



ANGELO PISCIOTTA  
ALESSANDRA LO PRESTI

# AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA DI EDILIZIA

**SUPERBONUS, ECOBONUS, SISMA BONUS, BONUS FACCIATE,  
BONUS CASA, BONUS MOBILI, BONUS VERDE**

AGGIORNATO AL D.L. N. 34/2020 (DECRETO RILANCIO)  
CONVERTITO DALLE LEGGE N. 77/2020



**WEBAPP INCLUSA**  
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Angelo Pisciotta – Alessandra Lo Presti  
**AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA EDILIZIA**  
Ed. II (08-2020)

ISBN 13 978-88-277-0128-7  
EAN 9 788827 701287

Collana **COME FARE PER (2)**, versione eBook



Prima di attivare Software o WebApp inclusi prendere visione della licenza d'uso.

Inquadrare con un reader in QR Code a fianco oppure collegarsi al link <https://grafill.it/licenza>

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo  
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



**ProntoGRAFILL**  
Tel. 091 226679



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	p.	9
<b>1. LA DETRAZIONE</b> .....	"	11
<b>1.1. Classificazione delle entrate degli Enti Pubblici</b> .....	"	11
<b>1.1.1. L'imposta</b> .....	"	12
<b>1.1.2. La tassa</b> .....	"	12
<b>1.1.3. Il contributo</b> .....	"	12
<b>1.2. Le basi del sistema tributario</b> .....	"	12
<b>1.2.1. Imposte sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)</b> .....	"	13
<b>1.2.2. Tipologie di detrazioni</b> .....	"	15
<b>1.3. Imposte sul reddito delle società (IRES)</b> .....	"	16
<b>2. LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b> .....	"	17
<b>2.1. Definizione di intervento edilizio</b> .....	"	17
<b>2.1.1. Articolo 16-bis TUIR</b> .....	"	19
<b>2.1.2. Altre spese agevolate</b> .....	"	21
<b>2.2. Le aliquote</b> .....	"	22
<b>2.2.1. Soggetti beneficiari</b> .....	"	23
<b>2.2.2. Edifici condominiali</b> .....	"	25
<b>2.3. Altre agevolazioni fiscali</b> .....	"	26
<b>2.3.1. Agevolazione IVA</b> .....	"	26
<b>2.3.2. Mutui per la ristrutturazione:</b> <b>detrazione per gli interessi passivi</b> .....	"	28
<b>2.3.3. Acquisto di immobili già ristrutturati</b> .....	"	29
<b>2.3.4. Box e posti auto</b> .....	"	30
<b>2.4. Regole per ottenere la detrazione</b> .....	"	30
<b>2.4.1. Ritenuta d'acconto</b> .....	"	32
<b>2.4.2. Documenti necessari</b> .....	"	33
<b>3. IL RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)</b> .....	"	35
<b>3.1. L'efficienza energetica</b> .....	"	35
<b>3.1.1. Zone climatiche</b> .....	"	36

3.1.2.	Classificazione degli edifici .....	p.	37
3.2.	Le agevolazioni fiscali .....	"	37
3.2.1.	Maggiori detrazioni: il condominio .....	"	38
3.2.2.	Soggetti beneficiari .....	"	38
3.3.	Interventi di risparmio energetico .....	"	39
3.3.1.	Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti .....	"	40
3.3.2.	Interventi sull'involucro di edifici esistenti .....	"	40
3.3.3.	Installazione di pannelli solari .....	"	41
3.3.4.	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale .....	"	42
3.3.5.	Schermature solari .....	"	43
3.3.6.	Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili .....	"	44
3.3.7.	Dispositivi multimediali .....	"	45
3.4.	Regole per ottenere la detrazione .....	"	45
3.4.1.	Comunicazione all'ENEA .....	"	46
3.4.2.	Documenti necessari .....	"	48
4.	<b>SISMA BONUS:</b>		
	<b>DETRAZIONI PER INTERVENTI ANTISISMICI</b> .....	"	50
4.1.	Il Sismabonus .....	"	50
4.1.1.	Classi di rischio sismico .....	"	50
4.1.2.	Zone sismiche .....	"	51
4.2.	Le novità della Legge di Stabilità 2017 .....	"	52
4.2.1.	Soggetti beneficiari .....	"	53
4.2.2.	Maggiori detrazioni .....	"	54
4.2.3.	Acquisto di case antisismiche .....	"	56
4.3.	Regole per ottenere la detrazione .....	"	56
4.3.1.	Documenti necessari .....	"	57
5.	<b>ALTRI BONUS PREVISTI</b> .....	"	59
5.1.	Bonus facciate .....	"	59
5.1.1.	Zone territoriali omogenee .....	"	59
5.1.2.	Requisiti per ottenere il bonus .....	"	60
5.1.3.	Interventi agevolabili .....	"	61
5.1.4.	Adempimenti previsti .....	"	62
5.1.5.	Imputazione dei costi sostenuti .....	"	62
5.2.	Bonus mobili ed elettrodomestici .....	"	65
5.2.1.	Classi di efficienza energetica .....	"	66
5.2.2.	Spese ammissibili .....	"	67

5.2.3.	Modalità di pagamento e documenti utili .....	p.	67
5.3.	Bonus verde .....	"	68
5.3.1.	Soggetti beneficiari .....	"	68
5.3.2.	Interventi agevolabili .....	"	68
5.3.3.	Modalità di pagamento e documenti utili .....	"	69
<b>6.</b>	<b>COME FUNZIONA LA DETRAZIONE</b> .....	"	70
6.1.	Modalità di rimborso .....	"	70
6.1.1.	Credito d'imposta .....	"	70
6.2.	Cessione del credito: excursus storico .....	"	71
6.2.1.	Le novità per il 2020 .....	"	73
6.2.2.	Procedimento .....	"	74
6.2.3.	Cessione per il Sismabonus .....	"	75
6.2.4.	Codici tributo .....	"	76
6.3.	Sconto in fattura .....	"	77
6.4.	Condominio: adempimenti per la cessione .....	"	80
6.4.1.	Preventiva comunicazione all'anagrafe tributaria .....	"	80
6.4.2.	Legge di Bilancio 2020: sconto in fattura .....	"	81
<b>7.</b>	<b>NOVITÀ FISCALI: MAGGIO 2020</b> .....	"	83
7.1.	Emergenza Covid-19 .....	"	83
7.1.1.	La crisi economica e le misure governative adottate .....	"	83
7.1.2.	Decreto Legge Rilancio .....	"	84
7.2.	Interventi principali .....	"	84
7.2.1.	Altri interventi coinvolti .....	"	86
7.2.2.	Soggetti beneficiari .....	"	88
7.2.3.	Interventi di riduzione del rischio sismico .....	"	89
7.3.	Doppia opzione: cessione del credito o sconto in fattura .....	"	90
7.3.1.	Detrazioni opzionali .....	"	91
7.3.2.	Modalità applicative .....	"	91
7.4.	Requisiti richiesti .....	"	92
7.4.1.	Ulteriori informazioni .....	"	93
<b>8.</b>	<b>ALCUNI CASI PARTICOLARI</b> .....	"	94
	<b>FORMULARIO</b> .....	"	97
1.	<i>Dichiarazione sostitutiva di atto notorio</i> .....	"	99
2.	<i>Fac-simile comunicazione all'ASL</i> .....	"	100
3.	<i>Esempio di bonifico bancario</i> .....	"	101

---

4. <i>Modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura</i> .....	p.	102
5. <i>Comunicazione cessione del credito all’Agenzia delle Entrate – Istruzioni</i> .....	"	103
6. <i>Comunicazione cessione del credito all’Agenzia delle Entrate – Modulo</i> .....	"	105
<b>CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP</b> .....	"	109
1. <i>Contenuti della WebApp</i> .....	"	109
2. <i>Requisiti hardware e software</i> .....	"	109
3. <i>Attivazione della WebApp</i> .....	"	109
4. <i>Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem)</i> .....	"	110

## INTRODUZIONE

Il presente manuale ha lo scopo di fornire dettagli ed informazioni circa le agevolazioni fiscali in materia edilizia, indirizzandolo a tutti coloro i quali abbiano intenzione di conoscerne le basi o ampliare le proprie conoscenze sull'argomento.

Gli autori, tenuto conto delle normative più recenti in materia, hanno elaborato un manuale più aggiornato possibile.

Una breve introduzione al capitolo 1, relativa al funzionamento del sistema tributario nazionale, nasce con l'intento di agevolare il lettore ad una comprensione più chiara sull'intero contenuto.

I capitoli successivi al primo analizzeranno uno per uno, in maniera più possibile esaustiva, tutte le agevolazioni fiscali dalla loro nascita ad oggi. L'exkursus storico dispone un'esposizione dei diversi casi, collocati nel seguente ordine:

- ristrutturazione edilizia;
- riqualificazione energetica;
- adozione di misure antisismiche;
- rifacimento della facciata;
- acquisto di mobili ed elettrodomestici;
- sistemazione di aree verdi.

Ogni capitolo esamina:

- a)* le tipologie di intervento da effettuare;
- b)* le categorie di soggetti che rientrano nelle agevolazioni;
- c)* le percentuali di rimborso spettanti;
- d)* le modalità da osservare per ottenerle.

Infine, il capitolo 6 racchiude al suo interno tutte le agevolazioni sopra esposte, esaminando il rimborso che il contribuente ottiene, tenendo conto delle diverse casistiche attuali.

Gli autori confidano di aver creato un valido strumento di analisi accessibile a chiunque voglia aggiornarsi o, semplicemente, capire il mondo delle agevolazioni fiscali in materia edilizia.

Buona lettura.

## LA DETRAZIONE

### 1.1. Classificazione delle entrate degli Enti Pubblici

Le risorse economiche che lo Stato utilizza per lo svolgimento delle funzioni pubbliche, sono tutte provenienti dalla gestione di due fonti:

- 1) ***iure privatorum***, che corrisponde alle entrate pubbliche ottenute secondo le norme di diritto privato, come l'amministrazione di beni rientranti nel patrimonio dello Stato (affitti e vendite) e la gestione di titoli di stato quali, BOT, BTP, CCT, ecc..
- 2) ***iure imperii***, entrate pubbliche corrispondenti a prelievi di ricchezza coattivi disciplinati dalla legge e classificabili nel modo seguente:
  - a) *prestazioni patrimoniali di carattere sanzionatorio*, sono tutte quelle entrate di natura pecuniaria, avente come presupposto la violazione di un dovere giuridico. *Esempio*: multe, ammende, pene pecuniarie e soprattasse;
  - b) *prestiti forzosi*, sono delle forme di finanziamento in denaro che lo Stato ottiene imponendo ai cittadini la sottoscrizione di titoli di Stato;
  - c) *prestazioni parafiscali*, sono entrate statali ottenute mediante il contributo di Enti pubblici non territoriali. Sono caratterizzati dal concetto del «*do ut des*» (dare per poi ricevere in cambio), in quanto prevedono una controprestazione futura da parte dell'Ente pubblico creditore.

---

**Esempio:** pensioni di invalidità, pensioni di vecchiaia e invalidità di malattia.

---

- a) *espropriazione per causa di pubblica utilità*, si verifica nel momento in cui un soggetto subisce la perdita di un diritto reale di godimento su di un bene espropriato. A differenza di altri prelievi pubblici, quest'ultimo ha la caratteristica di generare un'obbligazione corrispettiva, sottoforma di indennizzo, nei confronti del soggetto che ha subito l'espropriazione;
- b) *tributi*, sono dei prelievi di ricchezza coattivi, consistenti in un'obbligazione, avente per oggetto una prestazione, di regola pecuniaria, a titolo definitivo (che non genera delle controprestazioni nei confronti dei soggetti contribuenti, come il prelievo forzoso o l'espropriazione per pubblica utilità), imposta per legge (e per questo considerato coattivo), al verificarsi di un presupposto non avente natura di illecito.

Il tributo può suddividersi ulteriormente in altre tre sottocategorie: l'imposta, la tassa ed il contributo.



### 1.1.1. L'imposta

L'imposta è un prelievo di ricchezza coattivo che grava sui soggetti contribuenti, al fine di concorrere alle entrate pubbliche atte a finanziare *spese pubbliche indivisibili* (cosiddette poiché non è possibile quantificare il beneficio che rientra nella sfera giuridica di ogni singolo soggetto).

---

**Esempio:** difesa militare, servizi sanitari, illuminazione pubblica, sicurezza nazionale, manutenzione delle strade, ecc..

---

La normativa tributaria distingue ben due tipologie di imposte:

- 1) **Imposte dirette** colpiscono ciò che è in possesso di un soggetto in un dato momento e si basano sul:
  - *reddito*, come l'IRPEF, IRES o IRAP;
  - *patrimonio*, come l'IMU.
- 2) **Imposte indirette** colpiscono la ricchezza di un soggetto quando questa subisce un:
  - *trasferimento*, come l'imposta di registro;
  - *consumo*, come l'IVA.

### 1.1.2. La tassa

La tassa si presenta come un prelievo di ricchezza che lo Stato opera dietro fruizione di un servizio, espletato su richiesta del soggetto stesso e volto a finanziare le *spese pubbliche divisibili* (in questo caso il beneficio si quantifica singolarmente ad ogni soggetto), aventi un interesse *collettivo*. Proprio per il beneficio che il richiedente ottiene nella propria sfera giuridica, la dottrina tributaria possiede diverse opinioni di pensiero sul carattere «*coattivo*» della tassa. Inoltre, la base della tassa si fonda su due corollari:

- la tassa non è dovuta o, se è stata versata, deve essere restituita, se il servizio non è stato reso per fatti imputabili all'ente pubblico creditore;
- in termini di costo, l'ammontare della tassa deve essere sempre inferiore al valore del servizio reso.

### 1.1.3. Il contributo

Il contributo, definito anche tributo speciale, si presenta a metà fra l'imposta e la tassa.

La caratteristica principale del contributo è quella di generare, in capo all'Ente pubblico creditore, una sorta di *controprestazione futura*. Infatti, il contributo è quel versamento volto a finanziare delle spese pubbliche di carattere *individuale*.

## 1.2. Le basi del sistema tributario

L'articolo 53 della Costituzione è la norma che sta alla base del sistema tributario: «*Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività*».

## LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### 2.1. Definizione di intervento edilizio

Ai sensi dell'articolo 16-*bis*, il legislatore stabilisce che i contribuenti che effettuano interventi di ristrutturazione edilizia possono, a seconda dei casi, detrarre una parte delle spese sostenute dall'IRPEF dovuta. Il beneficio fiscale che deriva dagli interventi di ristrutturazione edilizia, si effettua sia su **singole unità abitative** sia su **parti comuni di edifici residenziali**. Nel seguente paragrafo, si ritiene di particolare importanza evidenziare per quali di questi lavori spetta l'agevolazione fiscale.

Le prime definizioni relative ai suddetti interventi vengono puntualizzate all'articolo 31 della Legge n. 457/1978, sostituito, successivamente, dall'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno del 2001, n. 380, più comunemente conosciuto come Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. In particolare, si distinguono nel modo seguente:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria**, rappresentano tutti gli interventi effettuati su **parti comuni di edifici residenziali** che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La caratteristica è proprio quella di apportare modifiche, rinnovando o sostituendo elementi deteriorati o disusati, senza sconvolgerne l'assetto preesistente (art. 3, c. 1, l.a) del D.P.R. n. 380/2001).

---

#### ESEMPI

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti interni;
  - rifacimento delle pavimentazioni esterne e manti di copertura, senza che vengano modificati i materiali;
  - sostituzione di infissi e serramenti o persiane con serrande senza modifica della tipologia di infisso;
  - riparazione di balconi e terrazze;
  - infissi e serramenti;
  - tinteggiature di pareti, soffitti ed infissi sia interni che esterni;
  - rivestimenti di prospetti esterni senza apportare significative modifiche ai lavori preesistenti;
  - rinnovo di impermeabilizzazione di tetti e terrazze, sostituendo tegole e parti accessorie deteriorate.
- 

- b) **interventi di manutenzione straordinaria**, sono lavori che riguardano sia le **singole unità abitative** sia le **parti comuni di edifici residenziali** e volte ad apportare modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici.

ci, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare la loro destinazione d'uso e la volumetria complessiva degli edifici. Tra questi rientrano, inoltre, anche i lavori consistenti in frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari. La peculiarità è quella di, attraverso le più efficienti tecnologie innovative, effettuare interventi di manutenzione più aggiornati e sicuri possibili, senza alterare la situazione planimetrica e tipologica preesistente (art. 3, c. 1, l.b) del D.P.R. n. 380/2001).

---

#### ESEMPI

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- installazione di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie, centrali termiche, o relativo adeguamento senza creare aumenti di volume;
- realizzazione e miglioramento degli impianti igienico-sanitari, senza alterazione volumetrica;
- rifacimento di scale e rampe;
- costruzione di scale interne;
- realizzazione di recinzioni nell'area privata quali, cancellate e muri di cinta;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

b) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, sono tutte quelle tipologie di interventi, su **single unità abitative** e su **parti comuni di edifici residenziali**, aventi lo scopo di conservare l'intero organismo edilizio, assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto di determinati elementi (tipologici, formali e strutturali), ne consentono anche il mutamento delle destinazioni d'uso. Tra questi rientrano, pertanto, gli interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (art. 3, c. 1, l.c) del D.P.R. n. 380/2001).

---

#### ESEMPI

- tutti gli interventi mirati alla prevenzione di situazioni di degrado;
- adeguamento delle altezze dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, sono tutti i lavori, su **single unità abitative** e su **parti comuni di edifici residenziali**, rivolti ad effettuare una trasformazione, in maniera totale o parziale, del complesso edilizio, e prevedono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio. Vengono ricompresi tra questi, anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente (art. 3, c. 1, l.d) del D.P.R. n. 380/2001).

---

#### ESEMPI

- demolizione e ricostruzione di un immobile totalmente nuovo, mantenendo la medesima volumetria di quello preesistente;

## IL RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)

### 3.1. L'efficienza energetica

I cambiamenti climatici, di cui l'intero pianeta risulta vittima, stanno, negli ultimi tempi, divenendo sempre più minacciosi. Le gravissime conseguenze che ne derivano, tra sconvolgimento degli ecosistemi e della biodiversità, hanno bisogno di essere ridotte al minimo.

Negli ultimi anni, le normative atte ad agevolare i soggetti che, in qualche modo, cercano di apportare delle modifiche nel proprio quotidiano, sono sempre più numerose. La modalità più sviluppata consiste in agevolazioni fiscali per tutti coloro i quali effettuano degli interventi di risparmio energetico sulle singole unità immobiliari o su parti comuni di edifici condominiali.

L'energetica è la disciplina che si occupa dello studio dei fenomeni fisici relativamente alla loro conservazione e trasformazione in energia. Le fonti energetiche o fonti di energia sono le sorgenti di energia disponibili sul pianeta.

La classificazione delle fonti vede da un lato le **fonti di energia primaria**, con le quali si intendono tutte le forme di energia che non subiscono una trasformazione e che sono direttamente presenti in natura (come l'acqua che genera energia idroelettrica, il sole che genera energia solare, il vento che genera energia eolica, ecc.). Dall'altro, le **fonti di energia secondaria**, ovverossia quelle fonti che derivano dalle fonti primarie ma che subiscono una trasformazione (come la benzina che si ottiene a seguito di una trasformazione del petrolio).

Con l'andare del tempo, le ricerche, gli studi e il progresso delle tecnologie hanno consentito di raggiungere forme di energie sempre più rivoluzionarie.

---

*«A partire dal 2014 e successivamente ogni 3 anni, il Ministro dello sviluppo economico, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, e su proposta dell'ENEA<sup>1</sup>, approvano e trasmettono alla Commissione europea il Piano nazionale per l'efficienza energetica, (PAEE)<sup>2</sup>, che comprende:*

- 
- <sup>1</sup> L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, più comunemente denominato ENEA, è un ente di ricerca volto alla specializzazione di tecnologie nel settore energetico e ambientale. Inizialmente, l'ente nasce nel 1952 come CNRN (Comitato nazionale per le ricerche nucleari) con lo scopo di approfondire le ricerche sull'energia nucleare per fornirne un utilizzo pacifico. Successivamente, nel 1960, si trasforma in CNEN (Comitato nazionale per l'energia nucleare), ampliando i settori di interesse. Infine, il 5 marzo 1982, si trasforma definitivamente nell'odierno ENEA, iniziando a tralasciare l'interesse per l'energia nucleare e concentrandosi soprattutto sulle fonti di energia rinnovabili e sulle tematiche ambientali.
- <sup>2</sup> È un documento che ogni stato membro dell'Unione Europea deve redigere con lo scopo di rendere note le modalità da attuare in tema di efficienza energetica e miglioramento climatico.

- a) *misure significative per il miglioramento dell'efficienza energetica;*
- b) *risparmi di energia conseguiti e attesi;*
- c) *stime aggiornate sul consumo di energia primaria previsto al 2020;*
- d) *un esame qualitativo riguardante lo sviluppo attuale e futuro del mercato dei servizi energetici».*

(Articolo 17 del D.Lgs. n.102 del 4 luglio 2014 e modificato dal D.Lgs. n.141 del 18 luglio 2016).

L'efficienza energetica indica la capacità di ottimizzare l'utilizzo di energia e, pertanto, migliorando le risorse di energia a nostra disposizione, con l'impiego di tecnologie sempre più innovative, si possono evitare sprechi di energia.

I parametri utilizzati nel considerare gli edifici appartenenti o meno ad una data categoria, sui quali misurare il risparmio energetico, dipendono dalla classificazione della *zona climatica* e dalla *classificazione dell'edificio* in relazione alla destinazione d'uso.

### 3.1.1. Zone climatiche

Per semplicità, si suole suddividere in categorie le aree territoriali terrestri a seconda del clima che presentano, generando le cosiddette zone o fasce climatiche.

Il D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993, disciplina il regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.

Ai sensi dell'articolo 2, il territorio italiano viene suddiviso in sei zone climatiche in funzione dei gradi-giorno<sup>3</sup>, indipendentemente dalla posizione geografica:

- *Zona A*, comuni che presentano un numero di gradi-giorno non superiore a 600;
- *Zona B*, comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 600 e non superiore a 900;
- *Zona C*, comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 900 e non superiore a 1.400;
- *Zona D*, comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 1.400 e non superiore a 2.100;
- *Zona E*, comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 2.100 e non superiore a 3.000;
- *Zona F*, comuni che presentano un numero di gradi-giorno maggiore di 3.000.

<sup>3</sup> È un'unità di misura volta a determinare il fabbisogno termico per riscaldare un immobile in una determinata località. Si determina con la sommatoria, giorno per giorno di un dato periodo annuale, della differenza tra la temperatura interna di un immobile e la temperatura esterna:

$$GG = \sum_{e=1}^n (T_0 - T_e)$$

Più è basso il numero di *GG*, più la zona è calda (la zona *A* è la zona più calda); più è alto il numero di *GG*, più la zona è fredda (la zona *F* è la zona più fredda).

## SISMA BONUS: DETRAZIONI PER INTERVENTI ANTISISMICI

### 4.1. Il Sismabonus

La necessità di promuovere una cultura della conoscenza e della prevenzione di eventi sismici nasce proprio dall'esperienza subita dalla nostra nazione negli ultimi decenni. A causa, infatti, di costanti scosse di terremoto, di magnitudo per niente irrilevante, numerose persone e molteplici strutture sono state coinvolte, portando con sé rispettivamente vittime e danni materiali. Essendo in presenza di fattori del tutto imprevedibili, e non potendo limitarne la presenza, nasce l'esigenza di restringere il campo da colpire; in particolare attraverso il miglioramento degli edifici e l'adozione di misure antisismiche idonee ed efficienti.

A tal proposito, il legislatore, per agevolare tematiche sensibili come questa, ha previsto delle agevolazioni fiscali per coloro i quali adottano, nel proprio patrimonio edilizio, misure antisismiche. In particolare, come già mostrato al capitolo 1, l'articolo 16-*bis* del TUIR, al comma 1, lettera *i*), delinea le prime detrazioni fiscali che il legislatore concede ai soggetti che decidono di adottare misure antisismiche sui propri immobili. La detrazione fiscale, inizialmente pari al 36% per un limite di spesa massimo pari ad euro 48.000, a partire dal 1° gennaio 2017, è stata aumentata e resa pari al **50%** per un limite massimo di spesa pari ad **euro 96.000** per unità immobiliare e, a seguito di successive normative, quest'ultima percentuale è stata prorogata **fino al 31 dicembre 2021**.

Per il cosiddetto *Sismabonus* la detrazione può variare in aumento a seconda del risultato ottenuto dai lavori effettuati, dalla tipologia di immobile su cui vengono effettuati i lavori, e tenendo conto dell'appartenenza alla classe di rischio sismico. Le agevolazioni fiscali per aver effettuato interventi atti a limitare danni sismici, spettano non solo ai soggetti passivi IRPEF ma, a partire dall'anno 2018, anche ai soggetti passivi IRES.

#### 4.1.1. Classi di rischio sismico

Il modello contenuto nell'allegato B del D.M. n. 58 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, definisce il rischio sismico come «*misura matematica/ingegneristica per valutare il danno (perdita) atteso a seguito di un possibile evento sismico. Dipende da un'interazione di fattori*»:

$$\text{Rischio} = \text{Pericolosità} \times \text{Vulnerabilità} \times \text{Esposizione}$$

- **Pericolosità**: probabilità che si verifichi un sisma: zone sismiche;
- **Vulnerabilità**: valutazione delle conseguenze del sisma: capacità degli edifici;
- **Esposizione**: valutazione socio-economica delle conseguenze: contesti delle comunità.

Le classi di rischio sismico sono 8:

- 1) A+ (meno rischio)
- 2) A
- 3) B
- 4) C
- 5) D
- 6) E
- 7) F
- 8) G (più rischio)

Per la determinazione della classe di rischio esistono due metodi: il metodo convenzionale (più immediato ed efficiente) e il metodo semplificato (più indicativo e meno preciso).

Nella prassi, per sapere l'appartenenza di un immobile ad una classe di rischio, si utilizza il *metodo convenzionale*. Tale metodo risulta applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, e tiene conto di due parametri, uno economico ed uno di sicurezza, che, in relazione tra loro, individuano la classe di rischio di appartenenza:

- 1) *Parametro Economico*, genera la cosiddetta classe PAM (Perdita Annuale Media attesa). Fa riferimento alle spese da sostenere per i danni prodotti a seguito di eventi sismici. Il costo viene ripartito annualmente, generando alla fine una percentuale che identifichi il costo di ricostruzione.
- 2) *Parametro Sicurezza*, genera la cosiddetta classe IS-V (Indice di Sicurezza). Il parametro si ottiene rapportando la PGA (*Peak Ground Acceleration*), con la quale si intende l'accelerazione di picco al suolo, e la velocità con cui si costruisce un nuovo edificio.

PAM	Classe PAM
$PAM \leq 0,50\%$	$A_{PAM}^+$
$0,50\% < PAM \leq 1,0\%$	$A_{PAM}$
$1,0\% < PAM \leq 1,5\%$	$B_{PAM}$
$1,5\% < PAM \leq 2,5\%$	$C_{PAM}$
$2,5\% < PAM \leq 3,5\%$	$D_{PAM}$
$3,5\% < PAM \leq 4,5\%$	$E_{PAM}$
$4,5\% < PAM \leq 7,5\%$	$F_{PAM}$
$7,5\% \leq PAM$	$G_{PAM}$

IS-V	Classe IS-V
$100\% < IS-V$	$A_{IS-V}^+$
$100\% \leq IS-V < 80\%$	$A_{IS-V}$
$80\% \leq IS-V < 60\%$	$B_{IS-V}$
$60\% \leq IS-V < 45\%$	$C_{IS-V}$
$45\% \leq IS-V < 30\%$	$D_{IS-V}$
$30\% \leq IS-V < 15\%$	$E_{IS-V}$
$IS-V \leq 15\%$	$F_{IS-V}$

La classe di rischio si individua relazionando tra loro i due parametri e scegliendo, prudenzialmente, il parametro con il rischio più alto.

#### 4.1.2. Zone sismiche

Al fine di minimizzare i danni derivanti da eventi sismici, lo Stato ha previsto una classificazione delle zone territoriali, considerando due fattori: l'intensità e la frequenza con cui i

## ALTRI BONUS PREVISTI

### 5.1. Bonus facciate

La Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020), ha disposto una maggiore detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti, ubicati in specifiche *zone territoriali omogenee* (D.M. n. 1444/1968).

Lo scopo, esplicitamente espresso dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo (MIBAC), è appunto quello di migliorare l'estetica ed abbellire, tramite ornamenti e restauri, i centri storici dei Comuni.

Infatti, **per l'anno 2020**, tutte le spese sostenute per i lavori di cui sopra, effettuati su edifici esistenti ed ubicati nelle zone A o B (si veda il paragrafo successivo), sono detraibili per una percentuale pari al **90%** (comma 219, articolo 1 della Legge n. 160/2019), con l'ulteriore vantaggio di **non avere alcun limite di spesa**. L'unico svantaggio del *Superbonus al 90%* era quello di non permettere al contribuente di optare per la cessione del credito, con l'esclusiva possibilità di ripartire la detrazione in 10 quote annuali di pari importo. Tuttavia, tale limite è stato superato a seguito delle disposizioni normative introdotte dal *Decreto Legge Rilancio* (D.L. n. 34 del 19 maggio 2020); infatti, per gli interventi rientranti nel *bonus* cd. «*Bonus facciate*», il legislatore consente ai contribuenti di optare per la cessione del credito o, in alternativa, per lo sconto in fattura (per approfondimento si riporta al capitolo 7).

#### 5.1.1. Zone territoriali omogenee

Le zone territoriali omogenee rappresentano il modo in cui un territorio comunale viene suddiviso, tenendo conto delle caratteristiche presenti all'interno di ciascuna area. Il D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, suddivide le zone territoriali omogenee nel seguente modo:

- *zona A*, area urbana caratterizzata dalla presenza di elementi storici, artistici e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi;
- *zona B*, corrispondente alla parte del territorio totalmente o parzialmente edificata. Un'area si considera parzialmente edificata se la superficie coperta degli edifici sia almeno superiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nella quale la densità territoriale sia superiore ad  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^3$ ;
- *zona C*, parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi;
- *zona D*, aree destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- *zona E*, aree destinate ad usi agricoli;
- *zona F*, parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.



Come già accennato, una delle regole, su cui si basa il *Bonus facciate*, riguarda proprio l'ubicazione dell'edificio su cui si effettuano gli interventi. Le zone territoriali a cui l'immobile deve appartenere, affinché il beneficiario possa fruire del *bonus*, sono:

- la **zona A**, con cui si identifica di norma il **centro storico** dei Comuni;
- la **zona B**, con la quale si identificano le **periferie** dei Comuni.

Tenuto conto che, il D.M. n. 1444/1968 fu emanato prima che l'Italia fosse suddivisa in Regioni e, pertanto, prima che queste ultime potessero gestirsi autonomamente, non sarà facile per il contribuente, individuare la zona di ubicazione dell'immobile, avendo a riferimento una normativa così datata. Infatti, poiché ciascun Comune, nel corso degli anni, avrà sostituito o denominato diversamente le suddette zone, ciò che si ritiene di fondamentale importanza riguarda l'effettivo accertamento della zona in cui l'edificio è situato, pena l'impossibilità di fruire della detrazione.

Pertanto, il primo passo da fare, prima di dare inizio ai lavori, è proprio quello di recarsi nel Comune in cui è ubicato l'edificio e richiedere la «**certificazione urbanistica**», che oltre ad essere obbligatoria per ottenere il *bonus*, è soprattutto indicativa sulla zona territoriale di appartenenza.

### 5.1.2. *Requisiti per ottenere il bonus*

Chiarimenti in merito al *bonus* sono stati forniti dalla Circolare n. 2/E dell'Agenzia delle Entrate del 14 febbraio 2020. Un primo chiarimento è fornito sull'ambito soggettivo di applicazione, individuando i soggetti ammessi alla detrazione.

In particolare, si tratta di tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per i suddetti interventi, includendo sia coloro su cui grava l'imposta sul reddito delle persone fisiche (l'IRPEF), sia coloro sui quali grava l'imposta sul reddito delle società (l'IRES). Nel dettaglio:

- tutte le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa.

Restano, invece, esclusi dalla detrazione tutti quei soggetti su cui grava la *tassazione separata*<sup>1</sup>, l'*imposta sostitutiva*<sup>2</sup> e tutti i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni che aderiscono al *regime forfettario*<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Sono soggetti a tassazione separata i redditi a formazione pluriennale e cioè quei redditi che non vengono percepiti in maniera regolare. In generale, per determinare l'imposta, si utilizza un'aliquota media ottenuta dalla media del reddito complessivo netto del biennio di riferimento diviso per il reddito medio stesso.

<sup>2</sup> È una forma particolare di imposizione fiscale, con la quale il legislatore ha voluto agevolare la tassazione di determinate tipologie di redditi. Al contrario della tassazione separata, l'imposta sostitutiva prevede un'aliquota predeterminata e ridotta rispetto all'aliquota regolarmente stabilita.

<sup>3</sup> Si tratta di un regime fiscale agevolato, a cui possono appartenere solo le persone fisiche esercenti attività di impresa, arti o professioni, aventi requisiti ben precisi. In sostanza, i soggetti rientranti nella categoria possono beneficiare di un'imposta sostitutiva del 15% (o del 5% solo per i primi cinque anni di attività).

## COME FUNZIONA LA DETRAZIONE

### 6.1. Modalità di rimborso

Per smentire l'opinione di molti contribuenti, la detrazione non si presenta mai sotto forma di rimborso inteso come restituzione in contanti dell'importo versato, infatti, come da corretta definizione, essa è una riduzione delle imposte dovute (capitolo 1, paragrafo 1.2).

Risulta vero però che, il legislatore, con l'introduzione di nuove normative, ha modificato, nel corso degli anni, le modalità con cui il beneficiario possa usufruire delle detrazioni spettanti (con riferimento esclusivo di quelle previste a seguito di spese sostenute per interventi edilizi analizzati nel presente manuale).

Più precisamente, alcune tra le modalità previste sono le seguenti:

- 1) **credito d'imposta**, che rappresenta la modalità ordinaria prevista dal legislatore fin dal principio;
- 2) **cessione del credito**;
- 3) **sconto in fattura**.

Le ultime due modalità sono state introdotte in periodi più recenti.

#### 6.1.1. *Credito d'imposta*

È con la pubblicazione della Legge n. 449 del 27 dicembre 1997 che il legislatore introduce il vantaggio per il contribuente di poter usufruire di una detrazione fiscale, relativa alle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, da sfruttare esclusivamente in compensazione, sotto forma di credito d'imposta.

La normativa civilistica individua diverse modalità di estinzione dell'obbligazione che siano diverse dall'adempimento regolare. Una tra queste è proprio la *compensazione*.

Ai sensi dell'articolo 1241 del codice civile la compensazione si verifica «*quando due persone sono obbligate l'una verso l'altra, i due debiti si estinguono per le quantità corrispondenti [...]*».

Pertanto, rappresenta quel caso in cui un soggetto – nel cui caso in esame risulta essere il contribuente – risulta debitore ma al contempo creditore nei confronti di uno stesso soggetto rappresentato dall'Erario.

Il debito deriva dalle imposte gravanti sul contribuente, mentre il credito deriva dalle detrazioni spettanti per le spese effettuate.

Ai sensi dell'articolo 1241 del codice civile, la normativa prevede di bilanciare le due quantità di debito e credito mediante una sottrazione, allo scopo di estinguerne un medesimo importo.

---

**ESEMPIO**

Il contribuente ha delle imposte da versare nei confronti dell'Erario di importo pari ad euro 1.000, quale debito.

A seguito delle detrazioni spettanti per aver effettuato interventi di ristrutturazione edilizia, si genera un credito nei confronti dell'Erario per un importo pari ad euro 800.

Trattandosi di due obbligazioni tributarie che coinvolgono i medesimi soggetti, -il contribuente e l'Erario - applicando il meccanismo della compensazione si avrà una riduzione delle due quantità pari ad euro 200 (debito - credito = 1.000 - 800).

Essendo il debito di importo superiore rispetto al credito, il contribuente non estingue totalmente la propria obbligazione tributaria, risultando debitore nei confronti dell'Erario per un importo pari ad euro 200.

---

Si precisa che, il credito d'imposta generato a seguito delle detrazioni descritte nel manuale, può essere utilizzato esclusivamente in compensazione mediante il modello F24 telematico per le imposte dovute ai fini IRPEF ed IRES.

La compensazione sopra descritta è denominata «*compensazione verticale*» in quanto riguarda crediti e debiti relativi alla stessa imposta (in caso di imposte differenti si parla, invece, di compensazione orizzontale).

**6.2. Cessione del credito: excursus storico**

Il contribuente, in alternativa all'utilizzo in compensazione del credito d'imposta, può optare per la cessione del credito.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 43434, pubblicato il 22 marzo 2016, ai sensi dell'articolo 1, comma 74 della Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di Stabilità 2016), individua le modalità con le quali i contribuenti possono cedere il proprio credito ai fornitori che hanno eseguito i lavori riguardanti interventi effettuati su *parti comuni di edifici condominiali*.

Inizialmente, come da provvedimento sopra citato, coloro i quali potevano usufruire della possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione erano i soggetti appartenenti alla cosiddetta «*no tax area*» o più comunemente denominati «*incapienti*». Di norma, i soggetti incapienti sono quei soggetti non tenuti al versamento dell'IRPEF e, di conseguenza, esclusi dal beneficio delle detrazioni. L'intento del legislatore è stato proprio quello di voler facilitare la particolare condizione di questi soggetti, quali:

- pensionati con un reddito complessivo formato solamente da redditi di pensione non superiori ad euro 7.500 (art. 11, c. 2 del TUIR);
- soggetti il cui reddito complessivo è formato da redditi di terreni per un valore non superiore ad euro 185,92 (art. 11, c. 2 del TUIR);
- soggetti il cui reddito è formato dall'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze.
- lavoratori dipendenti aventi un reddito complessivo non superiore ad euro 8.000 ed anche i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (art. 13, c. 1, lett. a) del TUIR), quali:

## NOVITÀ FISCALI: MAGGIO 2020

### 7.1. Emergenza Covid-19

Negli ultimi mesi dell'anno 2019, inizia a svilupparsi nell'estremo oriente un virus con normali sintomi influenzali, comunemente conosciuto con il nome di «*Coronavirus*» o *Covid-19* (dall'acronimo *CO*rona*V*irus *D*isease *19*). Il centro da cui il virus inizia a diffondersi è la città di Wuhan, in Cina, il cui primo caso ufficiale, reso noto a livello globale, fu identificato il 31 dicembre 2019 – non si esclude la possibilità che il virus circolasse già da qualche mese.

Presentandosi sottoforma di normale influenza e mostrando sintomi più lievi, quali tosse, febbre e dolori muscolari, o sintomi più gravi, colpendo soggetti affetti da precedenti patologie e aggravando la loro condizione di salute, la trasmissione del corona avviene per via aerea. Pertanto, per trasmettere la malattia basta semplicemente comunicare a pochi metri di distanza l'uno dall'altro, il che ha reso più facile e veloce il contagio, portando alla pandemia e al relativo *lockdown* d'emergenza. Tra le tante credenze e convinzioni, gli autori evitano di entrare nel dettaglio, lasciando all'opinione del lettore la reale causa che ha portato il coronavirus a contagiare l'uomo.

#### 7.1.1. *La crisi economica e le misure governative adottate*

A decorrere dal mese di gennaio 2020, la malattia inizia a diffondersi anche in Italia portando il governo ad adottare delle misure d'emergenza atte a limitare il contagio. Infatti, prima la sospensione di manifestazioni, congressi o eventi di varia natura, poi, la chiusura delle scuole, si è arrivato anche alla chiusura totale di un intero Paese, permettendo soltanto ad alcune attività, considerate necessarie, di rimanere aperte e continuare il proprio esercizio (es. supermercati, farmacie, negozi alimentari).

Con il D.L. n. 18 del 17 marzo 2020<sup>1</sup>, conosciuto come *Decreto Cura Italia*, vengono disposte le prime misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per ridurre i relativi danni causati dell'emergenza epidemiologica da Covid-19. Difatti, con tale decreto, il legislatore ha disposto diverse agevolazioni fiscali per sostenere l'economia di un Paese che si è dovuto letteralmente «*fermare*»; ad esempio: la sospensione dei versamenti dovuti all'Erario, la possibilità di nuovi crediti d'imposta, nuovi finanziamenti bancari per sostenere la liquidità delle imprese, ecc. .

<sup>1</sup> Pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 70 del 17 marzo 2020.

### 7.1.2. Decreto Legge Rilancio

A seguito del *Decreto Cura Italia*, vengono adottati, tra i mesi di marzo, aprile e maggio dell'anno 2020, altri provvedimenti che modificano o rinnovano quanto disposto in precedenza. In particolare, è il D.L. 19 maggio 2020, n. 34<sup>2</sup> recante «*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*» che tratta la materia oggetto del presente manuale; si tratta del c.d. *Decreto Legge Rilancio*. Difatti, oltre ad altre agevolazioni di cui il legislatore consente di usufruire, si pone l'attenzione anche al settore dell'edilizia. Più precisamente, sono gli articoli 119 e 121 che riguardano l'argomento e trattano rispettivamente «*gli incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*» e «*trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile*».

Secondo le stime dell'ANCE (acronimo per Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), si prevedono investimenti edilizi, tra interventi di risparmio energetico e interventi di ristrutturazione, di importi complessivi di circa 6 miliardi di euro. Si spera, infatti, che la ricrescita dell'economia nazionale possa iniziare a ripartire proprio dal settore edilizio, incentivando ad investire su di esso.

L'obiettivo del legislatore, con le disposizioni di cui sopra, è duplice: da un lato sussiste il bisogno di rimettere in sesto la nazione, messa in crisi dall'emergenza che ha coinvolto l'intero pianeta, dall'altro, e non meno importante, ma che anzi andrebbe collocato al primo posto tra i gli obiettivi nazionali, vi è quello di riparare alle gravi condizioni climatiche che stanno distruggendo gli ecosistemi. Pertanto, nella speranza futura di un mondo ecosostenibile, si ottengono doppi risultati con un'unica operazione.

### 7.2. Interventi principali

Lo Stato, con il *Decreto Legge Rilancio*, ha introdotto nuove forme di agevolazioni fiscali in materia edilizia, introducendo novità vantaggiose ai precedenti *Eco* e *Sisma bonus*.

In particolare, le spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** sono detraibili sia ai fini IRPEF, sia ai fini IRES, nella misura del **110%**, da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo. Gli interventi sui quali si applica l'agevolazione fiscale del 110% sono definiti al comma 1 del predetto articolo 119.

In particolare, si tratta di tre interventi, ossia:

- 1) Interventi atti a preservare il rivestimento di un edificio in termini di isolamento termico, avente un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, più comunemente conosciuto come *cappotto termico* (ad esempio: interventi relativi a strutture opache verticali, quali pareti; interventi relativi a strutture opache orizzontali, quali pavimenti e coperture; interventi relativi a strutture opache

<sup>2</sup> Convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 77 del 17 luglio 2020.

**ALCUNI CASI PARTICOLARI**

Il presente capitolo ha lo scopo di fornire delle risposte più dirette ai contribuenti che potrebbero ritrovarsi in uno tra i 8 casi di seguito analizzati.

- 1) **Domanda:** una società immobiliare intende effettuare degli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico su un immobile merce. La domanda posta è la seguente: è possibile detrarre le spese sostenute?

**Risposta:** *ai sensi della risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n. 34 del 25 giugno 2020, i titolari di redditi d’impresa quali, ditte individuali e società sia di persone sia di capitali, possono fruire della detrazione per interventi di risparmio energetico effettuati sia su immobili strumentali sia su immobili merce, che generano profitti per l’impresa (per approfondimento si rimanda al capitolo 3, paragrafo 3.2.2). Per quanto riguarda gli interventi atti a ridurre il rischio sismico, l’Agenzia delle Entrate concede ai titolari di redditi d’impresa di poterne fruirne già dal 2018, ed in particolare con la Risoluzione n. 22e/2018 (per approfondimento si rimanda al cap.4, paragrafo 4.2.1).*

- 2) **Domanda:** una società ha stipulato un contratto di comodato d’uso avente ad oggetto un immobile nel quale svolgere l’esercizio della propria attività imprenditoriale. La domanda posta è la seguente: qualora la società intendesse effettuare degli interventi edilizi, potrebbe fruire delle detrazioni fiscali IRES?

**Risposta:** *trattandosi di un fabbricato strumentale, e, pertanto, non oggetto di vendita, la società può fruire della detrazione, tenendo presente tutte le condizioni previste.*

- 3) **Domanda:** nel 2018 un contribuente – deceduto nel mese di febbraio 2020 – effettua degli interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile locato. La domanda è se gli eredi del contribuente deceduto possano fruire delle restanti quote non detratte.

**Risposta:** *si precisa che, soltanto chi risulta proprietario, possessore o detentore dell’immobile ha la possibilità di detrarre le quote restanti. Difatti, trattandosi di un immobile locato, sarà possibile per gli eredi recuperare soltanto le quote relative all’anno 2019, presentando la dichiarazione dei redditi dell’anno d’imposta 2019 del contribuente defunto. Le restanti quote verranno perse.*

- 4) **Domanda:** un contribuente acquista un fabbricato, la cui categoria catastale di appartenenza è F/3, ossia fabbricato in corso di costruzione. La domanda è la se-

guente: qualora il contribuente realizzasse degli interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica, fruirebbe delle agevolazioni previste?

**Risposta:** *ai sensi di quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 36/E del 31 maggio 2007, non è possibile fruire delle agevolazioni previste su immobili che risultano essere ancora in costruzione e che, pertanto, non siano «resistenti».*

- 5) **Domanda:** un contribuente acquista un fabbricato che intende demolire e successivamente ristrutturare con un aumento, seppur lieve, della volumetria dell'edificio. L'intenzione è quella di adibire ad abitazione principale una parte dell'immobile e la restante adibirlo ad usi differenti (a disposizione o vendita). Si chiede quale sia l'aliquota IVA da applicare sugli interventi da realizzare?

**Risposta:** *purché non si tratti di immobili di lusso appartenenti ad una tra le categorie catastali, quali A1, A8 o A9, il contribuente può applicare l'aliquota IVA pari al 4% per la parte adibita ad abitazione principale; mentre, sulla restante parte, applicherà l'aliquota al 10%. Si precisa che, qualora nessuna delle due parti verrà adibita ad abitazione principale, si dovrà applicare l'aliquota al 10%.*

- 6) **Domanda:** il coniuge sostiene delle spese di ristrutturazione dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge. A seguito di separazione dei due coniugi, si chiede se il coniuge non proprietario dell'immobile ma intestatario dei bonifici effettuati per sostenere le spese di ristrutturazione, possa continuare a detrarre le restanti quote.

**Risposta:** *il coniuge non proprietario può continuare a godere delle detrazioni spettanti soltanto se risulta «assegnatario» dell'immobile dell'ex coniuge proprietario. Pertanto, qualora non risulti tale, perderà il beneficio.*

- 7) **Domanda:** a fine anno 2019 un contribuente acquista un immobile con l'intenzione di adibirlo ad abitazione principale, dopo aver effettuato degli interventi di ristrutturazione. Nell'anno 2020 non risultano ancora terminati i lavori di ristrutturazione e, a causa di ciò, non è risultato possibile stabilire la propria residenza nell'immobile in oggetto. La domanda posta è: quale codice andrà indicato nel modello 730 dell'anno d'imposta 2019 per identificare l'immobile.

**Risposta:** *ai sensi del comma 3 dell'art. 36 del TUIR «Non si considerano produttive di reddito le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata». In assenza dei suddetti attestati, dovrà essere applicato in dichiarazione il codice 9 – immobile che non rientra in nessuno dei casi individuati con i codici da 1 a 17.*

- 8) **Domanda:** all'interno di un condominio, vengono effettuati degli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati

---

## FORMULARIO

1. <i>Dichiarazione sostitutiva di atto notorio</i> .....	p.	99
2. <i>Fac-simile comunicazione all'ASL</i> .....	"	100
3. <i>Esempio di bonifico bancario</i> .....	"	101
4. <i>Modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura</i> .....	"	102
5. <i>Comunicazione opzione di cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni</i> .....	"	103
6. <i>Comunicazione opzione di cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo</i> .....	"	105



## CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

### 1. *Contenuti della WebApp*

La WebApp è parte integrante della presente pubblicazione e riporta:

- **Formulario**
  - 1) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio
  - 2) Fac-simile comunicazione all'ASL
  - 3) Esempio di bonifico bancario
  - 4) Modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura
  - 5) Comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni
  - 6) Comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo
- **Banca dati normativa e giurisprudenza** consultabile attraverso un motore di ricerca, con aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp

### 2. *Requisiti hardware e software*

- Dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android
- Accesso ad internet e browser web con *Javascript* attivo
- Software per la gestione di documenti Office e PDF

### 3. *Attivazione della WebApp*

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

**[https://www.grafill.it/pass/0128\\_7.php](https://www.grafill.it/pass/0128_7.php)**

- 2) Inserire i codici “A” e “B” (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**]
- 3) **Utenti già registrati su [www.grafill.it](http://www.grafill.it)**
  - 3.1) Inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**]
  - 3.2) Accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**]
- 4) **Utenti non ancora registrati su [www.grafill.it](http://www.grafill.it)**
  - 4.1) Cliccare [**Iscriviti**]
  - 4.2) Compilare il form di registrazione e cliccare [**Iscriviti**]
  - 4.3) Accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**]
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati all'indirizzo e-mail inserito nel form di registrazione

- 6) Accedere al profilo utente su **www.grafill.it**
- 7) Cliccare il pulsante **[G-CLOUD]**
- 8) Cliccare il pulsante **[Vai alla WebApp]** in corrispondenza del prodotto acquistato

#### **4. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem)**

L'assistenza tecnica (gratuita per 365 giorni dall'acquisto) è relativa esclusivamente all'installazione e all'avvio del prodotto (*non è prevista assistenza per il recupero dei dati*), se la configurazione hardware rispetta i requisiti richiesti.

---

L'assistenza *TicketSystem* è disponibile all'indirizzo **https://www.supporto.grafill.it**. Effettuare il login al *TicketSystem* utilizzando i dati del profilo utente di **www.grafill.it** ed aprire un ticket seguendo le istruzioni.  
La cronologia dei ticket resterà disponibile sulla schermata principale del *TicketSystem*.

---



Il manuale, aggiornato ai contenuti previsti dal D.L n. 34/2020 (c.d. *Decreto Rilancio*), come convertito con modificazioni dalla Legge n. 77/2020, e ai *Superbonus 110%*, rappresenta un vademecum delle agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazione edilizia ed è indirizzato ai professionisti del settore che vogliono approfondire l'argomento e a coloro i quali vogliono conoscerne le basi. La parte introduttiva, le analisi puntuali, le note e gli esempi forniti al suo interno, rendono il manuale il perfetto connubio per soddisfare tutte le tipologie di lettori.

Gli interventi edilizi trattati, uno per ogni singolo capitolo, riguardano: ristrutturazione edilizia (*bonus casa*); riqualificazione energetica (*ecobonus*); adozione di misure antisismiche (*sisma bonus*); rifacimento della facciata (*bonus facciate*); acquisto di mobili ed elettrodomestici (*bonus mobili*); sistemazione di aree verdi (*bonus verde*). Ogni capitolo riporta un'analisi dettagliata del beneficio fiscale in questione: percentuali di detrazione; limite massimo di spesa detraibile; soggetti beneficiari delle agevolazioni fiscali; interventi ammissibili; modalità per ottenere la detrazione.

Completano il manuale una sezione di «*domande e risposte*» su alcuni quesiti posti dai contribuenti, circa casi particolari di interventi edilizi effettuati e le relative risposte, e un formulario con alcuni degli adempimenti previsti e con i documenti da compilare per ottenere le agevolazioni fiscali trattate.

Un intero capitolo è dedicato all'analisi dettagliata dei nuovi *Superbonus 110%* previsti dal *Decreto Rilancio* per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico.

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Formulario:** dichiarazione sostitutiva di atto notorio; fac-simile comunicazione all'ASL; esempio di bonifico bancario; modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura; comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni; comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo
- **Banca dati normativa e giurisprudenza** consultabile attraverso un motore di ricerca, con aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp

#### REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

**Angelo Pisciotta**, avvocato, Dottore Commercialista (sez. A), Consulente del Lavoro con iscrizione nei rispettivi albi professionali, nonché Revisore Legale, svolge anche l'attività di Curatore Fallimentare. È laureato in Economia e Commercio (vecchio ordinamento) e in Giurisprudenza (Laurea Magistrale). È autore di numerosi libri e articoli pubblicati da diverse testate giornalistiche.

**Alessandra Lo Presti**, è laureata in Economia e Finanza presso l'Università degli Studi di Palermo. Durante i suoi studi, ha maturato un'esperienza di assistenza e consulenza imprenditoriale rivolta alle PMI siciliane. Ha quasi terminato il tirocinio per abilitarsi all'esercizio della professione di Esperto Contabile. Il presente manuale è il suo primo libro.



Assistenza  
tecnica

ISBN 13 978-88-277-0128-7



9 788827 701287 >

Euro 25,00