

SEMINARIO SPECIALISTICO

Webinar *Ordine Architetti Genova* – 21 gennaio 2022

IL *SUPERBONUS* EDILIZIO AL 110% PRESUPPOSTI, LIMITI, CONDIZIONI – I PARTE

Le regole **definitive per la fruizione:**
norme di legge, decreti attuativi, prassi esplicativa

I soggetti coinvolti:
contribuenti, fornitori, professionisti

Controlli dell'Agencia e **sanzioni** per indebito utilizzo

Relatore: **Giovanni ACCARDO**

AGEVOLAZIONI: AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

D.L. 19 MAGGIO 2020, N. 34 [LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77]

CIRC. 24 e 30/2020

ARTICOLO 119

**INCENTIVI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA, SISMA BONUS,
FOTOVOLTAICO E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI**

AMBITO OGGETTIVO – GLI INTERVENTI AGEVOLABILI

A - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

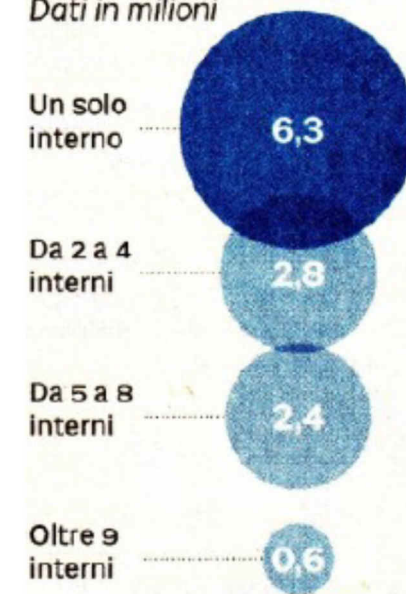
INTERVENTI TRAINANTI: ECOBONUS DL 34/2020

1. La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 [...] si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al **30 giugno 2022** [~~31 dicembre 2021~~], da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo **e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 dal 1° gennaio 2022**¹, nei seguenti casi:

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e **incline** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio **o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione**

¹ Periodi modificati e/o aggiunti dall'articolo 1, comma 28 della **Legge di bilancio 2022** (Legge 30 dicembre 2021, n. 234).

Edifici residenziali per numero di interni.
Dati in milioni



Fonte: Istat

del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente². La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore **a € 50.000** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; **a € 40.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; **a € 30.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017 [...];

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto [...], a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione **o a collettori solari, nonché esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria [...]** l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente [...]. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero **a € 15.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) interventi sugli edifici unifamiliari o **sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno** per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, **a condensazione, con efficienza**

² Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera a2) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

almeno pari alla classe A di prodotto [...], a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure di infrazione [...] con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe 5 stelle [...], nonché esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria [...] l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente [...]. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

1-bis. Ai fini del presente articolo, per <<accesso autonomo dall'esterno>> si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva³. **Un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale⁴.**

1-bis ter. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione⁵.

1-quater. Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A⁶.

³ Comma introdotto dall'articolo 51, comma 3 *quater* del D.L. 14 agosto 2020, numero 104, convertito nella Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

⁴ Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera b) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

⁵ Comma introdotto dall'articolo 57 *bis*, comma 1, lettera a) del D.L. 14 agosto 2020, numero 104, convertito nella Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

⁶ Comma introdotto dall'articolo 1, comma 66, lettera c) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

INTERVENTI TRAINATI/1: ECOBONUS DL 63/2013

2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 [...] nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, **nonché agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), TUIR⁷, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni⁸** e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1. **Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.**

INTERVENTI TRAINATI/2: COLONNINE DI RICARICA DL 63/2013

~~8. Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del d.l. 4 giugno 2013, n. 63 [...] la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente~~

⁷ **D.P.R. 22 DICEMBRE 1986, N. 917 (TUIR) - ART. 16-BIS (DETRAZIONE DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI).** 1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 [50, sino al 31 dicembre 2021] per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi: (...) **e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

⁸ Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera d) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

~~a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: € 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.~~

Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del d.l. 4 giugno 2013, n. 63, [...], eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, la detrazione spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti dallo stesso comma 1 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, da ripartire tra gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo, e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: € 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine; € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine⁹.

ECOBONUS TRAINANTI E TRAINATI: REQUISITI MINIMI

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63¹⁰ [...] e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio **o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno**, ovvero, se ciò non sia possibile, il

⁹ Periodi modificati e/o aggiunti dall'articolo 1, comma 28 della **Legge di bilancio 2022** (Legge 30 dicembre 2021, n. 234).

¹⁰ **DECRETO INTERMINISTERIALE 6 AGOSTO 2020 (CD. "REQUISITI") DEL MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO.**

conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. **Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile¹¹, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del (...) T.U.I.R. e al presente articolo¹².

B - MISURE ANTISIMICHE

INTERVENTI TRAINANTI: SISMABONUS DL 34/2020 [DL 63/2013]

4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del d.l. 4 giugno 2013, n. 63¹³ [...] l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020

¹¹ **CODICE CIVILE. LIBRO II. DELLA PROPRIETÀ. ARTICOLO 873.** Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

D.LGS. 4 LUGLIO 2014, N. 102. Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica. Articolo 14, (modificato da D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73). (...) **7.** Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (...) **non è considerato** nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare (...) a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. **Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.**

¹² Periodo inserito dalla legge di conversione del d.l. 31 maggio 2021, n. 77, cd. "Governance e semplificazioni", 29 luglio 2021, n. 108.

¹³ **D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63. ARTICOLO 16.** (...) **1-bis.** Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, (...), su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) (...), riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote

al ~~31 dicembre 2021~~ **30 giugno 2022**. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo¹⁴. [...] ¹⁵. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 [...].

INTERVENTI TRAINATI: BARRIERE ARCHITETTONICHE E MONITORAGGIO ANTISISMICO

4. Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del (...) T.U.I.R.¹⁶, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione¹⁷.

annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. (...). **1-ter**. A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3. **1-quater**. Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti [58 del 28 febbraio 2017] (...) sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. **1-quinquies**. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. (...). (...). **1-sexies**. (...). **1-sexies.1**. (...). **1-septies**. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...), mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro trenta mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 e dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a € 96.000 per ciascuna unità immobiliare (termine ampliato dal d.l. 31 maggio 2021, n. 77, cd. "Governance e semplificazioni", convertito in Legge 29 luglio 2021, n. 108).

¹⁴ **Periodo modificato dall'articolo 1, comma 66, lettera f) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).**

¹⁵ Vedasi *infra*, in articolo 121 d.l. 34 del 2020.

¹⁶ Vedasi Nota 7.

¹⁷ Periodo introdotto dal d.l. 31 maggio 2021, n. 77, cd. "Governance e semplificazioni", convertito in Legge 29 luglio 2021, n. 108.

4-bis. La detrazione ai sensi del comma 4 è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del d.l. 4 giugno 2013, n. 63 [...], nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

ART. 119-TER

DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI FINALIZZATI AL SUPERAMENTO E ALL'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.**
- 2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a: *a)* € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; *b)* € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; *c)* € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.**
- 3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.**
- 4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.**

C - DISPOSIZIONI COMUNI A SUPER ECO/SISMA BONUS

TERMINI PER LA EFFETTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

~~8-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 31 dicembre 2023.~~ Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), (...) d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110% per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023¹⁸.

¹⁸ Periodi modificati e/o aggiunti dall'articolo 1, comma 28 della [Legge di bilancio 2022](#) (Legge 30 dicembre 2021, n. 234).

8-quater. La detrazione spetta nella misura riconosciuta nel comma 8-bis anche per le spese sostenute entro i termini previsti nello stesso comma 8-bis in relazione agli interventi di cui ai commi 2, 4, secondo periodo, 4-bis, 5, 6 e 8 del presente articolo eseguiti congiuntamente agli interventi indicati nel citato comma 8-bis¹⁹.

INTERVENTI TRAINATI: FOTOVOLTAICO [ARTICOLO 16 BIS TUIR] E SISTEMI DI ACCUMULO

5. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento [...] 26 agosto 1993, n. 412 ~~ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici~~, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi [...] spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a € 48.000 e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo ~~e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022~~, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. **Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento (...) 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del presente articolo, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi da ripartire tra gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo, spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti agli stessi commi 1 e 4 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico²⁰.** In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600 per ogni kW di potenza nominale²¹.

¹⁹ Periodi modificati e/o aggiunti dall'articolo 1, comma 28 della **Legge di bilancio 2022** (Legge 30 dicembre 2021, n. 234).

²⁰ Periodi modificati e/o aggiunti dall'articolo 1, comma 28 della **Legge di bilancio 2022** (Legge 30 dicembre 2021, n. 234).

²¹ **D.L. 19 MAGGIO 2020, N. 34. ARTICOLO 119. 16-BIS.** L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-

6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), [...], dell'energia non autoconsumata in sito **ovvero non condivisa per l'autoconsumo** [...], e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione [...], e gli incentivi per lo scambio sul posto [...]. [...] ²².

legge 30 dicembre 2019, n. 162 [...] non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi [...] per gli impianti a fonte rinnovabile da parte di soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a € 96.000. **16-TER.** Le disposizioni del comma 5 si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-bis. L'aliquota di cui al medesimo comma 5 si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW e per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione stabilita dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi [...] nel limite massimo di spesa complessivo di € 96.000 riferito all'intero impianto.

²² Con decreto del Ministro dello sviluppo economico sono individuati i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta dagli impianti incentivati.

ONERI ACCESSORI AGLI INTERVENTI: SPESE PROFESSIONALI

15. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

TERRITORI COLPITI DA EVENTI SISMICI²³

4-ter. I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il ~~31 dicembre 2020~~ **30 giugno 2022**, sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al d.l. 17 ottobre 2016, n. 189, (...) ²⁴ e di cui al d.l. 28 aprile 2009, n. 39, (...) ²⁵ **nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza²⁶**. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive²⁷.

4-quater. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione²⁸.

²³ **8-ter. Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110%** (art.1, c. 28 L. 234/2021)

²⁴ Evento sismico del 24 agosto 2016 (Comuni di Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo).

²⁵ Eventi sismici dell'aprile 2009 (Regione Abruzzo).

²⁶ Comma modificato dall'articolo 1, comma 66, lettera g) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

²⁷ Comma introdotto dall'articolo 57 bis, comma 1, lettera b) D.l. 14 agosto 2020, numero 104, convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126.

²⁸ Comma inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera h) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

ECOBONUS

Articolo 2 D.M. "Requisiti" 6 Agosto 2020

DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI	
Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua dal 2008, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia dal 2012, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
dal 2015, acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
dal 2015, acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
dal 2016, acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni 2018 e 2019, acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

comma 344

comma 345

comma 346

comma 347

Stabilità 2016 –
rimando ad art. 14

art. 14, c. 2, b-bis)

art. 14, c. 2 quater

art. 14, c. 2 quater 1

Legge
296/2006

D.L.
63/2013

SISMABONUS

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

PERCENTUALI di detrazione	50%	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a una classe di rischio inferiore	85%, per gli edifici condominiali, se si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

Articolo 16
d.l. 63/2013

AMBITO SOGGETTIVO – BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

a) dai condomìni²⁹ e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche³⁰;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;

c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*», per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica³¹;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

***d-bis*) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale [...], dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri [...]; e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali [...];**

²⁹ Codice Civile (R.D. 16 marzo 1942, n. 262). Libro III – Della Proprietà. Titolo VII – Della comunione. Capo II – Del condominio negli edifici. Articolo 1117: “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio (...): (...) 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, (...).”

³⁰ Parole aggiunte dall'articolo 1, comma 66, lettera n) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

³¹ D.L. 19 MAGGIO 2020, N. 34. ARTICOLO 119. 3-BIS. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese (...) sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022 ~~31 dicembre 2022~~ 30 giugno 2023 [periodo modificato dal d.l. 6 maggio 2021 n. 59, cd. “PNRR”, convertito nella Legge 1 luglio 2021, n. 101]. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo [periodo aggiunto dall'articolo 1, comma 66, lettera e) della Legge di bilancio 2021].

e) le associazioni e le società sportive dilettantistiche iscritte [...] limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio³² aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio³³. **Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole³⁴.**

9-ter. L'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente³⁵.

10. **Le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b³⁶** possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

10-bis. Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto

³² L'articolo 63 del d.l. 14 agosto 2020, n. 104 ha modificato l'articolo 66 delle Disposizioni attuative al Codice civile (R.D. 16 marzo 1942, n. 262), prevedendo: "Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione".

³³ Comma introdotto dall'articolo 63 del d.l. 14 agosto 2020, n. 104, convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126.

³⁴ Periodo aggiunto dall'articolo 1, comma 66, lettera p) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

³⁵ Comma introdotto dall'articolo 6 bis della legge 21 maggio 2021, n. 69 di conversione del d.l. 22 marzo 2021 n. 40, cd. "Sostegni".

³⁶ Parole sostituite dall'articolo 1, comma 66, lettera o) della Legge di bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178).

degli interventi di ~~efficientamento energetico~~ **incremento dell'efficienza energetica**, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti: a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica; b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1³⁷, B/2³⁸ e D/4³⁹, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione⁴⁰.

10-ter. Nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a), della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita⁴¹.

15-bis. le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e ~~A9~~, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico⁴².

³⁷ B/1 - Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.

³⁸ B/2 - Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro).

³⁹ D/4 - Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

⁴⁰ Commi inserito dal d.l. 31 maggio 2021, n. 77, cd. "Governance e semplificazioni", convertito in Legge 29 luglio 2021, n. 108.

⁴¹ Commi inserito dalla legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108 del d.l. 31 maggio 2021, n. 77, cd. "Governance e semplificazioni" unitamente al seguente: "**10-quater. Al primo periodo del comma 1-septies dell'articolo 16 del d.l. 4 giugno 2013, n. 63, le parole: <<entro diciotto mesi>> sono sostituite dalle seguenti: <<entro trenta mesi>>.**"

⁴² Comma così modificato dall'articolo 80, comma 6 del d.l. 14 agosto 2020, n. 104, convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126.