduzioni dell'iva da pagare su beni e servizi.

L'IVA al 4% si avrà in tutti quei lavori che consentiranno l'eliminazione di barriere architettoniche, come ad esempio l'abbattimento di gradini da sostituire con scivoli o rampe, la messa a norma di un ascensore o l'installazione di un monta scale.

Il compenso dovuto ai professionisti, invece, avrà un'IVA del 22%, così come l'acquisto di beni finiti da parte del committente.

L'IVA al 10% sarà, invece, imposta sulla manodopera relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria e sui beni a patto che siano inclusi all'interno del contratto di appalto che si stipula con l'impresa. In questo caso specifico, l'impresa che acquisterà i prodotti dai propri fornitori con un'IVA al 22%, applicherà poi al committente l'IVA al 10% e il restante risulterà come "credito d'IVA" dell'impresa nei confronti dello Stato.

Per non incorrere in spiacevoli contestazioni con l'Agenzia delle Entrate, è bene effettuare una corretta descrizione della fattura, i cui elementi essenziali riguardano il tipo di opera, la descrizione dell'intervento, l'indirizzo dell'immobile ed eventuale secondo soggetto che detrae.

Con l'attuale legge di bilancio, consultabile presso il sito della Gazzetta Ufficiale, fino al 2024 c'è la possibilità di ricevere uno sconto in fattura su tutte le spese effettuate per la ristrutturazione, come alternativa alla detrazione. Nel caso si voglia, infatti, sarà l'impresa a diventare creditore d'imposta, anticipando i soldi necessari alla ristrutturazione e a sua volta avrà la facoltà di cedere il credito alle banche.

### **Nuove disposizioni antifrode**

A tutela della trasparenza in caso di cessione del credito o dello sconto in fattura, si aveva l'obbligo, fino all'anno scorso, di far valutare da un tecnico abilitato la cifra esatta che si poteva detrarre o cedere, proprio perché il Decreto Antifrodi del 2021 aveva reso obbligatoria la congruità dei prezzi.

Dal 1° Gennaio 2022, con l'entrata in vigore della legge di Bilancio, c'è stata l'abrogazione del Decreto Antifrode, alleggerendo la stretta inizialmente prevista.

Rispetto al precedente testo, infatti, sono adesso esclusi dall'obbligo di "asseverazione delle spese" e "visto di conformità" per la cessione del credito, gli interventi compresi nella lista dell'edilizia libera e i lavori che superano i 10 mila euro di importo.

Nel caso degli interventi dell'edilizia libera, la lista è molto ampia in quanto si riferisce agli interventi di manutenzione straordinaria che non implicano lavori su strutture portanti dell'edificio e non comportano una modifica della pianta interna.

Per quanto riguarda, invece, i "microcantieri", si fa riferimento ai lavori che rientrano in un importo non superiore ai 10 mila euro, cifra che va considerata al lordo dell'IVA, dato che l'imposta riguarda la voce di costo per il committente soggetto privato.

L'Agenzia delle entrate, dunque, ha deciso di applicare nuove e agevoli regole antifrode che sono applicabili anche per le spese effettuate l'anno precedente, quando invece era in vigore il testo di legge più vincolante.

Tutto questo rende chiaro l'intento di conferire ulteriori vantaggi per chi decidesse di optare per il bonus ristrutturazione, specie a partire da quest'anno, in quanto con le nuove regole e i documenti antifrode rivisitati, chi commissiona i lavori di ristrutturazione risulta essere più tutelato e, inoltre, i criteri per misurare la congruità delle spese diventano più uniformi.

In questo modo il committente sarà più tutelato, perché ciò che verrà proposto dall'impresa dovrà essere accompagnato da una dichiarazione che affermerà la sostenibilità dei prezzi previsti per realizzare i lavori, oltre al controllo che avverrà da parte dell'Agenzia delle entrate.

Queste tutele, però, hanno ragione d'esistere solo nella misura in cui il committente sia consapevole che questi prezzi si riferiscano solo al lavoro da eseguire e che quindi esulino dagli oneri finanziari che l'impresa deve sostenere per recuperare lo sconto.



## SISMABONUS 2023

L'erogazione di un'agevolazione fiscale per interventi edilizi di messa in sicurezza di edifici situati in zone ad elevato rischio sismico era espressamente prevista già dall'art. 16 co. 1 lett. i) del TUIR, nella misura del 36% delle spese sostenute, fino ad un massimo di 48000 euro.

L'importo, suddiviso in 10 rate annuali, veniva rimborsato al contribuente sotto forma di detrazione IR-PEF, in sede di conguaglio dopo la presentazione della dichiarazione dei redditi. Nella sua formulazione originaria, il beneficio spettava solo in caso di interventi effettuati sull'abitazione principale, purché ricadente in zone sismiche ad alta pericolosità.

A partire dal 01 gennaio 2017, la spesa detraibile è stata aumentata al 50% della somma impiegata per la realizzazione degli interventi di consolidamento statico, fino ad un massimo di 96000 euro. Questa innovazione normativa, introdotta dalla Legge di bilancio 2017 (che, a sua volta, andava a modificare il D.L. 63/2013) ha inoltre ridotto le rate annuali per la detrazione del beneficio da 10 a 5 ed ha esteso l'applicabilità della norma alle tutti gli immobili con finalità abitative e agli immobili commerciali.

La norma prevedeva inoltre dei benefici fiscali addizionali nel caso in cui, in seguito ai lavori di consolidamento edilizio, l'immobile fosse passato a classi di rischio sismico inferiore.

Proprio come per l'efficienza energetica, anche per il rischio sismico esiste una scala di classificazione degli immobili, dalla classe G (riservato agli edifici a maggior rischio) alla classe A+ (per quelli costruiti in ottemperanza a tutte le prescrizioni antisismiche).

In particolare, la detrazione spettante corrispondeva al 70% delle spese effettivamente sostenute nel caso in cui le opere avessero permesso di guadagnare una classe di rischio, e all'80% nel caso in cui le classi di rischio guadagnate fossero state due o più.

Nel caso di interventi realizzati su parti condominiali comuni, l'ammontare della detrazione era pari, rispettivamente, al 75% e all'85% della spesa sostenuta, su un importo massimo pari a 96000 euro per ogni unità immobiliare.

La normativa prevedeva anche il riconoscimento di un credito di imposta in caso di acquisto di abitazioni edificate in seguito alla demolizione totale e alla ricostruzione di immobili preesistenti, secondo criteri antisismici: anche in questo caso, era prevista una detrazione pari al 70% o all'80% (a seconda del numero di classi di rischio recuperate nell'intervento) sul prezzo di acquisto riportato nell'atto di rogito, sino ad un tetto massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Questa normativa avrebbe dovuto rimanere in vigore sino al 31 dicembre 2021.

Il quadro ha subito una nuova, importante evoluzione nel 2020, quando gli interventi di natura antisismica sono confluiti nel campo di applicazione del superbonus 110%, introdotto dal D.L. 34/2020 (il cosiddetto Decreto Rilancio, varato per far ripartire i consumi dopo la dura battuta d'arresto dell'economia e dei consumi provocata dall'epidemia di Covid-19).

### **Sismabonus 110%: requisiti soggettivi**

A partire da maggio 2020, quindi, la normativa prevede che per ogni euro speso per adottare misure antisismiche per la propria abitazione, si maturi un credito di imposta pari ad 1,10 euro. La misura ha l'intento di rilanciare i consumi e di promuovere gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio

immobiliare esistente.

Tuttavia, l'accesso al credito di imposta non è indiscriminato: la normativa, al contrario, prevede il rispetto di una serie di requisiti soggettivi, tecnici ed amministrativi molto stringenti.

Innanzitutto, la legge prevede il possesso di specifici requisiti soggettivi per l'accesso al Superbonus 110% e al Sismabonus ad esso collegato; possono accedere al credito di imposta i seguenti soggetti beneficiari individuati dall'art. 119 del D.L. 34/2020:

- le persone fisiche proprietarie di unità immobiliari indipendenti (con accesso autonomo e autonomia funzionale, come le ville e le villette a schiera) o riunite in condomini o edifici plurifamiliari: è inoltre previsto un massimo di 2 unità immobiliari in capo allo stesso soggetto. La norma prevede la possibilità di vedersi riconosciute le detrazioni sia per gli interventi svolti sull'abitazione, sia per quelli effettuati nelle eventuali parti comuni;
- gli IACP (Istituti Autonomi per le Case Popolari) e gli altri soggetti assimilabili, comunque denominati;
- le cooperative di abitazione;
- le ONLUS, le associazioni e le organizzazioni di volontariato operanti in campo sociale;
- le società ed associazioni sportive, esclusivamente per gli interventi su locali destinati a spogliatoio.

Sono esclusi dal campo di applicazione della normativa di cui al D.L. 34/2020 gli immobili appartenenti alle classi catastali A/1, A/8 e A/9, indipendentemente dalla natura del soggetto proprietario.

### **Sismabonus 110%: requisiti tecnici e lavori ammessi**

Dal punto di vista tecnico, la normativa sul Superbonus prevede una distinzione degli interventi in due categorie: quelli trainanti e quelli trainati.

Solo i primi permettono l'accesso al superbonus; i cosiddetti interventi trainati, invece, possono essere soggetto di detrazione fiscale solo se realizzati contestualmente ad uno o più interventi trainanti.

In realtà, la differenza è sostanziale solo quando si realizzano opere edili finalizzate dell'efficientamento energetico dell'edificio: in questi casi, per poter accedere al beneficio fiscale è necessario realizzare interventi di coibentazione che interessino almeno il 25% dell'involucro esterno dell'edificio, oppure sostituire la caldaia (autonoma o condominiale) con un dispositivo a condensazione di ultima generazione.

In combinazione con questi interventi energetici cosiddetti trainanti, sarà possibile portare in detrazione anche interventi con un impatto energetico minore, quali la sostituzione degli infissi, l'installazione di un impianto fotovoltaico o di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, e l'abbattimento di barriere architettoniche. Tutti gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sono considerati trainanti e danno accesso diretto alla detrazione fiscale del 110%, a condizione che siano abbinati alla realizzazione di sistemi di monitoraggio costante della stabilità strutturale dell'edificio.

Per questo genere di interventi, permane il previgente tetto massimo di spesa detraibile di 96.000 euro per unità immobiliare (considerata nel complesso, ossia includendo anche le opere realizzate sulle pertinenze al servizio dell'unità abitativa). Come è noto, il superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico prevede un ulteriore requisito: è necessario che, in seguito alle opere realizzate, l'immobile guadagni almeno 2 classi energetiche, secondo il sistema di classificazione APE.

Nel caso degli interventi legati al Sismabonus, non è indispensabile che, al termine dei lavori, l'immobile passi ad una classe di rischio sismico migliore. Tuttavia, è richiesto che gli immobili oggetto dei lavori ricadano entro determinate zone sismiche.

L'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20 marzo 2013 ha infatti individuato sul territorio nazionale 4 categorie di rischio sismico:

- Zona 1: ad elevato rischio sismico, con possibilità di terremoti forti, distruttivi e frequenti;
- Zona 2: a medio rischio sismico, in cui si possono verificare terremoti piuttosto forti, in grado di lesionare gli edifici e di mettere a repentaglio l'incolumità delle persone;
- Zona 3: a basso rischio sismico. Qui sono possibili terremoti di lieve entità, che possono compromettere la stabilità strutturale degli edifici;
- Zona 4: a rischio sismico molto basso. Si tratta di aree in cui la possibilità di danni strutturali dovuti a terremoti è piuttosto remota.

Soltanto gli interventi realizzati su edifici ricadenti nelle zone 1, 2 e 3 possono accedere al Sismabonus 110%; sono invece esclusi quelli ricadenti nella zona 4.

L'Italia è un Paese ad elevato rischio sismico, e soltanto la Sardegna e alcune porzioni del Piemonte, della Lombardia, del Veneto e della Puglia sono classificate a rischio molto basso e pertanto escluse dall'accesso all'agevolazione fiscale.

### **Sisma bonus 110%: requisiti amministrativi**

La normativa prevede infine alcuni importanti requisiti normativi e detta l'iter procedurale da seguire per l'accesso al bonus fiscale. Il Testo Unico sull'Edilizia prevede che l'erogazione delle detrazioni fiscali per interventi edili sia possibile solo gli edifici oggetto di lavori sono privi di abusi e difformità edilizie.

Tuttavia, una recente nota interpretativa della normativa su superbonus e Sisma bonus, redatta dal Consiglio Nazionale del Notariato, ha chiarito che gli interventi di cui al D.L. 34/2020 possono essere realizzati anche in presenza di lievi difformità edilizie, entro un tetto massimo di tolleranza del 2%.

Inoltre, è sempre necessaria l'asseverazione di un tecnico sui lavori effettuati, rilasciata a fine lavori oppure in corso d'opera. Per gli interventi di consolidamento statico in funzione antisismica, i soggetti asseveranti sono i progettisti strutturali, il responsabile della direzione dei lavori e il professionista incaricato di effettuare il collaudo statico.

L'asseverazione deve essere compilata sui modelli indicati nel D.M. 58/2017 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi che non comportano la demolizione e ricostruzione dell'immobile, oppure l'ampliamento della cubatura, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria e, ai sensi del D.L. 77/2021 (Decreto Semplificazioni-bis), possono beneficiare di un iter amministrativo agevolato. È infatti sufficiente presentare, al Comune competente, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata semplificata, nota come CILAS, in cui viene dichiarato il titolo abitativo e sono sinteticamente descritti gli interventi previsti, corredati dalla documentazione tecnica e dalle planimetrie di progetto.

La mancata presentazione di questo documento, la sua incompleta compilazione, la non aderenza delle opere a quanto dichiarato nella CILAS e la presenza di eventuali dichiarazioni mendaci fanno decadere il contribuente dal beneficio economico.

Altri requisiti indispensabili per l'erogazione del bonus sono la presentazione delle fatture relative ai lavori e delle ricevute attestanti il pagamento mediante bonifico parlante, nonché il rispetto delle norme urbanistiche e in materia di sicurezza sul lavoro.

## **Il Sisma bonus nel 2022: le ultime novità**

Sull'impianto normativo sin qui descritto è recentemente intervenuta la Legge di Bilancio 2022, che ha sancito importanti proroghe alle scadenze entro cui effettuare i lavori per cui è possibile beneficiare del superbonus.

La normativa originaria, infatti, prevedeva che le opere di adeguamento sismico degli edifici dovessero essere concluse entro il 30 giugno 2022; le recenti innovazioni, invece, hanno prorogato la scadenza al 31 dicembre 2025, per i territori che, a partire dal 1 aprile 2009, sono stati colpiti da eventi sismici di qualsiasi entità.

Grazie un emendamento al Decreto PNRR 2, infine, sino al 31 dicembre 2022 è possibile godere della detrazione al 110% per l'acquisto di immobili derivanti da demolizione e ricostruzione totale di case preesistenti, con diminuzione del rischio sismico.

In ogni caso, è indispensabile che il preliminare di vendita risulti firmato entro il 30 giugno 2022 e che il rogito sia completato entro fine 2022. A partire dal 2023, rientrerà in vigore la normativa previgente, con detrazioni del 70% o dell'80% a seconda del numero di classi di rischio guadagnate con la ricostruzione.

## **Stato del Sisma bonus in Italia**

Dati dell'Agenzia delle Entrate alla mano, è evidente che nel biennio 2020-2022, tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal D.L. 34/2020, quelli che hanno avuto più successo sono quelli di efficientamento energetico.

Dei 38,4 milioni di euro erogati, infatti, solo uno è andato agli interventi di consolidamento statico degli edifici. Lo scoglio principale potrebbe risiedere nella mancata capienza IRPEF o IRES dei soggetti beneficiari, che sarebbero dunque impossibilitati di riscuotere l'intero importo spettante. In ogni caso, questa situazione può essere aggirata grazie agli strumenti di cessione del credito fiscale a terzi o al meccanismo di sconto in fattura, entrambi espressamente previsti dalla normativa in tema di superbonus.

Nel primo caso, il contribuente potrà cedere il credito d'imposta a soggetti terzi (tra cui banche e finanziarie), in cambio dell'erogazione della liquidità necessaria per effettuare i lavori.

Nel secondo, invece, lo sconto del 110% viene applicato direttamente in fattura, senza tuttavia incidere sull'imponibile IVA: in questo caso, sarà l'affidatario dei lavori a maturare il diritto di recuperare il credito di imposta.

Se si sceglie di avvalersi di uno di questi metodi, tuttavia, occorrerà allegare alla domanda di Sismabonus alcuni documenti aggiunti, attestanti il possesso dei requisiti per accedere all'agevolazione fiscale e la congruità delle spese sostenute per l'intervento.



## BONUS VERDE 2023

Dopo tanti bonus legati alla sistemazione di interni, tubature, riscaldamenti, il Bonus Verde, come si evince anche dal termine, riguarda la sistemazione di tutte le zone all'aperto, dai terrazzi ai giardini. Stando a quanto riportato anche sul portale dell'Agenzia delle Entrate, non esiste ancora un vero e proprio elenco dettagliato su tutti i possibili interventi che vengono coperti dal Bonus, ma sicuramente tra questi rientrano:

- la sistemazione con interventi "a verde" delle aree private scoperte di edifici esistenti (non in costruzione o prossima costruzione), immobili, pertinenze o recinzioni, la costruzione o sistemazione di pozzi o impianti di irrigazione;
- la realizzazione di coperture a verde oppure di giardini pensili.

Inoltre, se risultano connesse a qualcuno di questi interventi, rientrano nella detrazione anche le spese di manutenzione.

Sono poi agevolabili anche le spese degli interventi eseguiti su spazi all'aperto comuni, come giardini o terrazzi di condomini o residence, fino a un importo complessivo di 5.000€ per unità abitativa. Parlando di condomini, per essere più chiari, la detrazione varrà per unità condominiale nei limiti della quota a lui imputabile, dopo che verrà confermato che la stessa sia stata versata al condominio entro i tempi prestabiliti per la dichiarazione dei redditi.

### **Chi può richiedere il Bonus Verde 2023?**

Dunque, può usufruire della detrazione chi, secondo le norme contrattuali, possiede o detiene la struttura presso cui verranno svolti gli interventi.

Oltre ai proprietari, rientrano così:

- nudi proprietari;
- titolari di un diritto sull'immobile (ad esempio l'usufrutto);
- affittuari o comodatari;

Inoltre, anche gli enti pubblici o privati e le strutture popolari possono rientrare tra chi può richiedere accesso al Bonus.

La detrazione non copre, invece, le spese per:

- la normale manutenzione periodica dei giardini, poiché non rappresenta un intervento innovativo o volto a risolvere una situazione di criticità particolare;
- lavori in economia, cioè quelli svolti senza chiedere l'ausilio a imprese;

In questo senso, anche la messa a nuovo dei giardini e delle aree verdi con piante e alberi, è giustificata solo nel caso in cui si trattasse di un intervento inserito in uno schema più ampio del verde delle unità immobiliari.

Il motivo per cui la manutenzione ordinaria non rientra nella detrazione del Bonus è abbastanza evidente, visto che la natura di questi incentivi è quella di andare a sostenere le aree verdi nelle zone residenziali e porre rimedio a situazioni critiche, che necessitano di un miglioramento qualitativo.

In ogni caso, le direttive esposte dall'Agenzia delle Entrate sono state chiare: i provvedimenti coperti dal Bonus devono essere di natura straordinaria, con focus sulle opere di costruzione ex novo o di rinnovamento dei giardini o delle aree interessate dal Bonus.

### **Approfondimento sul condominio**

Potrebbe accadere che le parti esterne appartenenti a un condominio, vadano ad intercettare le parti esterne di un locale pubblico come un negozio. In questo caso specifico, l'ammontare massimo delle spese di sistemazione verrà calcolato sulla base del numero di appartamenti e non sulla base di tutte le unità familiari presenti.

In aggiunta, se gli interventi verranno effettuati sulle parti comuni esterne condominiali, usufruiranno della detrazione del Bonus anche i proprietari dell'immobile con uso non abitativo, a patto però che la metà del condominio sia destinata ad abitazioni.

### **Come vengono pagate le spese**

Come per tutti gli altri Bonus erogati dallo Stato, anche per il Bonus Verde il pagamento delle spese deve essere eseguito in modo tale che qualsiasi movimento sia rintracciato e rintracciabile. Per questo motivo, i metodi di pagamento formalmente accettati sono assegni bancari, assegni postali o circolari non trasferibili, oppure attraverso carta di credito, bancomat o bonifici, tutti metodi informatizzati.

In sede di dichiarazione, poi, verrà ripartita la detrazione nelle 10 quote annuali di cui si parla nella prima parte dell'articolo.

Le spese rientrano nel quadro 'E' del modello 730 dell'anno stesso in cui vengono sostenute. La dichiarazione dei redditi verrà sottoposta al controllo dell'Agenzia delle Entrate, per verificare che tutti i documenti a supporto della richiesta dei lavori siano corretti e giustificati.

C'è da specificare che per il Bonus Verde, a differenza degli altri bonus statali come l'Ecobonus o il Superbonus, non sarà possibile convertire la detrazione Irpef in sconto in fattura o come cessione del credito. Il rimborso fiscale avverrà tramite sgravio diretto dell'imponibile Irpef. In altre parole, non sarà possibile cedere il credito a banche o altri sistemi e né richiedere direttamente lo sconto alla ditta che prenderà in carico gli interventi di sistemazione.

### **Metodo di fatturazione**

Affinché la richiesta e le successive procedure vadano tutte a buon fine, è necessario che i documenti informatici relativi ai pagamenti presentino delle caratteristiche specifiche. Parlando di bonifici, la normativa non prevede una dicitura specifica, ma sarebbe accettata una dicitura simile: "Interventi soggetti al Bonus Verde 2022".

Per le fatture o le ricevute con il codice fiscale, invece, deve essere presente la descrizione dell'intervento richiesto unita al codice fiscale del beneficiario della detrazione.

### **Come fare richiesta**

Per richiedere il Bonus Verde il **termine ultimo è il 31 dicembre 2024** e non occorrono i requisiti ISEE per fare domanda. Come sempre in questi casi, la documentazione è tutto.

Per beneficiare del Bonus, i documenti richiesti da presentare sono i seguenti:

- ricevute fiscali, fatture o tutti certificati tracciabili dei pagamenti;
- documentazione sulle spese richieste e avvenute;
- autocertificazione che attesta che l'ammontare delle spese su cui è calcolata la detrazione da parte di chi può richiedere il Bonus non superi il tetto prestabilito.

Quando a richiedere il Bonus è un condominio, la documentazione varia leggermente. Vanno aggiunti, a quelle sopracitate, anche:

- la documentazione dell'amministratore condominiale che dichiara di aver adempiuto a tutti gli obblighi di legge, certificando la somma che viene corrisposta al condominio e l'ammontare totale della detrazione;
- l'autocertificazione che attesta la natura degli interventi svolti, con relativa indicazione dei dati catastali delle varie unità abitative.

### **Riferimenti normativi**

Si può avere una visione più completa del quadro normativo entro cui si è sviluppato il Bonus Verde consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate. In questo senso, il più importante da conoscere è l'art. 1 della Legge di Bilancio del 2018, momento in cui venne introdotta per la prima volta la questione del Bonus Verde.

## **RICAPITOLIAMO COSA C'È DA SAPERE SUL BONUS VERDE 2023**

### **Chi può richiederlo?**

Chi possiede o detiene 'immobili su cui verranno operati gli interventi di sistemazione.

Più nello specifico:

- proprietari dell'immobile
- chi detiene usufrutti
- inquilini, affittuari o comodatari
- enti pubblici o privati

### **Quali sono gli interventi effettuabili?**

La sistemazione delle zone verdi scoperte di edifici già esistenti, pubblici o privati. Inclusive anche la messa a nuovo di impianti di irrigazione, pozzi, la realizzazione di coperture a verde, grandi potature e giardini pensili.

### **Quanto verrà detratto?**

La percentuale di detrazione è del 36% su una spesa massima di 5000. Questo significa che, la somma detraibile sarà di 1800€. L'importo verrà suddiviso in 10 quote annue. Dunque, in un anno potranno essere detratti al massimo 180€.

### **Cosa è escluso dal Bonus?**

Sono esclusi gli interventi considerati di natura ordinaria, i lavori in economia e l'acquisto delle attrezzature specifiche.

### **Come verranno gestiti i pagamenti?**

Attraverso mezzi informatizzati e facilmente tracciabili, quali:

- bonifico bancario oppure postale
- bancomat
- carte di credito oppure prepagate
- assegno non trasferibile

### **Quali sono i documenti necessari?**

Occorre conservare una serie di documenti per far sì che la procedura avvenga senza problemi. Tra quelli da non perdere:

- ricevute e fatture
- attestazione delle spese
- autocertificazione che attesta l'ammontare delle spese su cui viene calcolata la detrazione

Nel caso particolare del condominio, a queste vanno aggiunte:

- autocertificazione dell'amministratore condominiale che attesta di aver adempiuto agli obblighi di legge, con certificazione della somma e della detrazione corrisposte al condominio;
- certificazione che attesta la natura dei lavori da svolgere presso il condominio, con le indicazioni dei relativi dati catastali di ciascuna unità abitativa;

È possibile richiedere il Bonus entro il 31 dicembre 2024.

# SED

SALONE EDILIZIA DIGITALE

Progetto e direzione

In collaborazione con

**Edilcross**  
marketing engineering

**A1EXPO**  
POLO FIERISTICO CASERTA

**CASERTA sud**

# CASERTA

**11 - 13 MAGGIO**

**2 0 2 3**

**LA FIERA DELL'EDILIZIA  
PER IL CENTRO-SUD ITALIA**

**EDILIZIA E COSTRUZIONI**

**SOFTWARE E DIGITALIZZAZIONE**

**ATTREZZATURE E MACCHINARI**

**MATERIALI**

**IMPIANTI**

**SCRIVI INSIEME A NOI  
IL FUTURO DELL'EDILIZIA!**



[www.sededilizia.com](http://www.sededilizia.com)