

SUPERBONUS E ALTRI BONUS EDILIZI **AGEVOLAZIONI, OPPORTUNITA' E ASPETTI** **PROBLEMATICI**



AREALEX
Studio Legale

PRINCIPALI DETRAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI

- **maxi detrazione (c.d. "Superbonus«**), disciplinata dall'art. 119, D.L. n. 34/2020, per specifici interventi "trainanti" di riqualificazione energetica (Superecobonus) e di riduzione del rischio sismico (Supersismabonus) nonché per specifici interventi "**trainati**" (risparmio energetico, colonnine di ricarica per veicoli elettrici, impianti fotovoltaici, eliminazione delle barriere architettoniche etc.)
- **detrazioni fiscali varie** spettanti per:
 - interventi di recupero **del patrimonio edilizio** (art. 16-bis, TUIR);
 - interventi di **risparmio energetico** (c.d. "**Ecobonus**", Legge n. 296/2006 e successive modifiche ed integrazioni);
 - interventi di adozione di misure **antisismiche** e per riduzione rischio sismico (c.d. "**Sismabonus**");
 - **acquisto di mobili ed elettrodomestici** per l'arredo dell'immobile "ristrutturato" (c.d. "**Bonus Mobili**", art. 16, D.L. n. 63/2013);
 - interventi **di sistemazione a verde** (c.d. "**Bonus verde**");
 - interventi di recupero e restauro della facciata esterna degli edifici (c.d. "**Bonus facciate**");
 - interventi di **superamento ed eliminazione di barriere architettoniche**.



COSA VUOL DIRE DETRAZIONE FISCALE?

La **detrazione fiscale** è una **diminuzione dell'Irpef lorda** ottenuta dopo aver applicato l'aliquota al reddito imponibile.

Per calcolare le detrazioni fiscali è necessario conoscere le percentuali stabilite dal Tuir (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) e le cifre da cui far partire l'agevolazione fiscale. Ad esempio per le spese sanitarie **il Fisco permette una detrazione pari al 19%** (ma solo per un importo annuale superiore ai 200 euro), mentre per i lavori di ristrutturazione sale fino a superare ben oltre il 50%. Altre spese da portare in detrazione sono ad esempio il canone di leasing delle automobili, le spese scolastiche e le rate del mutuo.

Dal **1° gennaio 2020** sono cambiati alcuni requisiti per le spese da portare in detrazione. La più importante riguarda il metodo di pagamento: valgono solamente le **spese pagate con moneta elettronica e tracciabile**. Un cambiamento epocale che ha un unico obiettivo: diminuire l'evasione fiscale.



LE DETRAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI - 1

Normalmente, le **detrazioni di carattere edilizio** (ristrutturazioni ecobonus, sismabonus etc.) sono recuperate dal contribuente che ha sostenuto le spese tramite presentazione della dichiarazione dei redditi, in forma rateale (quattro, cinque o dieci rate annuali di pari importo, a seconda del tipo di detrazione)

La quota di detrazione non fruita per incapacienza non può essere richiesta a rimborso o recuperata gli anni successivi: sostanzialmente, **la possibilità di fruire della detrazione è subordinata alla capienza d'imposta del soggetto.**



LE DETRAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI - 2

Al fine di sopperire al limite della capienza, **l'art. 121, D.L. n. 34/2020**, ha introdotto, per **specifici interventi**, la possibilità per il contribuente di **optare**, in luogo della detrazione, **alternativamente**, per:

- un **contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto, di importo al massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi. Questi ultimi, a loro volta possono (potevano):
 - **utilizzare** il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante **in compensazione** dei propri debiti tributari o contributivi, oppure
 - **cedere** il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante **a un soggetto terzo**, il quale a sua volta, per detta somma, potrà scegliere l'utilizzo in compensazione o l'ulteriore cessione a **soggetti terzi "qualificati"**;
- la **cessione di un credito d'imposta** di ammontare pari alla detrazione spettante a un **soggetto terzo** il quale, a sua volta, per detta somma, potrà scegliere **l'utilizzo in compensazione** oppure **l'ulteriore cessione** a soggetti terzi "qualificati". I **soggetti "qualificati"** possono operare **ulteriori cessioni** (al massimo 3 oltre alla prima) sempre verso altri soggetti qualificati.



LA CESSIONE DEL CREDITO

La cessione del credito di imposta offre la possibilità di trasmettere il diritto di ottenere la detrazione fiscale ad altri soggetti, imprese, banche o assicurazioni, in cambio di una somma di denaro immediatamente disponibile.

Il soggetto cessionario potrà a sua volta (in alcuni casi) cedere il credito o utilizzarlo in compensazione con i propri debiti fiscali.



OPZIONE SCONTO IN FATTURA

- Al posto della detrazione si può (poteva, fino al 16.2.2023) scegliere di ottenere **uno sconto di pari importo in fattura** applicato direttamente dal fornitore in un'unica soluzione, pari al massimo all'importo da pagare. Ad esempio, se si fa un intervento di ristrutturazione che costa 30.000 e che dà diritto a una detrazione del 50%, si pagherà la somma di 15.000 euro al fornitore. Se la stessa spesa dà diritto alla detrazione del 110% non si pagherà nulla ma non si recupereranno i 3.000 euro di detrazione aggiuntiva che si otterrebbero indicandola nella propria dichiarazione dei redditi ma che verrebbe recuperata in più anni.
- Il fornitore invece può utilizzare la detrazione ottenuta sotto forma di credito d'imposta o può cederla a sua volta solo a intermediari finanziari, istituti di credito o imprese di assicurazione. In particolare, nel caso gli venga ceduto un credito d'imposta da superbonus, avrà a disposizione anche quel 10% che non ha riconosciuto come sconto in fattura. Ad esempio, per una spesa di 20.000 euro che ha scontato totalmente ottiene un credito d'imposta di 22.000 da utilizzare in 4 anni perché la detrazione originaria prevede questo tempo di recupero della spesa.



SUPERBONUS – CHE COS'È

- Il D.L. n. 34/2020, articolo 119, disciplina la **maxi detrazione** (in quattro anni), spettante per le **spese sostenute** a fronte di specifici lavori di riqualificazione energetica e adeguamento sismico degli edifici, i c.d. **interventi "trainanti"**.
- A seguito delle modifiche normative intervenute, è previsto un **termine** differenziato di utilizzo del beneficio **a seconda del soggetto** che effettua gli interventi ed al verificarsi di **determinate condizioni**, prevedendo, in alcuni casi, un termine esteso **fino al 2025** e una **progressiva diminuzione dell'aliquota** di detrazione.
- Gli interventi "trainanti" attivano la maxi detrazione del 110% anche per specifici **interventi realizzati congiuntamente**, per questo definiti **"trainati"**, tra cui:
 - interventi di risparmio energetico, di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013;
 - installazione di specifici impianti fotovoltaici e relativi accumulatori integrati;
 - installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici;
 - eliminazione delle barriere architettoniche;
- Con alcuni decreti sono state stabilite le **caratteristiche tecniche** degli interventi ed i relativi **massimali di costo**, da considerare nella verifica di **congruità** delle **spese sostenute** e sono stati definiti il contenuto e le modalità di trasmissione **dell'asseverazione dei requisiti** per gli interventi di **efficientamento energetico** nonché **di adozione delle misure antisismiche**

INTERVENTI TRAINANTI - 1

Riqualificazione energetica:

- isolamento termico per una superficie maggiore del 25%
- sostituzione impianti di climatizzazione invernale
- devono rispettare **determinati requisiti tecnici** e assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche** o, laddove non possibile (perché l'immobile è già in una classe molto elevata) garantire il conseguimento della **classe energetica più alta (A4)**



INTERVENTI TRAINANTI - 2

Adozione di misure **antisismiche** e riduzione del rischio sismico

-Interventi per a **messa in sicurezza delle parti strutturali di edifici**, ma le procedure di autorizzazione devono essere successive al 1.1.2017 e devono riguardare edifici situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Bologna, ad esempio, è in zona 3)

-Interventi di **demolizione e ricostruzione di interi edifici** ubicati nelle zone 1, 2 e 3, con riduzione del rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione che li alienino successivamente (entro il 30.6.2022 o in alcuni casi entro il 31.12.2022)

NB: per verificare se il proprio immobile si torva in una delle zone suindicate, visitare il sito della protezione civile

<https://rischi.protezionecivile.gov.it/it/sismico/attivita/classificazione-sismica>



INTERVENTI TRAINATI - 1

Interventi trainati da opere trainanti di riqualificazione energetica:

- Interventi per i quali spetta la detrazione per **risparmio energetico** ordinaria
- Eliminazione delle **barriere architettoniche**
- Installazione di strutture per **ricarica dei veicoli elettrici**
- Installazione di **impianti fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo integrati



INTERVENTI TRAINATI - 2

Interventi trainati da opere trainanti di adozione misure antisismiche e riduzione rischio sismico:

- Installazione **impianti solari fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo integrati
- Realizzazione di sistemi di **monitoraggio strutturale continuo** ai fini antisismici
- Eliminazione delle **barriere architettoniche**



SUPERBONUS: SU QUALI IMMOBILI

- Edifici residenziali **unifamiliari** e relative pertinenze
- Unità immobiliari residenziali situate in edifici plurifamiliari **funzionalmente indipendenti** con almeno un accesso indipendente
- **Condomini** (anche minimi)
- Edifici composti **da due a quattro unità familiari** di un unico proprietario (o da comproprietari)
- **Singole unità immobiliari** (solo per **trainati** unitamente a trainanti su parti comuni)

NB: gli interventi sono ammessi al superbonus **solo per edifici residenziali** (con alcune limitate eccezioni per le ONLUS, ODV, APS e ASD) **già provvisti di impianto di riscaldamento** funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione



SUPERBONUS: PER QUALI SOGGETTI

- a) Condomini** per i lavori su parti comuni e **l'unico proprietario** (o comproprietari) su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari
- b) Persone fisiche** (fuori dall'attività di impresa)
- c) Istituti Autonomi di Case Popolari (IACP)** per immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- d) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa** (immobili assegnati ai soci)
- e) ONLUS, ODV, APS** iscritte in appositi registri
- f) Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD)** solo per interventi riguardanti gli spogliatoi
- g) Comunità energetiche rinnovabili** (per spese relative ad impianti a fonti rinnovabili)



LE FIGURE PROFESSIONALI

Gli interventi per ottenere la detrazione prevista per il Superbonus 110% richiedono:

- il rilascio dell'**attestato di prestazione energetica (A.P.E)** ante e post intervento, che deve essere rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;
- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la presenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta;
- l'**asseverazione** del rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al co. 3-ter dell'art. 14 del d.l n. 63/2013 e la corrispondente **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati.

Difatti, senza i suddetti documenti, non è possibile beneficiare del Superbonus 110% nè optare per la cessione o lo sconto in fattura.

Tutte queste spese, in base al comma 15 dell'art. 119 del Decreto Rilancio n. 34/2020, sono detraibili.

Nello specifico l'Agenzia delle Entrate precisa che rientrano le seguenti spese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi.



IL GENERAL CONTRACTOR

Il general contractor nel Superbonus è la figura che si occupa dell'intera pratica edilizia.

Per general contractor (contraente generale) si intende una persona fisica o giuridica dotata di adeguata capacità organizzativa, tecnico-realizzativa e finanziaria che si occupa di condurre e ottimizzare tutte le fasi che caratterizzano un intervento edilizio (particolarmente complesso) e che vanno dalla gestione burocratica alla completa realizzazione dell'opera.

Il general contractor richiede naturalmente un compenso per l'attività espletata.

Attenzione: l'Agenzia delle Entrate ha specificato che sono agevolabili non solo le spese relative ai lavori oggetto di Superbonus, ma anche quelle riferite ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti all'agevolazione (visto di conformità e asseverazione). Di conseguenza, quindi, il general contractor ha il compito di pagare direttamente imprese e professionisti per poi riaddebitare al committente l'intera prestazione senza ulteriori aggravii di spesa. Non sarà, invece, agevolabile il **compenso** richiesto dal general contractor per l'attività di coordinamento e gestione della pratica.



SUPERBONUS – LA DISCIPLINA PER IL 2023

Per il 2023 sono state introdotte delle limitazioni ed in particolare

La **riduzione del superbonus al 90% per il 2023** con alcune deroghe tra le quali:

- proroga del 110% al **31.3.2023** (ieri la Commissione Finanza ha dato il via libera alla proroga al **30.9.2023** ma dobbiamo attendere la conversione in legge del decreto **11/23**) della detrazione al 110% per il proprietario persona fisica di **unità unifamiliare** a condizione che entro il 30.9.2022 sia stato eseguito almeno il 30% dell'intervento complessivo; diversamente, potrà usufruire del 90% fino al 31.12.2023 ma solo con determinati parametri reddituali
- proroga del 110% al 31.12.2023 per i condomini per i quali il titolo edilizio (CILA) sia stato presentato entro il 24.11.2022 (in alcuni casi entro il 31.12.2022)
- Proroga del 110% interventi di demo-ricostruzione con istanza presentata entro il 31 dicembre 2022



SUPERBONUS DAL 2024

Salvo ulteriori modifiche, per tutte quelle spese che verranno sostenute nel 2024 e 2025 le detrazioni superbonus sono fissate al:

- 70% per il 2024;
- 65% nel 2025.



STOP A CESSIONE E SCONTO IN FATTURA? 1

I punti principali del dl 11/2023, già ribattezzato come decreto blocca cessioni (in corso di conversione, con probabili emendamenti), sono i seguenti:

- stop agli enti locali all'acquisto dei crediti da Superbonus;
- riformulazione responsabilità solidale del cessionario;
- stop alle nuove cessioni del credito e allo sconto in fattura;
- stop anche al vecchio meccanismo di cessione dei crediti (dl 63/2013).

NB: in sede di conversione in legge (in corso) sono previsti emendamenti



STOP A CESSIONE E SCONTO IN FATTURA? 2

Dal 17 febbraio non è più possibile procedere con la cessione del credito né con lo sconto in fattura per i seguenti interventi (art. 121 c. 2):

- recupero del patrimonio edilizio;
- efficienza energetica;
- misure antisismiche;
- recupero o restauro della facciata;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- colonnine di ricarica.

Per il Bonus verde e Bonus mobili erano già esclusi sconto in fattura e cessione

Resta possibile procedere con sconto in fattura/cessione del credito nei seguenti casi:

- interventi **Superbonus** diversi da quelli effettuati dai condomini (in sostanza le unifamiliari) per i quali sia già stata presentata la CILA-S (CILA-S entro il 16 febbraio 2023);
- interventi effettuati dai condomini per i quali sia stata adottata la delibera assembleare e risultati presentata la CILA-S (entro il 16 febbraio 2023);
- interventi di demolizione e ricostruzione per i quali sia stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo (entro il 16 febbraio 2023).



BONUS RISTRUTTURAZIONE (50%)

Il bonus ristrutturazioni prevede una detrazione fiscale per lavori edili del 50% delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria negli edifici singoli e manutenzione ordinaria nei condomini. Vi rientrano:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e recupero conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni;
- Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia

La detrazione è pari al 50% della spesa sostenuta, con una spesa massima di 96.000 € e può essere detratta in 10 anni

È possibile cedere il credito e il beneficiario della detrazione può usarla in maniera diretta oppure optare per sconto in fattura o cessione di un credito d'imposta per tutte le spese sostenute fino al 31/12/2024.

Tuttavia il meccanismo di cessione del credito e sconto in fattura è stato modificato dal decreto legge 11/2023 (varia in funzione della data di presentazione del titolo abilitativo/delibera condominiale).



SISMABONUS

Il Sismabonus è la detrazione IRPEF o IRES (dal 50 all'85% delle spese sostenute) per gli interventi di messa in sicurezza statica di edifici in zone ad alto rischio sismico. Vi rientrano:

- Miglioramento sismico;
- Adeguamento sismico;
- Interventi sulle coperture (orizzontamenti) o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell'azione di ritegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc.;
- Interventi di riparazione e ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti, ecc.);
- interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, (inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, collegamento degli elementi di tamponatura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, ecc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale

La detrazione varia dal 50% all'85%; con l'introduzione del Superbonus si può arrivare al 110% e può essere detratta in **5 anni**

È possibile cedere il credito e il beneficiario della detrazione può usarla in maniera diretta oppure optare per sconto in fattura o cessione di un credito d'imposta per tutte le spese sostenute fino al 31/12/2024, ma il meccanismo di cessione del credito e sconto in fattura è stato modificato dal decreto legge 11/2023 (varia in funzione della data di presentazione del titolo abilitativo/delibera condominiale).



ECOBONUS

L'Ecobonus consiste in una detrazione per interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, ovvero:

- Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (isolamento <25%);
- Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi);
- Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A;
- Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua;
- Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari;
- Acquisto e posa in opera di schermature solari, impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili;
- Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)

La detrazione in 10 quote annuali di pari importo, è 50/65% (dipende dal tipo di intervento, come pure sono variabili i massimali). Con l'introduzione del Superbonus si può arrivare al 110%, dal 2023 90%.

È possibile cedere il credito e il beneficiario della detrazione può usarla in maniera diretta oppure optare per sconto in fattura o cessione di un credito d'imposta per tutte le spese sostenute fino al 31/12/2024.

Il meccanismo di cessione del credito e sconto in fattura è stato modificato dal decreto legge 11/2023 (varia in funzione della data di presentazione del titolo abilitativo/delibera condominiale).



TABELLA INTERVENTI ECOBONUS

Intervento	Detrazione	Limite Spesa ammissibile
Riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento	65%	100.000 €
Miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi, schermature solari)	50%	60.000 €
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	65%	60.000 €
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A	50%	30.000 €
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%	30.000 €
Caldaie a condensazione in classe A dotate di sistemi di termoregolazione evoluti	65%	30.000 €
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti con risparmio di energia primaria pari almeno al 20%	65%	100.000 €
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%	30.000 €
Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione	65%	30.000 €
Installazione e messa in opera di sistemi di Building Automation	65%	nessuno



BONUS MOBILI

Il bonus mobili è una agevolazione fiscale concessa a chi realizza interventi agevolati da detrazione 50% per l'acquisto di mobili destinati ad arredare l'unità immobiliare oggetto dei lavori di ristrutturazione. Vi rientrano:

- Acquisto di mobili
- Acquisto di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+
- Acquisto di forni e lavasciuga di classe A o superiore

La detrazione è pari al 50% su una spesa massima di:

10.000 € per il 2022

8.000 € per il 2023

5.000 € per il 2024

La spesa può essere detratta in 10 anni, mentre non è possibile cedere il credito né optare per lo sconto in fattura



BONUS FACCIATE

Il bonus facciate è l'agevolazione fiscale che consiste in una detrazione del 90% per i lavori del 2020 e 2021, del 60% per il 2022 su spese effettuate per il rifacimento della facciata esterna. La scadenza del bonus facciate era fissata al 31 dicembre 2022. Ne hanno potuto usufruire tutti i contribuenti, residenti e non in Italia, soggetti a Irpef e passivi di Ires, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile in questione.

Non si parla solamente di opere di ristrutturazione edile, ma anche di restauro. Erano agevolabili, infatti, anche interventi di pulitura o tinteggiatura della facciata esterna, lavori ornamentali e fregi su balconi, senza un tetto massimo di spesa. Il bonus non comprendeva, invece, gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio.

Il bonus facciate non è stato prorogato nel 2023.



BONUS VERDE

Il bonus verde è una detrazione pari al 36% delle spese sostenute per le opere di sistemazione a verde di aree scoperte private. Vi rientrano:

- Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze;
- Recinzioni;
- Impianti di irrigazione;
- Realizzazione di pozzi;
- Coperture a verde;
- Giardini pensili

La detrazione è pari al 36% per una spesa massima di 5.000 € che può essere detratta in 10 anni

Non è possibile cedere il credito né optare per lo sconto in fattura



ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il bonus agevola i lavori per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti con una percentuale di detrazione del 75%.

- Installazione ascensori;
- Installazione montacarichi;
- Installazione montascale;
- Realizzazione di un elevatore esterno;
- Costruzione rampe;
- Interventi atti a favorire la mobilità interna attraverso l'utilizzo della comunicazione, della robotica e di ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata.

La detrazione (in 5 anni) è pari al 75% su una spesa pari a:

- 50.000 € per gli edifici unifamiliari o assimilabili;
- 40.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari

È possibile cedere il credito e il beneficiario della detrazione può usarla in maniera diretta oppure optare per sconto in fattura o cessione di un credito d'imposta. NB: per tutte le spese sostenute fino al 31/12/2025, ma il meccanismo di cessione del credito e sconto in fattura è stato modificato dal decreto legge 11/2023 (varia in funzione della data di presentazione del titolo abilitativo/delibera condominiale).



PRINCIPALI ASPETTI PROBLEMATICI - 1

CREDITI INCAGLIATI

Il problema dei cd. «crediti incagliati» (ovvero quelli che le imprese e i terzi cessionari non sono riusciti a cedere o comunque a monetizzare) ha comportato gravi conseguenze nell'intero settore, con particolare riguardo a:

- Blocco dei cantieri
- Rischio di fallimento per le imprese
- Rischi di perdita dei benefici fiscali in caso di mancato completamento delle opere

STOP CESSIONI E SCONTO IN FATTURA

Il divieto di operare, dopo il 17.2.2023, cessione del credito o sconto in fattura, ha di fatto sgonfiato lo stesso meccanismo del superbonus e degli altri bonus edilizi e messo in crisi sia i beneficiari che avevano conferito incarichi anche preliminari su presupposto di poter ricorrere alla cessione/sconto in fattura, sia imprese e fornitori che, in forza di una certa previsione di lavori e marginalità, hanno messo in produzione materiali e merci e preso impegni economici importanti

AUMENTO DEI PREZZI NEL SETTORE EDILIZIO

Sia l'esplosione del mercato delle ristrutturazioni dal 2020 sia la necessità di coprire i costi finanziari delle cessioni, uniti agli eventi esterni (pandemia, conflitti bellici etc) che hanno inciso sui costi dell'energia hanno comportato un sensibile aumento dei prezzi dei materiali e dei costi degli interventi edilizi e di riqualificazione in generale, da cui sarà difficile tornare indietro



PRINCIPALI ASPETTI PROBLEMATICI - 2

- **RESPONSABILITA' FISCALI DEL BENEFICIARIO E DEL CESSIONARIO IN CASO DI IRREGOLARITA'**

L' Agenzia delle Entrate ha almeno 8 di tempo per verificare i documenti esibiti per usufruire dei bonus fiscali.

Eventuali omissioni, errori e documentazione non idonea possono far saltare il diritto al beneficio, con la conseguente **restituzione dell' importo ricevuto, maggiorato di sanzioni e interessi fino al 200%**. della detrazione usufruita.

Le verifiche si concentreranno soprattutto per la cessione del credito e lo sconto in fattura con la possibilità di coinvolgere, in presenza di concorso nella violazione, anche il fornitore che ha applicato lo sconto o i cessionari che hanno acquistato il credito d'imposta.) Principalmente, l'Agenzia delle Entrate può procedere alla verifica di:

- fatture e ricevute che riguardano le spese sostenute per i lavori;
- bonifici bancari che riguardano le spese sostenute per i lavori;
- eventuali dichiarazioni e autorizzazioni ai lavori dell'effettivo proprietario dell'immobile;
- eventuali autorizzazioni per lavori effettuati su condomini nelle parti comuni;
- asseverazione tecnica ENEA per il miglioramento energetico, o per il miglioramento sismico.

Tutti documenti che pertanto è importante conservare per molti anni



PRINCIPALI ASPETTI PROBLEMATICI - 3

LAVORI NELL'AMBITO DEI CONDOMINI

Si sta verificando un aumento del **contenzioso condominiale**, con particolare riferimento all'impugnazione di delibere aventi ad oggetto l'approvazione di interventi in Superbonus.

I condomini in disaccordo, spesso preoccupati dei rischi fiscali del meccanismo piuttosto farraginoso e sottoposto a continue modifiche, nonché del rischio di dover rispondere per le quote dei condòmini morosi, tentano di impedire l'inizio dei lavori e di ottenere la revoca della delibera di approvazione, creando ulteriori situazioni di incertezza.



CONCLUSIONI

Come per tutte le opportunità introdotte da novità normative, tanto più se soggette a continui interventi, è importante soppesare molto bene vantaggi, costi e rischi e rivolgersi a soggetti imprenditoriali solidi ed affidabili.

Allo stesso tempo, non si può prescindere da un'analisi attenta degli aspetti contrattuali con le imprese ed i professionisti e dall'esame degli aspetti fiscali

Sempre di più occorre informarsi e studiare per operare scelte consapevoli e vantaggiose.

In poche parole, è importante curare **l'educazione finanziaria e giuridica** per essere protagonisti della nostra vita personale e professionale.

