

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2026

Guida pratica alle
agevolazioni fiscali
per interventi
di rigenerazione
del patrimonio
immobiliare

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



Introduzione

2



Nel corso di questi ultimi anni numerosi e ripetuti sono stati gli interventi legislativi volti a introdurre nuovi aiuti economici per fronteggiare la crisi economica, adottando anche nuove misure per il rilancio del mercato immobiliare italiano.

Nel tentativo di districarsi tra le numerose norme succedutesi nel tempo e le molteplici interpretazioni delle stesse fornite dall'Agenzia delle Entrate, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori hanno elaborato una guida focalizzata sui bonus fiscali inerenti la “casa”

La prima versione della Guida ha visto la luce nel giugno del 2021.

Da allora quella versione della Guida ha subito ben 23 aggiornamenti per recepire le numerose modifiche apportate alla disciplina dettata in materia (e non si contano più gli interventi legislativi intervenuti in questa materia dal 2021 ad oggi).

Le ultime modifiche alle norme di tema di Bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare sono quelle dettate dalla legge 30/12/2024 n. 207 (la legge finanziaria per il 2025) e dalla legge 30/12/2025 n. 199 (la legge finanziaria per il 2026).

Negli ultimi due anni particolarmente rilevanti e significative sono le modifiche e le novità che hanno riguardato i Bonus edilizi

Ad esempio, il Super-Bonus (al quale era dedicato il maggior spazio nella Guida prima versione) dal 1° gennaio 2026 non troverà più applicazione (se non in maniera limitata per i Comuni siti nelle zone terremotate)

Ma anche per gli altri Bonus non sono mancate modifiche.

Con la legge 207/2024 si è giunti ad una “omogeneizzazione” (confermata dalla legge 199/2025) della disciplina per quanto riguarda le aliquote applicabili. Sia per il Bonus Edilizio, che per l'Eco-Bonus

Introduzione

3



che per il Sisma-Bonus non più aliquote differenziate in relazione alle diverse tipologie di interventi ma aliquote uguali per tutti: nel 2026 si applicherà un'aliquota del 50% in caso di interventi sull'abitazione principale o un'aliquota del 36% negli altri casi; nel 2027 si applicherà un'aliquota del 36% in caso di interventi sull'abitazione principale o un'aliquota del 30% negli altri casi.

Modifiche così rilevanti all'intero sistema normativo relativo ai Bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare hanno inciso già l'anno scorso non solo sul contenuto della Guida ma anche sul suo format. Ecco, quindi, che viene proposto anche per l'anno 2026 una Guida rinnovata non solo nel contenuto e nelle informazioni ma anche nel suo format.

A tutti auguriamo una buona lettura.

Prima Edizione: giugno 2021
Attuale Edizione: gennaio 2026
(aggiornata alla legge 30/12/2025 n. 199)

BONUS EDILIZIO

05

ECO-BONUS

10

SISMA-BONUS

13

DISPOSIZIONI GENERALI

16

BONUS ACQUISTI

23

BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

32

BONUS TERRITORI TERREMOTATI

33

ABITAZIONE PRINCIPALE E LIMITI ALLA DETRAZIONE

34

BENEFICI CESSATI

35



BONUS EDILIZIO

5

art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)
art. 16, c. 1, D.L. 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.
art. 1, c. 55 Legge 30/12/2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)
art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 (Legge finanziaria 2026)

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale.	Per la definizione degli interventi di ordinaria manutenzione si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)
Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze	<p>Per la definizione degli interventi di straordinaria manutenzione si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)</p> <p>Per la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)</p> <p>Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si deve fare riferimento all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)</p> <p>Con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:</p> <ul style="list-style-type: none">-per gli interventi effettuati dal 17 luglio 2020, a seguito delle modifiche apportate all'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr n. 380/2001, rientrano nella "ristrutturazione edilizia" gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di "ristrutturazione edilizia" soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/2022)-se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".-questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).





BONUS EDILIZIO

6

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche non rientranti tra gli interventi di cui ai due punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza.	
Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune	È l'unica ipotesi di intervento di nuova costruzione ammessa alla detrazione di imposta (di norma prevista solo per interventi sull'esistente)
Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche , aventi ad oggetto ascensori e montacarichi nonché 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 situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104	<p>Attualmente gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche possono accedere solo alla detrazione "a regime": sino al 31 dicembre 2026 con aliquota del 36% ovvero del 50% per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ed eseguiti dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento; massimale di €. 96.000,00; ripartizione in 10 quote annuale (vedi Tabella che segue).</p> <p>Dal 1° gennaio 2026, infatti, hanno cessato di trovare applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none">-- la detrazione "rafforzata" (aliquota del 75%; massimali differenziati a seconda del tipo di edificio; ripartizione in 5 o 10 quote annuali a seconda che le spese fossero state sostenute prima o dopo il 31 dicembre 2023) prevista per specifici interventi ed applicabile sino al 31 dicembre 2025.-- il "Super-Bonus" applicabile, sino al 31 dicembre 2025, a condizione che gli interventi in oggetto fossero effettuati da condomini (anche nel caso dei cd. "mini-condomini"), Onlus, OdV, ApS, congiuntamente a interventi "trainanti" di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico.
Interventi volti a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi	<p>Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).</p> <p>In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.</p> <p>A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure: rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; porte blindate o rinforzate; apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; apposizione di saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi; vetri antisfondamento; casseforti a muro; fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.</p>
Interventi per la cablatura degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento acustico .	





BONUS EDILIZIO

7

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

<p>Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Per gli anni 2025, 2026 e 2027 sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (ad esempio l'installazione di una caldaia a metano). Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia (cd. ECO-BONUS).</p>	<p>Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia. Per fruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. (Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 22/E del 2 aprile 2013)</p> <p>Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati al risparmio energetico la disciplina dettata dall'art. 16-bis del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 14 D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, 2026 e 2027 dall'art. 1, c. 55, legge 30/12/2024, n. 207, come successivamente modificato, per l'anno 2026, dall'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199; in particolare detta norma prevede diversi massimali di detrazione in relazione a singoli e specifici interventi di efficientamento energetico, tra loro anche cumulabili (non sono più previste invece aliquote rafforzate, 50% o 65%, come in passato; le aliquote sono le stesse previste per tutti gli altri interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. (50%, 36% o 30%) (vedi tabella che segue "ECO-BONUS")</p>
<p>Interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Si è precisato, al riguardo, che la locuzione "progetti unitari" deve essere correlata alla nozione di singola unità immobiliare. (cd. SISMA-BONUS)</p>	<p>Ai fini dell'agevolazione gli interventi in questione non devono interessare necessariamente un intero aggregato edilizio; possono essere ammessi alle detrazioni anche gli "interventi di riparazione o locali" che se in quanto ben realizzati consentono la riduzione del rischio sismico degli immobili (Circolare Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23/06/2022).</p> <p>Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.</p> <p>Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico la disciplina dettata dall'art. 16-bis del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 16, commi da 1-bis e 1-septies.1 del D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, 2026 e 2027 dall'art. 1, c. 55, legge 30/12/2024, n. 207 come successivamente modificato, per l'anno 2026, dall'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199; in particolare detta norma prevede diversi massimali di detrazione in relazione agli interventi su parti condominiali (non sono più previste invece aliquote rafforzate, 70%, 75%, 80% o 85%, come in passato; le aliquote sono le stesse previste per tutti gli altri interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. (50%, 36% o 30%) (vedi tabella che segue "SISMA-BONUS")</p>
<p>Gli interventi di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.</p>	<p>Tra le opere agevolabili rientrano: l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; il montaggio di vetri anti-infortunio; l'installazione del corrimano; l'agevolazione compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili; per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante.</p>
<p>Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.</p>	<p>Per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la detrazione spetta in ogni caso nella misura del 50% sino ad un ammontare massimo di €. 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali.</p>





BONUS EDILIZIO

8

ALIQUOTE E MASSIMALI

ANNO 2026	ANNO 2027	ANNI 2028-2033	DAL 1° GENNAIO 2034
<p>1. Aliquota ordinaria Dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026, salvo che nei casi nei quali trova applicazione l'aliquota agevolata di cui sub 2, la detrazione spetta nella misura del 36%</p> <p>2. Aliquota agevolata Dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026 per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta nella misura del 50%</p> <p>3. Modalità operativa La detrazione spetta fino ad un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare a va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. (art. 16 c. 1, D.L. 4/6/2013 n. 63 convertito con Legge 3/8/2013 n.90 introdotto dall'art. 1, c. 55, Legge 30/12/2024, n. 207 successivamente modificato dall' art 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 che ha prorogato anche per il 2026 la disciplina di maggior favore prevista nel 2025).</p>	<p>1. Aliquota ordinaria Dal 1° gennaio 2027 sino al 31 dicembre 2027, salvo che nei casi nei quali trova applicazione l'aliquota agevolata di cui sub 2, la detrazione spetterà nella misura del 30%</p> <p>2. Aliquota agevolata Dal 1° gennaio 2027 sino al 31 dicembre 2027 per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetterà nella misura del 36%</p> <p>3. Modalità operativa La detrazione spetterà fino ad un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare a andrà ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. (art. 16, c. 1, D.L. 4/6/2013 n. 63 convertito con Legge 3/8/2013 n.90 introdotto dall'art. 1, c. 55, Legge 30/12/2024, n. 207).</p>	<p>Dal 1° gennaio 2028 sino al 31 dicembre 2033, la detrazione spetterà nella misura del 30% sino ad un ammontare massimo di €. 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali. (art. 16-bis, c. 3-ter, T.U.I.R.)</p> <p>Nota: l'art. 1, c. 54, legge 30/12/2022, n. 207 ha modificato l'art. 16-bis, comma 3-ter, T.U.I.R., anticipando al 1° gennaio 2025 la previsione della riduzione dell'aliquota della detrazione dal 36% al 30%. Peraltro, il successivo comma 55 del medesimo art. 1 legge 207/2024 contestualmente prevede per gli interventi indicati nel comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. l'aliquota del 36% o del 50% (per l'abitazione principale) per l'anno 2025, del 30% o del 36% (per l'abitazione principale) per gli anni 2026 e 2027 di fatto derogando a quanto disposto dal precedente comma 54. A sua volta l'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 ha esteso anche all'anno 2026 le aliquote di maggior favore già previste per il 2025 (36% o 50% per l'abitazione principale)</p>	<p>Dal 1° gennaio 2034 la detrazione spetterà nella misura del 36% sino ad un ammontare massimo di €. 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali (disciplina "a regime" di cui all'art. 16-bis, comma 1, T.U.I.R.)</p>
<p>Per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la detrazione spetta in ogni caso nella misura del 50% sino ad un ammontare massimo di €. 48.000,00, sempre da ripartirsi in 10 rate annuali (art. 16-bis, c. 3-bis, D.P.R. 22/12/1986, n. 917 -T.U.I.R.)</p>			





BONUS EDILIZIO

9

CONDIZIONI

In ogni caso gli interventi ammessi al Bonus Edilizio e quali sopra descritti devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione. **Unica eccezione** è rappresentata dalla realizzazione di **box auto o posti auto** pertinenziali (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

La **prova dell'esistenza** dell'edificio può essere fornita dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oppure dal pagamento dell'imposta comunale (IMU), se dovuta.

Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in **categoria F2** (unità collabenti) (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

Non sono agevolabili le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.



ECO-BONUS

10

Art. 14, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90
art. 1, c. 55 Legge 30/12/2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)
art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 (Legge finanziaria 2026)

Oltre alla disciplina in tema di detrazione di imposta prevista in via generale per gli interventi di efficientamento energetico dall'art. 16-*bis* T.U.I.R. e quale sopra illustrata (vedi Tabella "BONUS EDILIZIO") l'art. 14 D.L. 63/2013 come modificato dall'art. 1, c. 55, Legge 207/2024, prevede **limitatamente** agli anni 2025, **2026** e 2027 ulteriori incentivi fiscali per specifici e ben definiti interventi di efficientamento energetico (con le **medesime aliquote** previste per il Bonus Edilizio ma **con diversi massimali** calcolati con riguardo alla detrazione massima fruibile ovvero, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, con riguardo all'importo massimo di spese sulle quali calcolare la detrazione)

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO AGEVOLATI	DETRAZIONE MASSIMA
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria (sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili)	€ 100.000,00
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti); finestre comprensive di infissi	€ 60.000,00
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali	€ 60.000,00
Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02) ovvero con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, ovvero le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione. Sono, in ogni caso, escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (ad esempio l'installazione di caldaie a gas metano).	€ 30.000,00
La sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore	€ 30.000,00
L'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	€ 100.000,00
L'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti	<i>non è previsto un limite massimo di detrazione per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020, data di entrata in vigore del decreto MISE 6 agosto 2020 che ha introdotto un limite massimo di detrazione di €. 15.000,00</i>
L'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311	€ 60.000,00
L'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	€ 30.000,00





ECO-BONUS

11

INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

INTERVENTI AGEVOLATI	IMPORTO MASSIMO SPESE SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a €. 40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica in alternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una o due classi di rischio inferiore (sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad €. 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

ALIQUOTE

art. 14, c. 3-quinquies, D.L. 4/6/2013 n. 63 convertito con Legge 3/8/2013 n. 90

(introdotto dall'art. 1, c. 55, legge 30/12/2024, n. 207 successivamente modificato dall' art 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 che ha prorogato anche per il 2026 la disciplina di maggior favore prevista nel 2025)

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta: -nella misura del 36% dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026* -nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027 La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. * stessa misura in vigore anche nel 2025	Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta: -nella misura del 50% dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026* -nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027 La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. * stessa misura in vigore anche nel 2025
Per gli anni 2026 e 2027 , pertanto, agli interventi di efficientamento energetico si applicano le sole aliquote "ordinarie" previste dall'art. 14, c. 3-quinquies, D.L. 63/2013 (introdotto dall'art.1 c. 55, legge 30/12/2024 n. 207 e come modificato, per l'anno 2026 , dall'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199), corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16- bis del T.U.I.R. (così come è stato fatto anche per l'anno 2025). NOTA: Si rammenta che sino al 31 dicembre 2024 per le spese relative agli interventi sopra descritti si applicavano delle aliquote "rafforzate" (a seconda dell'intervento nella misura del 50% o del 65% ovvero anche nella misura del 70%, 75%, 80% o 85% per interventi eseguiti su parti comuni condominiali)	



ECO-BONUS

12

CONDIZIONI

Condizione indispensabile per fruire della detrazione Eco-Bonus è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli **immobili strumentali** all'esercizio dell'impresa (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*)

Si è avuto modo di precisare che in caso di interventi di recupero edilizio su unità residenziale che al termine dei lavori verrà adibita a studio professionale non si potrà fruire della detrazione ex art. 16-bis del T.U.I.R. (cd. Bonus Edilizio) posto che l'immobile avrà destinazione non abitativa, ma che per le opere di efficientamento energetico si potrà, invece, fruire dell'Eco-Bonus (art. 14 D.L. 63/2013) posto che detta detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non abitativi (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021).

Gli interventi sono ammessi anche su edifici classificati in categoria F2 (unità collabenti) (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*).

Non sono agevolabili le spese effettuate per immobili in corso di costruzione.

Neppure sono agevolabili gli interventi effettuati su immobili di **nuova costruzione** ancorché esistenti in quanto la normativa di settore adottata a livello comunitario impone determinati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e di ampliamento, la detrazione spetta soltanto per le spese riferibili alla parte esistente. (*Commissione Studi Tributari Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile*)

Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i costi per i lavori edili relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le prestazioni professionali necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.



SISMA-BONUS

13

Art. 16, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90
Art. 1, c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)
Art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 (Legge finanziaria 2026)

Per quanto riguarda il tema delle detrazioni fiscali per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico la disciplina dettata dall'art. 16-**bis** del T.U.I.R. va integrata con la disciplina dettata dall'art. 16, commi da 1-**bis** a 1-**septies.1** del D.L. 63/2013, prorogata, con modifiche rispetto al passato, anche per gli anni 2025, **2026** e 2027, dall'art. 1, c. 55, legge 30 dicembre 2024, n. 207, modificato (per l'anno **2026**) dall'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199.

TIPOLOGIA DI INTERVENTI

Deve trattarsi di interventi di **adozione di misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, per i quali si verifichino, peraltro, le seguenti condizioni:

(A) si tratti di interventi attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia interventi le cui relative procedure autorizzatorie sono iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019). Il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021)

(B) si tratti di interventi riferiti a costruzioni adibite a **abitazione ed a attività produttive** su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1 e 2 e 3**) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003.

Sono, inoltre, ricomprese, nell'agevolazione:

- le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.
- le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Si rammenta che con riguardo ai benefici previsti per gli acquisti di edifici antisismici (vedi la Tabella "Bonus Acquisti") inizialmente le agevolazioni in discorso erano limitate ai soli interventi realizzati in comuni ricadenti in zona sismica 1, mentre l'estensione delle agevolazioni in discorso anche agli interventi realizzati in comuni ricadenti in zone sismiche 2 e 3, è stata disposta solo a partire dal 1° maggio 2019.





SISMA-BONUS

14

ALIQUOTE

art. 16 c. 1-septies.1, D.L. 4/6/2013 n. 63 convertito con Legge 3/8/2013 n.90

(introdotto dall'art. 1, c. 55, Legge 30/12/2024 n. 207 successivamente modificato dall' art 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 che ha prorogato anche per il 2026 la disciplina di maggior favore prevista nel 2025)

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
<p>Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none">-- nella misura del 36% dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026*-- nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027 <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p> <p>* stessa misura in vigore anche nel 2025</p>	<p>Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none">-- nella misura del 50% dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026*-- nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027 <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p> <p>* stessa misura in vigore anche nel 2025</p>
<p>Per gli anni 2026 e 2027 agli interventi di riduzione del rischio sismico si applicano le sole aliquote "ordinarie" previste dall'art. 16, c. 1-septies.1, D.L. 63/2013 (introdotto dall'art.1 c. 55, legge 30/12/2024 n. 207 e come modificato, per l'anno 2026, dall'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199), corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-<i>bis</i> del T.U.I.R. (così come è stato fatto anche per l'anno 2025).</p> <p>NOTA: Si rammenta che sino al 31 dicembre 2024:</p> <ul style="list-style-type: none">i) per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 la detrazione si applicava nella misura del 50%;(ii) per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito derivava una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione si applicava nella misura del 70% della spesa sostenuta; in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione si applicava nella misura dell'80%;(iii) per le spese relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017, se gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, venivano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, la detrazione, si applicava nella misura del 75% (in caso passaggio ad una classe di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'85% (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori);(iv) per le spese relative ad interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, spettava una detrazione pari all'80%, se gli interventi determinavano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'85%, se gli interventi determinavano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore.	



MASSIMALI E RATEIZZAZIONI

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA	RATEIZZAZIONE
Interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 (art. 16, c. 1- <i>bis</i> , D.L. 63/2013)	€ 96.000,00 per unità immobiliare	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito deriva una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una ovvero a due classi di rischio inferiori (art. 16, c. 1- <i>quater</i> , D.L. 63/2013)	€ 96.000,00 per unità immobiliare.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati alla riduzione del rischio sismico, con passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiori (art. 16, c. 1- <i>quinqies</i> , D.L. 63/2013)	€ 96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in caso di utilizzo diretto della detrazione (art. 4-bis del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67) (si rammenta che per le spese sostenute entro il 31/12/2023 la detrazione andava ripartita in 5 rate annuali).
Interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, con passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiori (art. 14, c. 2- <i>quater</i> .1, D.L. 63/2013)	€ 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.





DISPOSIZIONI GENERALI

16

art. 16-bis T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)
artt. 14 e 16, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.
art. 1, c. 54 e c. 55 Legge 30 dicembre 2024 n. 207 (Legge finanziaria 2025)

I BENEFICIARI DEI BONUS

I BENEFICIARI DEL BONUS EDILIZIO E DELL'ECO-BONUS	IL SUBENTRO NELLA DETRAZIONE
<p>Hanno diritto alla detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none">- il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario)- il nudo proprietario dell'immobile- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (ad. es. usufrutto, abitazione, superficie)- il comodatario- il locatario- i soci di cooperativa a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, anche ai soci di cooperativa a proprietà indivisa. <p>Inoltre:</p> <p>1) L'Agenzia delle Entrate, nella Guida Fiscale sul Bonus Edilizio (pubblicata nel proprio sito web), ha precisato che detto Bonus spetta anche:</p> <ul style="list-style-type: none">- agli imprenditori individuali per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce- ai soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali. <p>2) L'Agenzia delle Entrate, nella Guida Fiscale sull'Eco-Bonus (pubblicata nel proprio sito web), ha precisato detto Bonus spetta anche:</p> <ul style="list-style-type: none">- ai contribuenti che conseguono reddito di impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)- agli esercenti arti e professioni ed alle associazioni tra professionisti,- agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.- agli istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati, e agli enti che hanno le stesse finalità sociali (per interventi di efficienza energetica su immobili di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica)- alle cooperative edilizie a proprietà indivisa (su immobili assegnati ai propri soci).	<p>In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare, per la quale ci si è avvalsi della detrazione fiscale, nelle quote annue di detrazione, non ancora utilizzate al momento del trasferimento, subentra la parte acquirente, la quale, pertanto potrà usufruire della detrazione non ancora "consumata". Tuttavia, le parti possono accordarsi, con apposita pattuizione da riportare nell'atto di trasferimento, nel senso di evitare tale subentro, con conseguente riserva a favore dell'alienante della detrazione non ancora "consumata". In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. in mancanza di diverso accordo tra le parti, la detrazione residua passa all'acquirente.</p> <p>Laddove le parti dell'atto non abbiano preso posizione sulla sorte delle quote residue di detrazione, qualora intendano invertire la regola automatica prevista dalla normativa vigente, potranno formalizzare anche successivamente in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata la volontà di far permanere in capo al trasferente il diritto alla detrazione facendo emergere il dato che questa volontà esisteva già al momento del trasferimento (<i>Commissione Studi Tributarie Consiglio Nazionale del Notariato studio n. 20-2020/T, Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile; risposta a quesito tributario CNN 165-2014/T</i>)</p> <p>Detta disciplina trova applicazione in occasione della stipula di qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso (ad es. una permuta) che a titolo gratuito (ad esempio una donazione) (Agenzia delle Entrate, Circolare 25/E del 19 giugno 2012).</p> <p>Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero im-</p>



DISPOSIZIONI GENERALI

17

I BENEFICIARI DEI BONUS

3) l'Agenzia delle Entrate, nella **Guida Fiscale sul Sisma-Bonus** (pubblicata nel proprio sito web) ha inoltre precisato che il detto Bonus spetta anche:

- agli **imprenditori individuali** per immobili adibiti ad attività produttiva
- ai soggetti indicati nell'art. 5 del TUIR che producono redditi in forma associata (società semplici, s.n.c., s.a.s. e soggetti a questi equiparati, imprese familiari)
- ai soggetti passivi **IRES** (tenuti al pagamento delle imposte sul reddito delle società)
- agli istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati, e agli enti che hanno le stesse finalità sociali (per interventi di efficienza energetica su immobili di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica)
- alle cooperative edilizie a proprietà indivisa (su immobili assegnati ai propri soci).

Da segnalare al riguardo che l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020, ha chiarito che i benefici quando riconosciuti anche a favore dei **titolari di reddito di impresa** (Eco-Bonus e Sisma-Bonus) spettano loro a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

Hanno, inoltre, **diritto alla detrazione, purché sostengano le spese** e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza e quindi a disposizione del familiare che vuole fruire della detrazione; non è necessario si tratti dell'abitazione principale)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il convivente more uxorio (la legge 20 maggio 2016 n. 76 ha riconosciuto rilevanza anche al rapporto di convivenza e la disponibilità dell'immobile risulta insita nella convivenza che si esplica a sensi della suddetta legge 76/2016)
- il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

mobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

In caso di costituzione del diritto di **usufrutto**, sia a titolo oneroso o gratuito, le quote di detrazione non usufuite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di **decesso dell'avente diritto**, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali. La condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità (in questo senso Agenzia Entrate, risposta ad interpello n. 612 del 20 settembre 2021)





DISPOSIZIONI GENERALI

18

FORMALITÀ E CONDIZIONI PER FRUIRE DEI BONUS

Circa le **formalità da rispettare** per godere della detrazione l'art. 16-bis del T.U.I.R. richiama le disposizioni del Decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998 n. 41 (da ultimo modificato dal D.L. 13.5.2011 n. 70, convertito con L. 12.7.2011 n. 106). Tale decreto stabilisce, fra l'altro, che:

(i) i pagamenti debbono essere effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione (quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio).
- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (Agenzia delle Entrate Circolare n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ai fini del riconoscimento della detrazione non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo, ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, trattandosi di versamenti da effettuare con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni.

(ii) che nella dichiarazione dei redditi debbono essere indicati i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione

(iii) che prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata, con raccomandata A.R., apposita comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, salvo che l'attuale normativa in tema di sicurezza nei cantieri escluda l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

ATTENZIONE: con decorrenza 1 gennaio 2018 debbono essere trasmesse per via telematica all'ENEA, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, anche le informazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati, e ciò al fine di consentire il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito alla realizzazione di detti interven-

Nel caso in cui gli interventi di cui all'art. 16-bis del T.U.I.R. realizzati in ciascun anno consistano **nella mera prosecuzione** di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni (art. 16-bis comma 4, T.U.I.R.).

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, **è possibile portare in detrazione anche:**

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dalle vigenti normative.

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** (con l'eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali). Si può fruire dei bonus anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente sia frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastate in **categoria F/4** destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021).

Le detrazioni **non sono riconosciute** e l'importo eventualmente fruito viene **recuperato dagli uffici quando:**

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite **bonifico bancario o postale** o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste; in merito a questo adempimento, con La Agenzia delle Entrate (Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016) ha precisato che il contribuente **non perde il diritto all'agevolazione** se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto. Per usufruire dell'age-



DISPOSIZIONI GENERALI

19

FORMALITÀ E CONDIZIONI PER FRUIRE DEI BONUS

ti. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. L'invio all'ENEA va effettuato entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'ENEA, è disponibile in formato elettronico sul sito internet: <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

volazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa

- non sono esibite le **fatture o le ricevute** che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la **ricevuta del bonifico** o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le **norme urbanistiche ed edilizie** comunali
- sono state violate le norme sulla **sicurezza nei luoghi di lavoro** e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della ditta esecutrice dei lavori (che attesta l'osservanza delle suddette norme).





DISPOSIZIONI GENERALI

20

FORMALITÀ PER I CONDOMINI

I CONDOMINI CON AMMINISTRATORE	I PICCOLI CONDOMINI
<p>Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.</p> <p>In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.</p> <p>L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.</p> <p>Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alle spese) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.</p> <p>Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente more uxorio del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.</p>	<p>Per piccolo condominio si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini.</p> <p>I condomini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, rispettando le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico. <p>In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>





DISPOSIZIONI GENERALI

21

MODALITÀ OPERATIVE

BONUS PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO (CD. ECO-BONUS)

Per beneficiare della detrazione per gli interventi di efficientamento energetico (art. 16-*bis* del T.U.I.R. e art. 14 D.L. 63/2013) è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

(i) **L'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. Questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi, per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, per le pompe di calore di potenza elettrica assorbita minore di 100 KW e per i sistemi di dispositivi multimediali.

(ii) **L'attestato di prestazione energetica (APE)**. L'attestato di prestazione energetica deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori e deve essere conservato dal contribuente. Non è richiesto per i seguenti interventi:

- sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione
- acquisto e posa in opera delle schermature solari
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- acquisto e installazione di dispositivi multimediali.

(iii) la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema previsto dalla vigente normativa. La scheda deve contenere: i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

L'asseverazione, l'attestato di prestazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

Per fruire dell'agevolazione fiscale non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

L'ENEA effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni.

La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere **all'ENEA**:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

La trasmissione deve avvenire in via telematica.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA.

L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando una e-mail di conferma, che va conservata dal contribuente interessato a fruire della detrazione.





DISPOSIZIONI GENERALI

22

MODALITÀ OPERATIVE

SUPER-BONUS

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico deve essere asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli Ordini o ai collegi professionali di appartenenza. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017 prevede che:

- il **progettista dell'intervento** strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato (detta asseverazione deve essere presentata contestualmente al progetto o comunque prima dell'inizio dei lavori) (asseverazione da redigere in conformità al **modello Allegato B** al decreto ministeriale)
- il **Direttore dei lavori ed il collaudatore statico**, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista (attestazioni da redigere in conformità ai **modelli Allegati B1 e B2** al decreto ministeriale).

Il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);
- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);
- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

L'asseverazione del progettista (**Modello Allegato B**) deve essere presentata contestualmente alla presentazione al Comune del progetto edilizio o comunque prima dell'inizio dei lavori

Le attestazioni del Direttore Lavori e del Collaudatore Statico (**Modelli Allegato B1 ed Allegato B2**) devono essere rilasciate **al termine dei lavori** o per ogni stato di avanzamento dei lavori.





I BONUS ACQUISTI

23

BONUS ACQUISTI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

art. 16-bis, c. 3, T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)

Trattasi di una detrazione “a regime” (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla data di termine dei lavori
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare **l'intero fabbricato** e non la singola unità che viene trasferita)

La detrazione va calcolata su di un ammontare forfettario pari al **25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione** dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, sino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare.

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al **proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile** (uso, usufrutto, abitazione).

Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione in oggetto si fa presente che **non vi è l'obbligo** di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario, previsto in via generale per i bonus fiscali, ma che per tale specifica detrazione non è invece necessario (Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002 n. 153)

L'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che in caso di **ristrutturazione di un edificio con ampliamento dello stesso**, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”; si è, inoltre, precisato che tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cd. “Piano Casa” (**Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011**). A tal fine il contribuente avrà l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

È possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato **stipulato prima della fine dei lavori** riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita **solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati** (Agenzia delle Entrate Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017).

Il prezzo su cui calcolare la detrazione **comprende anche l'IVA** trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo.

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (**Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3**)

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di **usufrutto**, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Per fruire della detrazione IRPEF per importi versati in acconto è necessario che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.





I BONUS ACQUISTI

24

BONUS ACQUISTI EDIFICI RESIDENZIALI RISTRUTTURATI

La detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) **abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus)** di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013.

In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021**. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti l'acquirente calcola la detrazione sulla base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile ecc.).
- la detrazione ex artt. 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

Con **risposta ad interpello n. 242 del 15 settembre 2025** l'Agenzia delle Entrate ha inoltre riconosciuto la possibilità per un contribuente di fruire con riguardo ad un immobile oggetto di ristrutturazione acquistato da un'impresa sia della detrazione del bonus acquisti edifici ristrutturati di cui all'art. 16-**bis**, comma 3, T.U.I.R. che della detrazione del Sisma Bonus ordinario di cui all'art. 16, comma 1-**quater**, D.L. 63/2023, che inizialmente si era riservata l'impresa venditrice ma dalla stessa trasferita alla parte acquirente per la parte non utilizzata a seguito della cessione del bene così come previsto dall'art. 16-**bis**, comma 8, T.U.I.R., purché nel limite complessivo di spesa di €. 96.000,00 e fermo restando che la detrazione ex 16-**bis**, comma 3, T.U.I.R. può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui i lavori di ristrutturazione relativi all'intero fabbricato sono stati ultimati.

BONUS ACQUISTI POSTI AUTO E BOX AUTO

art. 16-bis , c. 1, T.U.I.R. (Testo Unico Imposte sui redditi) - DPR 22.12.1986 n. 917 (T.U.I.R.)

Trattasi di una detrazione "a regime" (senza limiti temporali di scadenza) che trova applicazione non solo nel caso di realizzazione ma anche nel caso di acquisto di **box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione** (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e posti auto di nuova costruzione; in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019). Deve, comunque, trattarsi di box e posti auto **di pertinenza** di unità abitative.

Per fruire della detrazione per la realizzazione e/o l'acquisto di posti auto e box auto vi è l'**obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi** i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti relativi all'intervento.





I BONUS ACQUISTI

25

BONUS ACQUISTI POSTI AUTO E BOX AUTO

La detrazione va calcolata sull'ammontare delle **“spese imputabili alla realizzazione”**, nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice, sino ad un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

La detrazione, pertanto, è subordinata alla condizione che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta.

La detrazione è, inoltre, subordinata alla condizione che i pagamenti vengano effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento alla specifica detrazione)
- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione
- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento

La detrazione è, altresì, subordinata alla condizione che l'esistenza del rapporto **pertinenziale**, tra il **box/posto auto** per il quale ci si intende avvalere della detrazione e **l'unità abitativa** al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, **anteriore**, peraltro, alla **data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

L'Agenzia delle Entrate (nella Guida fiscale pubblicata sul suo sito web) ha precisato che è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

La detrazione è ammessa anche con **riguardo all'I.V.A.** pagata con riguardo al box/posto auto acquistato.

Si ritiene che **dalla attestazione** che deve rilasciare la ditta venditrice, stante la specifica funzione che deve adempiere, **debbano risultare**:

- le generalità (compreso codice fiscale) dell'acquirente
- l'identificazione del box/posto auto venduto (preferibilmente con gli estremi catastali)
- l'identificazione dell'unità abitativa della quale il box/posto auto venduto costituisce pertinenza
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione
- il riferimento che la attestazione viene rilasciata ai fini della detrazione IRPEF ex art. 16-bis TUIR DPR. 917/1986

L'Agenzia delle Entrate in un primo momento aveva precisato che l'avvenuto pagamento con mezzi diversi dal bonifico bancario o postale, pregiudicando la possibilità per le banche e Poste Italiane SPA di rispettare l'obbligo di operare la ritenuta di legge, privava il contribuente della facoltà di avvalersi della detrazione in oggetto. Successivamente con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle Entrate ha mutato opinione ritenendo che nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale **risulti attestato dall'atto notarile**, il contribuente può comunque fruire della detrazione in oggetto, **anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale**, ma a condizione che ottenga dal venditore una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi **nella contabilità dell'impresa** ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

Non è, invece, più necessario, per fruire della detrazione che i pagamenti non siano precedenti ad atto avente data certa (preliminare o rogito definitivo) dal quale risulti l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale. Infatti l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 ha precisato, al riguardo, che deve ritenersi che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto anche **per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato** che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che il rogito o il preliminare, nei quali risulti attestato il vincolo pertinenziale, **venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi**.





I BONUS ACQUISTI

26

BONUS ACQUISTI EDIFICI ANTISISMICI

Art. 16, commi 1-septies e 1-septies.1, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n.90 e s.m.i.

CARATTERISTICHE - BENEFICIARI - RATEIZZAZIONE

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a “rischio sismico **1-2-3**”, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, nel caso di acquisto di immobile nell’edificio così ricostruito, ci si potrà avvalere di una detrazione di imposta calcolata in relazione al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell’atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore.

L’atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro il termine di scadenza della agevolazione** (il termine ultimo di scadenza è attualmente il 31 dicembre 2027, salve ulteriori proroghe).

L’Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che **non vi è l’obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico** bancario o postale

Da segnalare che con Risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020 l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici in questione spettano **ai titolari di reddito di impresa** a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come “strumentali”, “beni merce” o “beni patrimoniali”.

L’Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell’8 gennaio 2021 ha precisato che il Sisma-Bonus acquisti spetta anche in caso di **cambio di destinazione d’uso dell’immobile demolito e ricostruito** (ad es. nel caso di fabbricato industriale demolito e successivamente ricostruito con totale destinazione abitativa);

La parte del prezzo su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€. 96.000,00** per unità immobiliare. Se il prezzo è inferiore a detto limite la percentuale si applica all’intero prezzo convenuto per la vendita.

L’ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

L’art. 4-**bis** del D.L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67, ha modificato la disciplina relativa alla **rateizzazione della detrazione** stabilendo, per le **spese sostenute** (e per il Sisma-Bonus acquisti per i **corrispettivi pagati**) dal 1° gennaio 2024, che la stessa va ripartita in **10 quote** annuali di pari importo, in caso di utilizzo diretto della detrazione (si rammenta che per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023 la detrazione andava ripartita in **5 quote** annuali di pari importo).





I BONUS ACQUISTI

27

UNITÀ AL GREZZO

È possibile fruire del Sisma-Bonus acquisti anche nel caso di cessione di **unità al grezzo** ossia non ancora ultimate nelle finiture e non ancora dichiarate agibili purchè:

- dette unità siano idonee alla commercializzazione e quindi risultino denunciate al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla **categoria fittizia F/3 o F/4**
- siano stati completati i lavori strutturali con collaudo e rilascio da parte del Direttore Lavori e del Collaudatore statico delle prescritte asseverazioni (i **Modelli Allegato B1 e Allegato B2**).

In questo senso si è pronunciata l'**Agenzia delle Entrate** con:

- **Risoluzione 14/E dell'8/3/2024**: “considerato che ai fini della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1septies, D.L. 63/2013, è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio e che tali attestazioni sono rilasciate “all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo”, non rileva l'eventuale completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale fittizia.”

- **Risposta ad interpello n. 557 del 23.11.2020**: “ciò che rileva ai fini della possibilità di beneficiare della detrazione (cd. sismabonus acquisti) è la stipula dell'atto di acquisto (entro il termine di scadenza delle agevolazioni ora 31.12.2024) degli immobili oggetto dei lavori che, ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati».

Nello stesso questo senso anche A.E. - Direzione Regionale del Veneto - risposte ad interpello n. 907-122/2022 e n. 907-1381/2023.

Tale posizione era stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del MEF; per il **MEF** l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).

CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL SISMA-BONUS ACQUISTI

Deve trattarsi di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019);

Il riferimento al “titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017” è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021).



I BONUS ACQUISTI

28

CONDIZIONI PER LA FRUIZIONE DEL SISMA-BONUS ACQUISTI

Deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità **zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003.

Il decreto-legge 30 aprile 2019 n. 34 ha esteso la detrazione Sisma-Bonus acquisti, inizialmente prevista per gli interventi nei soli Comuni in zona di rischio sismico 1 anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

Deve trattarsi di un intervento di **demolizione e ricostruzione** dell'edificio preesistente. La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione del volume su terreno situato nello stesso Comune** ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione "edilizia" non rientrano prettamente nella casistica della "ristrutturazione edilizia" definita dall'art. 3, c. 1, lett. d), del Testo Unico in materia Edilizia (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021).

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti **si differenzia** profondamente dal Sisma-Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente. Quest'ultimo, infatti, può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (cd. ristrutturazione ricostruttiva). Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato 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 lo consentano"** e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) o di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia). In questo senso si è pronunciata l'**Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021** e con **risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021** [in quest'ultima risposta l'Agenzia ammette la detrazione Sisma Bonus Acquisti per gli acquirenti di unità in un edificio oggetto di un intervento di nuova costruzione previa demolizione di preesistenti edifici ad uso artigianale e residenziale, mentre esclude che la ditta proprietaria dell'edificio stesso, con riguardo ad un'unità commerciale di cui intendeva riservarsi la proprietà, possa beneficiare del Sisma-Bonus Ordinario e dell'Eco-bonus, in quanto per queste agevolazioni è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) e non in un intervento di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), D.P.R. 380/2001)].

Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 30 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Il termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato aumentato a 30 mesi dall'art. 33-bis, c. 1, lett. c), DL. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108). Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione Sisma Bonus Acquisti **non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari** costituenti l'intero fabbricato in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione **in relazione al proprio atto di acquisto**.

L'Agenzia delle Entrate ha ammesso la **compatibilità tra l'Eco-Bonus** fruito dall'impresa costruttrice ed il **Sisma-Bonus acquisti** a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (risposte ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e n. 556 del 25 agosto 2021).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che la persona fisica, acquirente di un'unità immobiliare da impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha ristrutturato un edificio mediante sua demolizione e ricostruzione, non può cumulare la detrazione del **"Sisma Bonus Acquisti"** ex art. 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013 con la detrazione del **Bonus Acquisti edifici ristrutturati** di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R., in quanto l'Agenzia ritiene trattarsi di due agevolazioni alternative tra loro.

Con riguardo al **Bonus Acquisti Posti Auto** l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021 ha equiparato questa fattispecie a quella del Bonus Acquisti edifici ristrutturati, negando quindi la cumulabilità col Sisma-Bonus Acquisti, ritenendo le due detrazioni alternative tra di loro, in quanto riconducibili alla medesima norma ossia all'art. 16-bis T.U.I.R.



I BONUS ACQUISTI

29

MODALITÀ OPERATIVE

Per fruire della detrazione l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico deve essere opportunamente attestata. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017 prevede che:

a) l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico **è asseverata dai professionisti** incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;

b) il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, **la classe di rischio dell'edificio** precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;

c) il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui sub b) devono essere allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente **e comunque prima dell'inizio dei lavori**;

d) il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Modello Allegato B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione:

- **Modello Allegato B** (asseverazione del Progettista);
- **Modello Allegato B1** (asseverazione del Direttore Lavori);
- **Modello Allegato B2** (asseverazione del Collaudatore Statico).

Si rammenta che, in relazione al momento in cui deve essere presentata al Comune l'asseverazione del progettista in ordine all'efficacia dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto:

- che per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in **zone sismiche 2 e 3** attivati **dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019**, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021)

- che nel caso di intervento su edifici siti in contesto **passato da zona sismica 4 in zona sismica 3**, in forza di apposita deliberazione della Giunta Regionale di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, adottata successivamente alla data di presentazione del progetto, l'acquirente potrà comunque fruire del Sisma-Bonus Acquisti anche se l'asseverazione suddetta non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (in quanto all'epoca l'immobile si trovava in zona sismica 4), a condizione, peraltro, che venga poi presentata in Comune entro la data del rogito notarile; l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto la deliberazione regionale di aggiornamento delle zone sismiche (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 642 del 24 settembre 2021 e n.749 del 27 ottobre 2021).

Con risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **non è richiesto che le attestazioni** di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP **(da redigersi in conformità ai Modelli Allegato B1 e Allegato B2) siano presentate entro la data di stipula del rogito** a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione di rischio sismico **(da redigersi in conformità al Modello Allegato B)**.





I BONUS ACQUISTI

30

LE ALIQUOTE DEI BONUS ACQUISTI

Le aliquote applicabili per il calcolo della detrazione sono uguali per tutti e tre i Bonus Acquisti a seguito delle modifiche apportate in materia dalla Legge 30 dicembre 2024 n. 207; ciò che varia da Bonus a Bonus è la base imponibile cui applicare dette aliquote:

- il 25% del prezzo riportato nell'atto di compravendita (sino ad un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare) per il **Bonus Acquisti edifici ristrutturati** di cui all'art. 16-**bis**, comma 3, T.U.I.R.
- l'importo delle spese imputabili alla realizzazione del posto/box auto risultante dalla apposita attestazione rilasciata dalla ditta venditrice per il **Bonus Acquisti posti auto e box auto** di cui all'art. 16-**bis**, comma 1, T.U.I.R. (sino ad un ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare)
- il prezzo sino all'ammontare massimo di €. 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare per il **Sisma-Bonus Acquisti**, di cui all'art. 16, comma 1-**septies**, suddetto D.L. 04/06/2013, n. 63 convertito con legge 03/08/2013, n.90.

Le aliquote applicabili sono fissate:

A) dall'art. 16, comma 1, D.L. 04/06/2013, n. 63 convertito con legge 03/08/2013, n.90 (nel testo introdotto dall'art. 1, comma 55 Legge 30/12/2024 n. 207 e successivamente modificato, per l'anno 2026, dall'art. 1, comma 22, Legge 30/12/2025, n. 199) per quanto riguarda il **Bonus acquisti edifici ristrutturati** e il **Bonus Acquisti posti auto e box auto**. Con riguardo specifico al Bonus-acquisti per edifici ristrutturati la norma che ha determinato le nuove aliquote a valere per gli anni 2025, 2026 e 2027 (art. 16, comma 1, D.L. 63/2013) in realtà non richiama espressamente l'art. 16, c. 3, del T.U.I.R. (che disciplina, per l'appunto questo bonus) ma fa riferimento solo agli interventi indicati nel comma 1 del citato art. 16-**bis**. Tuttavia, il comma 3 dell'art. 16-**bis** del T.U.I.R. richiama espressamente la detrazione di cui al precedente comma 1, per cui ogni modifica alla disciplina della detrazione **ex** comma 1 può fondatamente ritenersi applicabile anche alla fattispecie di cui al comma 3 (*in questo senso, in passato, per un'ipotesi simile, Circolare Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

B) dall'art. 16, comma 1-**septies**, D.L. 04/06/2013, n. 63 convertito con legge 03/08/2013, n.90 (nel testo introdotto dall'art. 1, comma 55 Legge 30/12/2024 n. 207 e successivamente modificato, per l'anno 2026, dall'art. 1, comma 22, Legge 30/12/2025, n. 199) per quanto riguarda il **Sisma-Bonus Acquisti**.





I BONUS ACQUISTI

31

ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA (PER ABITAZIONE PRINCIPALE)
<p>Salvo che nei casi di aliquota agevolata (di cui alla tabella a lato) la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none">- nella misura del 36% dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026*- nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027 <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p> <p>* stessa misura in vigore anche nel 2025</p>	<p>Per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none">- nella misura del 50% dal 1° gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2026*- nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027 <p>La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.</p> <p>* stessa misura in vigore anche nel 2025</p> <p>Le norme in tema di aliquota agevolata sembrano, peraltro, "tarate" solo per i Bonus Ordinari (Bonus Edilizio, Eco-Bonus, Sisma-Bonus), ossia per i bonus previsti per interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti, in quanto fa riferimento ai "titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale". Nel caso dei Bonus Acquisti, invece, l'acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l'acquisto). Come conciliare, allora, la previsione di legge con la fattispecie Bonus Acquisti? Sul punto si è opportunamente pronunciata l'Agenzia Entrate con Circolare 8/E del 19/6/2025: l'aliquota «prima casa» spetta anche nel caso dei Bonus Acquisti se l'unità acquistata viene destinata a abitazione principale dell'acquirente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione; a tal riguardo l'Agenzia ha inoltre precisato che:</p> <ul style="list-style-type: none">- nel caso del Bonus acquisti posti auto l'acquirente deve adibire ad abitazione principale l'unità di cui il posto auto costituisce pertinenza entro il suddetto termine.- nel caso in cui entro i 10 anni l'immobile non fosse più destinato ad abitazione principale il contribuente potrà comunque continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata.

NOTA:

Con riguardo al Sisma-Bonus Acquisti si rammenta che:

- **sino al 30 giugno 2022**, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 110% (Super Sisma Bonus Acquisti)) da calcolarsi sul prezzo di acquisto (sino ad un massimo di €. 96.000,00). Dal 1° luglio 2022 non è, invece, più possibile avvalersi del Super Sisma Bonus Acquisti (110%) (in questo senso vedasi Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 384 del 20 luglio 2022).

- **dal 1° luglio 2022 sino al 31 dicembre 2024**: l'acquirente poteva usufruire della detrazione Sisma-Bonus Acquisti nella misura del 75% del prezzo pagato (sino ad un massimo di €. 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore ovvero nella misura dell'85% del prezzo pagato (sino ad un massimo di €. 96.000,00) nel caso di riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Per gli **anni 2026 e 2027** pertanto, in caso di acquisto di edifici antisismici **si applicano le sole aliquote "ordinarie"** previste **dall'art. 16, c. 1-septies.1, D.L. 63/2013** (introdotto dall'art.1 c. 55, L. 30/12/2024 n. 207 come modificato, per l'anno 2026, dall'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199), corrispondenti alle aliquote applicabili a tutti gli altri interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare quali elencati nel comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. (così come è stato fatto anche per l'anno 2025).





BONUS ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

32

Art. 16, c. 2, DL 4.6.2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90

Art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199

L'art. 1, comma 22, legge 30/12/2025, n. 199 ha disposto la proroga sino al **31 dicembre 2026** della detrazione fiscale prevista per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (*art. 16, comma 2, DL. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917) è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, sino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni 2022, 2023, 2024, 2025 e **2026** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in **dieci quote annuali** di pari importo, spetta nella misura del **50%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore ad **€ 5.000,00** per l'anno 2026 (come per gli anni 2024 e 2025, mentre per il 2023 era previsto un massimale di **€ 8.000,00**).

La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati **dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto**. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello di acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello di acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa di cui sopra è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo della detrazione di imposta le spese in oggetto sono computate **indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione** che fruiscono della detrazione ex art. 16-bis T.U.I.R. (DPR 22.12.1986, n. 917).

Costituiscono presupposto per la detrazione di cui si tratta anche gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia **riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro diciotto mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile** (vedi apposita tabella relativa ai "Bonus Acquisti") (Agenzia delle Entrate Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016)



IL BONUS PER I TERRITORI TERREMOTATI

33

Art. 119, c. 8ter.1, D.L. 19/05/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

ABITAZIONE PRINCIPALE	LIMITI ALLA DETRAZIONE
<p>Si tratta dell'unica fattispecie di Super-Bonus ex D.L. 34/2020 che continua ad applicarsi anche nel 2026.</p> <p>L'art. 119, comma 8ter.1 del suddetto D.L. 19/05/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 stabilisce, infatti, che per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter e 4-quater citato D.L. 34/2020 (incentivi per interventi trainanti per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione) spetta anche per le spese sostenute nell'anno 2026, nella misura del 110%, esclusivamente nei casi disciplinati dall'art. 2, comma 3-ter.1 del D.L. 16/2/2023 n. 11 convertito con Legge 11(02/2023, n. 38, per i quali è esercitata l'opzione di cui all'art. 121 del medesimo D.L. 34/2020.</p>	<p>L'art. 2, c. 3.ter.1 del D.L. 16/02/2023, n. 11 così come introdotto dall'art. 1, c. 1, D.L. 29/03/2024, n. 39 prevede, in deroga al divieto di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta di cui all'art. 121 D.L. 19/05/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 che l'opzione suddetta è ancora possibile per interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o dichiarazioni erano state presentate a decorrere dal 30 marzo 2024. La deroga opera anche per le spese di cui all'art. 118, comma 8ter.1 D.L. 34/2020 sostenute nell'anno 2026, a valere sulle risorse messe a disposizione. Il Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 e gli Uffici speciali per la ricostruzione, ciascuno per il territorio di competenza, assicurano il rispetto del limite di spesa, avuto riguardo alle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della deroga.</p>
<p>Nota: l'art. 1, comma 616, della legge 30/12/2025 n. 199 (legge finanziaria per il 2026) stabilisce che per favorire il completamento della ricostruzione delle unità immobiliari private distrutte o danneggiate dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 nei territori dei comuni in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, i Commissari straordinari incaricati per gli interventi di ricostruzione e gli Uffici speciali per la ricostruzione, ciascuno per il territorio di competenza, sono autorizzati a riconoscere un incremento del contributo per ricostruzione, nei limiti delle risorse previste nella suddetta legge di bilancio. Detto incremento di contributo è finalizzato a coprire le spese eccedenti il contributo concesso per la ricostruzione privata per le istanze presentate sino al 31/12/2024, rimaste a carico dei beneficiari in conseguenza del mancato completamento delle opere interessate dall'esercizio delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.</p> <p>Sono escluse da detto contributo le unità immobiliari realizzate, anche parzialmente, in violazione delle norme urbanistiche, edilizie o di tutela paesaggistico-ambientale, salvo che sia intervenuta sanatoria.</p>	



ABITAZIONE PRINCIPALE E LIMITI ALLA DETRAZIONE

34

ABITAZIONE PRINCIPALE

Le modifiche apportate dalla **legge 30/12/2024 n. 207** (e dalla legge 30/12/2025 n. 199) alla disciplina in tema di detrazione di imposta per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare prevedono, per tutti i bonus, una aliquota “rafforzata” (50% nel 2025 e nel 2026 e 36% nel 2027) per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'**unità immobiliare adibita ad abitazione principale**.

Cosa si intende per abitazione principale ai fini della detrazione in oggetto?

A tal fine può farsi riferimento alla definizione di abitazione principale dettata dall'**art. 10, comma 3-bis del T.U.I.R. (DPR. 917/1986)** che così dispone:

*“Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata”*

Lo stesso art. 10, comma **3-bis**, del T.U.I.R. equipara (ai fini IRPEF) all'unità abitativa anche le **relative pertinenze**, precisando al contempo che sono pertinenze le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente **utilizzate in modo durevole a servizio** delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche.

L'Agenzia delle Entrate con **Circolare m. 8/E del 19/06/2025** ha stabilito che:

- l'aliquota maggiorata spetta anche nel caso in cui gli interventi siano realizzati sulle **pertinenze** o su aree pertinenziali, già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione;
- l'aliquota maggiorata spetta anche qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori ma lo sia al termine dei lavori e ciò con riguardo alle spese sostenute per detti lavori;
- nel caso di interventi sulle parti comuni condominiali, l'aliquota maggiorata va applicata alla quota spese imputata al singolo condomino se per lo stesso ricorrono tutte le condizioni previste per fruire della aliquota maggiorata; alle spese imputate agli altri condomini (per i quali non ricorrono le condizioni per fruire della maggiorazione) si applicherà la aliquota ordinaria;
- nel caso in cui entro i 10 anni l'immobile non fosse più destinato ad abitazione principale il contribuente potrà comunque continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata.

LIMITI ALLA DETRAZIONE

Da segnalare che i contribuenti **con reddito superiore ad € 75.000,00** potranno fruire in **maniera limitata** delle detrazioni di imposta previste per gli interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare.

Infatti, la **legge 30/12/2024 n. 207** (art. 1, comma 10) ha inserito nel T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917) una nuova disposizione (**l'art. 16-ter**) che prevede per i soggetti con reddito complessivo superiore a €. 75.000,00 **un tetto massimo di detrazione** stabilendo che gli oneri e le spese per il quali il T.U.I.R. o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda (compresi quindi anche i bonus edilizi), **considerati complessivamente**, sono ammessi in detrazione sino all'ammontare calcolato moltiplicando:

- **l'importo base** pari a €. 14.000,00 se il reddito complessivo è superiore a €. 75.000,00 e non superiore a €. 100.000,00 ovvero pari ad €. 8.000,00 se il reddito complessivo è superiore ad €. 100.000,00

- **per un coefficiente** che varia (0,50, 0,70, 0,85 o 1) in corrispondenza del numero e delle condizioni dei figli “a carico” presenti nel nucleo familiare.

Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese costituente il tetto massimo di detrazione i seguenti oneri e spese:

- le spese sanitarie
- le somme investite in **start-up** innovative
- le somme investite nelle PMI innovative

Sono inoltre escluse dal computo suddetto le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del T.U.I.R. ovvero di altre disposizioni normative (ossia le spese ammesse ai Bonus edilizi) **sostenute sino al 31 dicembre 2024** (rate che, pertanto, potranno essere portate in detrazione per l'intero loro importo non dovendo computarsi nel tetto massimo di detrazione introdotto dalla legge 207/2024 per spese ed oneri sostenuti a partire dal 1° gennaio 2025).



BENEFICI CESSATI

35

IL SUPER-BONUS

Sono **definitivamente cessati** alla scadenza del 31 dicembre 2025 i benefici cd. "Super-Bonus" di cui all'art. 119 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i. (con la **sola eccezione del Bonus per i territori terremotati** di cui all'art. 119, c. 8ter.1 citato D.L. 34/2020; vedi la tabella che precede *"Il bonus per i territori terremotati"*).

Ai fini della fruizione del Super-Bonus si distingueva tra interventi **trainanti** (ammessi di per sé al beneficio senza la necessità di essere abbinati ad altri interventi) ed interventi **trainati** (ammessi al beneficio se abbinati ad uno degli interventi trainanti). Rientravano tra gli **interventi trainanti**:

- gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate 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 del tetto, rientravano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

- gli 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 prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

- gli 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 almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n.811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo

Per l'anno 2025 il Super Bonus si applicava solo agli interventi effettuati:

- dai condomini
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini)

- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato (iscritte nel registro ex art. 6 legge 266/1991), dalle associazioni di promozione sociale (iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali ex art. 7 legge 383/2000)

La detrazione Super-Bonus spettava per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025** nella misura del **65%** (art. 119, c. 8-**bis**, D.L. 34/2020). Per le spese sostenute nell'anno 2025, la detrazione andava ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote** annuali di pari importo. La detrazione Super-Bonus del 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 spettava esclusivamente per gli interventi per i quali alla data del 15 ottobre 2024 risultava:

- a) presentata la CILAS se gli interventi erano diversi da quelli effettuati dai condomini
- b) adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che aveva approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILAS se gli interventi erano effettuati dai condomini
- c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo se gli interventi comportavano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Si rammenta che:

- per le spese sostenute **nel 2024** il Super-Bonus spettava nella misura del **70%**.

- per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2023** il Super-Bonus spettava:

- a) nella misura del **90%**

- b) ovvero nella misura del **110%** nei seguenti casi:

- interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25 novembre 2022 risultava presentata la CILAS;

- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultava adottata in data antecedente il 19 novembre 2022 sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;



BENEFICI CESSATI

36

IL SUPER-BONUS

ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

- gli interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1bis a 1septies DL 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 Detti interventi potevano riguardare costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive. Gli edifici interessati dovevano ricadere nell'ambito delle zone sismiche 1-2-3.

Rientravano tra gli **interventi trainati**:

- gli interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90

- 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 di cui al DPR 26 agosto 1993, n. 412 ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici.

- l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

- gli Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e). T.U.I.R., anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

Ai fini dell'applicazione del Super-Bonus le spese sostenute per gli interventi trainanti dovevano essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati dovevano essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Agenzia delle Entrate, Circolare 24/E dell'8 agosto 2020 - Risposte ad interpello n. 461 e n. 464 del 7 luglio 2021).

-- interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che aveva approvato l'esecuzione dei lavori risultasse adottata in data compresa tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022, sempre che tale data fosse stata attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'amministratore di condominio ovvero ove non vi fosse stato l'obbligo di nominare l'amministratore, dal condomino che aveva presieduto l'assemblea ed a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, fosse stata presentata la CILAS;

- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 31 dicembre 2022, risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Per le **persone fisiche** (salvo il caso dei "mini-condomini") il Super-Bonus ha trovato applicazione sino al **31 dicembre 2023** e spettava:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (nel cui computo potevano essere compresi anche i lavori non agevolabili col SuperBonus)

- nella misura del **90%** per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per interventi avviati su unità immobiliari abitative a partire dal 1° gennaio 2023; tale detrazione, peraltro, spettava a condizione che il contribuente fosse titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale del contribuente e che il contribuente avesse un reddito di riferimento non superiore ad €. 15.000,00 (da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla Tabella 1-bis allegata al D.Lgs 34/2020).

Il SuperBonus ha trovato applicazione sino al **31 dicembre 2023** anche per interventi posti in essere agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Sino al 31 dicembre 2023, per detti soggetti il Super-Bonus spettava nella misura del 110% per le spese sostenute sino al 30 giugno 2023 ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.





BENEFICI CESSATI

37

LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito con L. 17/7/2020 n. 77 e s.m.i.

LA DISCIPLINA IN VIGORE SINO AL 16 FEBBRAIO 2023

Sino al 16 febbraio 2023 in base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, e s.m.i. i soggetti che sostenevano spese per gli interventi ammessi ai Bonus fiscali potevano **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che avevano effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, di intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), di società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero di imprese di assicurazione.

LA DISCIPLINA IN VIGORE DAL 17 FEBBRAIO 2023

Il 17 febbraio 2023 è entrato in vigore il D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con legge 11/04/2023, n. 38. Detto decreto all'art. 2, comma 1, stabilisce che a partire dalla data di sua entrata in vigore **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito per tutti quegli interventi che l'art. 121 D.L. 19/05/2020 n. 34 ammetteva a tale opzione.

Pertanto, lo stesso art. 2 del suddetto D.L. 11/2023, nei successivi commi, così come modificati, con effetto dal 30/03/2024, dal **D.L. 29/03/2024, n. 39, convertito con legge 23/05/2024, n. 67**, in deroga al divieto sancito al comma 1, ha previsto varie eccezioni:

- per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (comma 1-bis)
- per gli interventi ammessi al Super-Bonus (comma 2)
- per gli interventi ammessi a bonus fiscali diversi dal Super-bonus ed ai Bonus-Acquisti (comma 3)

Deroghe al divieto in oggetto erano state previste anche:

- per gli interventi in Comuni terremotati (art. 2 comma 3-**ter**.1 D.L. 11/2023 e art. 1, c. 3, D.L. 39/2024)
- per interventi posti in essere da IACP, Cooperative Edilizie, ONLUS, OdV e ApS (art. 1, c. 2, D.L. 39/2024)

Da segnalare, infine, che **a decorrere dal 30 maggio 2024** (data di entrata in vigore della legge 67/2024 di conversione del D.L. 39/2024) non è in ogni caso consentito l'esercizio della opzione per la cessione del credito di imposta in relazione **alle rate residue non ancora fruite** delle detrazioni delle spese per gli interventi ammessi a tale opzione ai sensi dell'art. 121, comma 2, D.L. 19/05/2020, n. 34 convertito con legge 17/07/2020, n. 77; così l'art. 4-bis, comma 7, L. 29/03/2024, n. 39 convertito con legge 23/05/2024, n. 67.





BENEFICI CESSATI

38

LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

ANNI 2025-2026

L'art. 121, comma 1, del DL. 19/05/2020 n. 34 (convertito con L. 17/07/2020 n. 77) riconosce la facoltà di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta a soggetti che hanno sostenuto spese per gli interventi ammessi a tale opzione negli anni **2020, 2021, 2022, 2023 e 2024**.

Pertanto, stante il tenore letterale del suddetto art. 121, **non vi è più la possibilità di opzione** per le spese sostenute nel **2026**.

Si rammenta che il suddetto art. 121, DL. 34/2020, al comma 7-bis, aveva esteso la facoltà di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito anche ai soggetti che sostenevano spese per gli interventi individuati dall'art. 119 DL. 34/2020 (ossia per gli interventi ammessi al SuperBonus) dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025. Per tutti gli altri Bonus, diversi dal SuperBonus, invece, sin dal 1 gennaio 2025 non era più possibile optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito (in questo senso anche l'**Agenzia delle Entrate**, risposta ad interpello n. 107/2025 del 16 aprile 2025 e risposta ad interpello n. 30/2026 del 1° febbraio 2026)

Con riguardo specifico al Sisma-Bonus acquisti si segnala la seguente risposta ad interpello della Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Abruzzo risposta n. 915-341/2024 *“Riguardo all'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del d.l. n. 34 del 2020, considerato che la disposizione normativa di cui all'art. 1, comma 5, del d.l. n. 39 del 2024 ... non contempla gli interventi di cui all'art. 16, comma 1-septies del d.l. n. 63/2013, indicati all'art. 2, comma 3, lett. c), del d.l. 11 del 2023, si evidenzia che per fruire della cessione del credito o dello sconto in fattura in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sia sufficiente che dalla data del 16 febbraio 2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione dei lavori edilizi. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'istante potrà fruire del sisma bonus acquisti anche nel caso in cui l'atto di acquisto sia stipulato nel 2025 nella misura stabilita dal citato art. 16, comma 1-septies.1 del d.l. n. 63 del 2013, fermo restando che devono sussistere tutti i requisiti e gli adempimenti normativi non oggetto del presente interpello e su cui, si ribadisce, resta impregiudicato ogni eventuale potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria. L'istante, inoltre, potrà fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione considerato che alla data del 16 febbraio 2023 è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo sopra indicato”*



Indirizzi utili

39

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

ADICONSUM

Largo Alessandro Vessella, 31
00199 Roma
www.adiconsum.it

ADOC

Via Castelfidardo, 43/45
00185 Roma
www.adocnazionale.it

ADUSBEF

Via Carlo Farini, 62
00185 Roma
www.adusbef.it

ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE

Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA

Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI

Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI

Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

Viale Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

U.DI.CON.

Via Santa Croce in
Gerusalemme 63
00185 Roma
www.udicon.org

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it





IMMOBILI E BONUS FISCALI 2026

Guida pratica alle
agevolazioni fiscali
per interventi
di rigenerazione
del patrimonio
immobiliare

Seguici su

