

GUIDA AL SUPERBONUS

DAL 110% AL 65%

2025

Collana Ratio in tasca
I manuali operativi del Sistema Ratio

11

Guida al Superbonus dal 110% al 65%

Requisiti, limiti e modalità di applicazione

A cura di
Stefano Baruzzi

Sistema **RATIO**
Centro Studi Castelli Srl

Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinamento scientifico
Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Alessandro Pratesi

Consiglio di redazione
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda, Paolo Bisi, Elena Fracassi, Carlo Quiri, Luca Reina

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi, S. Baruzzi, F. Boni, A. Bonghi, A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi, M. Brisciani, P. Clementi, G.M. Colombo, C. Corghi, L. Dall'Oca, C. De Stefanis, S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli, A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini, P. Meneghetti, M. Nicola, M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta, C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini, S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato, M. Taurino, E. Valcarenghi, L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l. - Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN)
P. Iva e C.F. 01392340202 - Tel. 0376/775130
lunedì-venerdì ore 9:00/13:00 - 14:30/17:00
WWW.RATIO.IT - servizioclienti@gruppocastelli.com
Iscrizione al Registro Operatori della Comunicazione n. 3575

Chiuso per la pubblicazione: 7.04.2025
Edizione digitale - Prezzo al pubblico € 65,00 + IVA 4%

L'elaborazione del testo, ancorché curata con scrupolosa attenzione, rappresenta l'opinione degli autori e non impegna ad alcuna responsabilità.

RIPRODUZIONE VIETATA

Indice

Aggiornamenti normativi e di prassi anno 2025

| | |
|--|---------|
| Novità della Legge di Bilancio 2025 - Riordino generale delle detrazioni | pag. 11 |
| Novità in tema di bonus per il recupero edilizio (“bonus casa”), “ecobonus”, “sismabonus” e “bonus arredi” | pag. 15 |
| Novità in tema di superbonus | pag. 19 |
| Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio | pag. 21 |

Aggiornamenti normativi e di prassi anno 2024

| | |
|---|---------|
| Ulteriori restrizioni all’esercizio delle opzioni dal 30.03.2024 (D.L. 29.03.2024, n. 39) | pag. 53 |
| Nuovi obblighi, adempimenti, divieti e prescrizioni dal 30.03.2024 (D.L. 29.03.2024, n. 39) (🔗) | pag. 61 |
| Blocco delle cessioni dei crediti e sconto in fattura | pag. 68 |
| Sintesi del decreto taglia crediti e superbonus | pag. 70 |
| Novità superbonus 2024 (🔗) | pag. 72 |
| Novità 2024 su sconto in fattura e cessione del credito | pag. 75 |
| Novità bonus 75% barriere architettoniche di fine 2023 | pag. 76 |
| Plusvalenze da cessioni a titolo oneroso di immobili oggetto di superbonus | pag. 79 |
| Detrazioni fiscali in edilizia ancora applicabili per gli anni 2024-2025 | pag. 85 |

Aggiornamenti normativi e di prassi anno 2023

| | |
|---|----------|
| Annullamento della richiesta di ripartizione in 10 anni dei crediti fiscali (🔗) | pag. 90 |
| Superbonus 110%: alternative alla detrazione diretta e regime delle responsabilità | pag. 92 |
| Proroga 110% per interventi su unità unifamiliari | pag. 97 |
| Riepilogo del superbonus | pag. 99 |
| Superbonus impianti solari fotovoltaici | pag. 101 |
| Superbonus nei territori colpiti da eventi sismici | pag. 102 |
| Superbonus iacp e enti con finalità sociali | pag. 103 |
| Precisazioni dell’agenzia sul superbonus per gli Enc | pag. 105 |
| Novità in materia di superbonus | pag. 108 |
| Superbonus per interventi avviati dal 1.01.2023 su edifici unifamiliari o su unità indipendenti | pag. 111 |
| Superbonus 110% in dichiarazione dei redditi | pag. 114 |
| Superbonus per le società cooperative | pag. 118 |
| Applicabilità del superbonus 110% alle società cooperative | pag. 126 |
| Superbonus 110% nel quadro RS | pag. 127 |
| Bonifico parlante per superbonus 110% | pag. 129 |
| Scadenze superbonus 2023 | pag. 131 |
| Blocco a “sconto in fattura” e “cessione dei crediti” | pag. 135 |
| Documentazione da acquisire per acquisto di crediti fiscali | pag. 142 |
| Certificazione “SOA” per lavori di importo superiore a € 516.000 | pag. 144 |
| Superbonus 110% per Onlus, ODV e APS | pag. 147 |

Aggiornamenti normativi e di prassi anno 2022

| | |
|--|----------|
| Superbonus 110%: novità dell'art. 9 D.L. 18.11.2022, n. 176 ("Aiuti quater") | pag. 162 |
| Limitazione della responsabilità nella cessione dei bonus edilizi | pag. 166 |
| Errori formali nella comunicazione di sconto o cessione di bonus edilizi (🔗) | pag. 173 |
| Errori sostanziali nella comunicazione di sconto o cessione di bonus edilizi (🔗) | pag. 176 |
| Remissione in bonis per opzione sconto/cessione di bonus edilizi | pag. 180 |
| Comunicazione telematica di cessione del credito | pag. 183 |
| Caso pratico di rilascio del visto di conformità | pag. 187 |
| Sintesi delle asseverazioni necessarie per bonus edilizi | pag. 195 |
| Estensione dell'obbligo di visto di conformità per bonus edilizi | pag. 198 |
| Nuovi costi massimi per congruità spese interventi edilizi | pag. 201 |
| Polizze assicurative per superbonus 110% | pag. 205 |
| Nuove comunicazioni per cessione del credito e sconto in fattura | pag. 207 |
| Condominio, supercondominio e condominio minimo per il 110% | pag. 209 |
| Indipendenza funzionale e accesso autonomo dall'esterno | pag. 211 |
| Interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico | pag. 213 |
| General Contractor | pag. 215 |
| Orizzonte temporale del superbonus 110% | pag. 217 |
| Superbonus 110% per persone fisiche | pag. 219 |
| Edifici interessati dal superbonus 110% | pag. 221 |
| Superbonus 110% per fabbricati di categoria F/2, F/3 e F/4, F/7 | pag. 225 |
| Edifici composti da più unità immobiliari | pag. 228 |
| Superbonus 110% per immobili ad uso promiscuo | pag. 229 |
| Interventi "trainanti" di riqualificazione energetica e antisismici | pag. 230 |
| Interventi "trainati": sostituzione di finestre comprensive di infissi | pag. 232 |
| Interventi "trainati": impianti fotovoltaici | pag. 233 |
| Interventi "trainati": colonnine per ricarica dei veicoli elettrici | pag. 236 |
| Interventi "trainati": eliminazione barriere architettoniche | pag. 238 |
| Ulteriori spese ammesse al superbonus 110% | pag. 241 |
| Sconto in fattura o cessione del credito per superbonus 110% | pag. 245 |
| Modalità di pagamento delle spese per interventi con superbonus | pag. 250 |
| Asseverazione dei requisiti e congruità delle spese | pag. 251 |
| Visto di conformità e asseverazioni per superbonus 110% | pag. 252 |
| Attività di controllo e responsabilità in tema di superbonus 110% | pag. 257 |
| Superbonus 110% per Onlus che detiene immobile in concessione | pag. 261 |
| Computo dell'Iva indetraibile ai fini del Superbonus 110% | pag. 263 |
| Nuovi obblighi di visto e congruità dei prezzi per i bonus casa | pag. 265 |
| Controlli preventivi per la cessione dei crediti fiscali (🔗) | pag. 279 |
| Proroghe 2022 per superbonus e altre detrazioni edilizie | pag. 285 |
| Nuovo bonus barriere architettoniche al 75% | pag. 293 |
| Detrazione al 75% per eliminazione di barriere architettoniche | pag. 296 |

Aspetti generali

| | |
|-----------------------------|----------|
| Superbonus 110% | pag. 300 |
| Sintesi del superbonus 110% | pag. 316 |

Aspetti normativi di base

| | |
|--|----------|
| Aggiornamenti Superbonus 110% nella legge di Bilancio 2021 | pag. 328 |
| Limiti delle detrazioni connesse al superbonus 110% | pag. 332 |
| Requisiti tecnici per fruizione dell'ecobonus | pag. 336 |
| Asseverazioni tecniche per ecobonus 110% | pag. 350 |
| Documentazione per super-ecobonus 110% | pag. 354 |
| Computo metrico per superbonus 110% | pag. 356 |
| Cappotto termico con superbonus 110% | pag. 358 |
| Bonus sismico | pag. 362 |
| Sismabonus acquisti "ordinario" e "super" | pag. 368 |

Tecnica e Urbanistica

| | |
|---|----------|
| Superbonus 110% con CILA (🔗) | pag. 375 |
| Studio di prefattibilità per superbonus 110% (🔗) | pag. 378 |
| Contratto professionale di tipo tecnico per superbonus 110% (🔗) | pag. 381 |
| Regolarità amministrativa dei lavori con detrazioni fiscali | pag. 386 |

Sconto in fattura e cessione del credito

| | |
|---|----------|
| Cessione del credito o sconto in fattura per superbonus 110% | pag. 390 |
| Documentazione per sconto in fattura o cessione del credito (🔗) | pag. 399 |
| Check-list visto conformità per ecobonus 110% | pag. 403 |
| Check-list visto conformità per sismabonus 110% | pag. 407 |
| Check-list - Bonus facciate | pag. 410 |
| Check-list - Bonus ristrutturazioni edilizie | pag. 414 |
| Documenti necessari per apposizione visto conformità 110% | pag. 417 |
| Piattaforma per la cessione dei crediti d'imposta (Sibonus) | pag. 420 |

Condominio

| | |
|--|----------|
| Approvazione dei lavori per superbonus 110% nel condominio | pag. 423 |
| Maggioranze per superbonus 110% nel condominio (🔗) | pag. 425 |
| Assemblea condominiale per superbonus 110% con nomina del General Contractor (🔗) | pag. 428 |
| Colonnine elettriche in condominio | pag. 432 |

Prassi

| | |
|---|----------|
| Casi pratici in tema di superbonus 110% (🔗) | pag. 436 |
| Prassi dell'Agenzia delle Entrate (🔗) | pag. 438 |

Prefazione

Come ampiamente previsto, la Legge di Bilancio 2025 (L. 30.12.2024 n. 207 in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31.12.2024) è intervenuta in modo molto significativo anche sul sistema dei vari “bonus edilizio energetici”. Per comprendere la portata e le conseguenze, invero rilevanti, prodotte sul sistema dei “bonus edilizio energetici” dalla Legge n. 207/2024 occorre considerare che la stessa è intervenuta sulla normativa a due differenti livelli, e precisamente:

- a livello generale, con il comma 10 dell’art. 1 che, introducendo nel T.U. delle Imposte sui Redditi (DPR n. 917/1986 - “TUIR”) il nuovo art. 16 ter, ha disposto in via generale (salvo pochissime specifiche eccezioni specificamente previste dalla nuova normativa) una limitazione dell’importo massimo annuo degli oneri e delle spese per le quali sono previste detrazioni IRPEF (inclusi i vari “bonus casa”) in funzione del livello di reddito complessivo del contribuente (se superiore a 75.000 Euro oppure se compreso fra 75.000 e 100.000 Euro) e del numero di figli a carico eventualmente presenti nel nucleo familiare.

La novella precisa anche che, ai fini del computo dell’ammontare complessivo degli oneri e delle spese che saranno ammesse in detrazione, per le spese detraibili ai sensi dell’art. 16-bis del “TUIR” o di altre disposizioni normative, la cui detrazione è ripartita in più annualità, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno; sono comunque esclusi dal predetto computo – ossia, dal nuovo limite massimo ammesso annualmente in detrazione - gli oneri detraibili ai sensi dell’art. 15, commi 1, lettere a) e b), e 1-ter del “TUIR”, sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31 dicembre 2024, i premi di assicurazione detraibili ai sensi dell’art. 15, c. 1, lettere f) e f-bis), sostenuti in dipendenza di contratti stipulati fino al 31 dicembre 2024 nonché le rate delle spese detraibili ai sensi dell’art. 16-bis o di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31 dicembre 2024.

Ai fini della novella, il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze, di cui all’art. 10, c. 3-bis, del “TUIR”.

- a livello specifico, ossia con riferimento alle normative che regolano i singoli “bonus edilizio energetici” cosiddetti “ordinari”, con i commi da 54 a 55 dell’art. 1, che hanno disposto importanti modifiche ai “bonus” cosiddetti “ordinari” (precisamente, “Ecobonus”, “bonus casa”, “sismabonus” e “bonus arredi”) da un lato prorogando gli stessi anche per alcuni anni successivi al 2024 ma, al contempo, introducendo importanti novità nelle rispettive normative, in particolare (per “Ecobonus”, “bonus casa”, “sismabonus”) riducendo progressivamente le percentuali spettanti negli anni successivi al 2024 e introducendo, dal 2025, un trattamento peggiorativo per gli interventi svolti nelle abitazioni “non costituenti abitazione principale” rispetto a quelli relativi alle “abitazioni principali”.

Per quanto riguarda il Superbonus sono state previste nuove condizioni per poter applicare nell’anno 2025 l’aliquota di legge del 65 per cento (naturalmente nei soli casi in cui il Superbonus è ancora applicabile con detta aliquota) – nessuna modifica, invece, per quanto riguarda le specifiche fattispecie previste dal c. 8 ter dell’art. 119, D.L. n. 34/2020 nelle quali il Superbonus è applicabile anche nel 2025 con l’aliquota del 110 per cento (di fatto, interventi nei Comuni già colpiti da calamità ed interventi effettuati dagli enti dediti ad attività socio assistenziali) - e la possibilità, per i contribuenti che siano interessati, di optare “retroattivamente” per la ripartizione del Superbonus in dieci anni per le spese Superbonus sostenute nell’anno 2023.

Nessuna novità da segnalare, invece, per il bonus per il superamento delle “barriere architettoniche” (c.d. “75%”, di cui al c. 119 ter del D.L. n. 34/2020), in vigore anche nel 2025 a normativa invariata.

Cessa con il 31.12.2024 il “bonus verde”, non prorogato.

Nell’apposita sezione dedicata alle novità per il 2025 verranno dettagliatamente illustrate tutte le novità sopra richiamate.

Per quanto riguarda, invece, le “opzioni”, la Legge di Bilancio 2025 non ha apportato novità rispetto al quadro normativo già noto, delineatosi a seguito dell’importante D.L. n. 39/2024.

L’inattesa emanazione del D.L. 29.03.2024, n. 39 (“Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e 119-ter del D.L. 19.05.2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17.07.2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all’amministrazione finanziaria”), pubblicato nella G.U. 29.03.2024, n.75 ed entrato in vigore il 30.03.2024, ha segnato con rinnovata decisione la

prosecuzione dell'azione di Governo nella direzione di ridurre sempre più il novero delle fattispecie nelle quali sarà ancora possibile esercitare le "opzioni" (per lo "sconto in fattura del fornitore" o per la cessione dei crediti da bonus edilizio - energetici a terzi) avviata pesantemente con l'emanazione del D.L. 16.02.2023, n. 11 (convertito con importanti modificazioni dalla Legge n. 38 dell'11.04.2023) e poi proseguita, con interventi marginali, con il D.L. 29.12.2023, n. 212 (convertito senza modifiche dalla L. 22.02.2024, n. 17).

Di fatto, l'art. 1 del D.L. 39/2024 ha soppresso con effetto dal 30.3.2024 le poche e specifiche ipotesi nelle quali era ancora consentito fare uso delle "opzioni", salvaguardando peraltro le situazioni nelle quali, ricorrendo le condizioni previste dalla novella, si ha evidenza che, effettivamente, sussiste la concreta volontà di dare esecuzione agli interventi di efficientamento edilizio - energetico. Ma non solo. Infatti, con gli articoli 2, 3 e 4 del medesimo D.L. 39/2024 si sono introdotti nuovi importanti obblighi, divieti e prescrizioni suscettibili di incidere in modo significativo sulla già complessa normativa che caratterizza la materia: in particolare, la soppressione dell'istituto della "remissione in bonis" per l'invio oltre i termini, tramite l'apposita piattaforma agenziale, delle comunicazioni di esercizio delle opzioni per gli anni 2023 e antecedenti, l'introduzione di obblighi di comunicazione di nuove informazioni per gli interventi Superbonus in atto (assistiti da una pesantissima sanzione - € 10.000,00 - in caso di CILAS o di istanza del titolo abilitativo ante 30.03.2024 oppure dalla decadenza dal diritto al Superbonus se i predetti titoli amministrativi sono successivi al 29.03.2024) e la fissazione del termine tassativo del 4.04.2024 entro il quale è possibile inviare all'Agenzia delle Entrate le comunicazioni di esercizio delle opzioni relative agli anni 2023 e antecedenti, senza alcun margine ulteriore di tolleranza neppure per effettuare la correzione dei possibili errori.

La Legge di conversione del D.L. 39/2024 (Legge 23.05.2024, n. 67, in G.U. 28.05.2024, n. 123 entrata in vigore il 29.05.2024) oltre ad apportare minime modifiche (molte delle quali puramente formali) al contenuto di tale D.L., confermando nella sostanza le disposizioni fortemente restrittive da esso introdotte dal 30.03.2024 (articoli da 1 a 4), ha apportato alcune rilevanti novità alla materia nei seguenti ambiti: rimodulazione del periodo di recupero dei "bonus immobiliari" (sia in caso di detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi da parte del contribuente che nelle ipotesi di compensazione del credito d'imposta a seguito dell'esercizio delle "opzioni", in questo secondo caso introducendo anche nuove limitazioni per le compensazioni poste in essere dai soggetti del settore creditizio, finanziario e assicurativo) anche per le situazioni già in atto; istituzione di appositi fondi per sostenere gli interventi di riqualificazione nei territori già interessati da eventi sismici e per la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dagli enti del Terzo settore, dalle onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale, già costituiti, su immobili iscritti nello stato patrimoniale direttamente utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nelle finalità statutarie.

**AGGIORNAMENTI
NORMATIVI E DI PRASSI
ANNO 2025**

NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2025 - RIORDINO GENERALE DELLE DETRAZIONI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- RICHIAMI NORMATIVI DISPOSTI DALLA NOVELLA

Art. 1, c. 10, L. 30.12.2024, n. 207 ("Legge di Bilancio 2025") in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. 31.12.2024, n. 305
L'art. 1, c. 10 della Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) dispone che "Per il completamento dell'attuazione della delega fiscale, indicata nel Piano strutturale di bilancio di medio termine per gli anni 2025-2029 tra quelle necessarie ai fini della proroga del periodo di aggiustamento di cui all'art. 14 del regolamento (UE) 2024/1263 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 29.04.2024, dopo l'art. 16-bis del Tuir, di cui al D.P.R. 22.12.1986, n. 917, è inserito il seguente":

SCHEMA DI SINTESI

| Nuovo art. 16-ter ("Riordino delle detrazioni") del "TUIR" | |
|--|--|
| C. 1 | Fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, per i soggetti con reddito complessivo superiore a € 75.000 gli oneri e le spese per i quali il presente testo unico o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda, considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione fino all'ammontare calcolato moltiplicando l'importo base determinato ai sensi del c. 2 in corrispondenza del reddito complessivo del contribuente per il coefficiente indicato nel c. 3 in corrispondenza del numero di figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti e i figli adottivi, affiliati o affidati, presenti nel nucleo familiare del contribuente, che si trovano nelle condizioni previste nell'art. 12, c. 2, del presente testo unico. |
| C. 2 ("Importo base massimo delle detrazioni") | <ul style="list-style-type: none"> • L'importo base di cui al c. 1 è pari a: <ol style="list-style-type: none"> a) € 14.000, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a € 75.000 e non superiore a € 100.000; b) € 8.000, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a € 100.000. |
| C. 3 ("coefficienti di abbattimento dell'Importo Base") | <ul style="list-style-type: none"> • Il coefficiente da utilizzare ai sensi del c. 1 è pari a: <ol style="list-style-type: none"> a) 0,50, se nel nucleo familiare non sono presenti figli che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, c. 2; b) 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio che si trova nelle condizioni previste dall'art. 12, c. 2; c) 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, c. 2; d) 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figli che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, c. 2, o almeno un figlio con disabilità accertata ai sensi dell'art. 3 L. 5.02.1992, n. 104, che si trovi nelle condizioni previste dall'art. 12, c. 2. |
| C. 4 (Fattispecie escluse dalle nuove limitazioni) | <ul style="list-style-type: none"> • Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese, effettuato ai fini dell'applicazione del limite di cui al c. 1, i seguenti oneri e le seguenti spese: <ol style="list-style-type: none"> a) le spese sanitarie detraibili ai sensi dell'art. 15, c. 1, lett. c); b) le somme investite nelle start-up innovative, detraibili ai sensi degli artt. 29 e 29-bis del D.L.18.102012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17.12.2012, n. 221; c) le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative, detraibili ai sensi dell'art. 4, cc. 9, seconda parte, e 9-ter D.L. 24.01.2015, n. 3, convertito, con modificazioni L. 24.03.2015, n. 33. |
| C. 5 (disposizione di favore per le detrazioni pluriennali) | <ul style="list-style-type: none"> • Ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese di cui al c. 1 del presente articolo, per le spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis ovvero di altre disposizioni normative, la cui detrazione è ripartita in più annualità, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno. N.B.: questa importante e favorevole precisazione riguarda tutte le normative sui vari bonus edilizio energetici ("bonus casa", "sismabonus", ecobonus, "bonus arredi", "Superbonus") in quanto esse prevedono la ripartizione pluriennale del beneficio. • Sono comunque esclusi dal predetto computo gli oneri detraibili ai sensi dell'art. 15, c. 1, lett. a) e b), e 1-ter, sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31.12.2024, i premi di assicurazione detraibili ai sensi dell'art. 15, c. 1, lett. f) e f-bis), sostenuti in dipendenza di contratti stipulati fino al 31.12.2024 nonché le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis ovvero di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31.12.2024. |
| C. 6 (esclusione del reddito dell'abitazione principale dal calcolo del reddito complessivo) | Ai fini del presente articolo il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze, di cui all'art. 10, c. 3-bis, del presente testo unico. |

RICHIAMI NORMATIVI DISPOSTI DALLA NOVELLA

Tavola

Richiami normativi disposti dalla novella

| | | |
|--|---|---|
| <p>Art. 12, c. 2, D.P.R. 917/1986 (“TUIR”) - “detrazioni per carichi di famiglia”</p> | <p>Limiti reddituali per essere considerati soggetti “a carico” e consentire di fruire delle detrazioni per “carichi di famiglia”</p> | <ul style="list-style-type: none"> • N.B.: Il c. 2 dell’art. 12 “TUIR” è rimasto invariato rispetto al testo già in vigore prima della Legge di Bilancio 2025). • 2. Le detrazioni di cui ai commi 1 spettano a condizione che le persone alle quali si riferiscono possiedano un reddito complessivo, computando anche le retribuzioni corrisposte da enti e organismi internazionali, rappresentanze diplomatiche e consolari e missioni, nonché quelle corrisposte dalla Santa Sede, dagli enti gestiti direttamente da essa e dagli enti centrali della Chiesa cattolica, non superiore a € 2.840,51, al lordo degli oneri deducibili. Per i figli di età non superiore a ventiquattro anni il limite di reddito complessivo di cui al primo periodo è elevato a € 4.000. |
| <p>Art. 15, c. 1, lett. c) D.P.R. 917/1986</p> | <p>Spese sanitarie escluse dalle nuove limitazioni</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 1. Dall’imposta lorda si detrae un importo pari al 19% dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo: c) le spese sanitarie, per la parte che eccede lire 250 mila. Dette spese sono costituite esclusivamente dalle spese mediche e di assistenza specifica, diverse da quelle indicate nell’art. 10, c. 1, lett. b), e dalle spese chirurgiche, per prestazioni specialistiche e per protesi dentarie e sanitarie in genere, nonché dalle spese sostenute per l’acquisto di alimenti a fini medici speciali, inseriti nella sezione A1 del Registro nazionale di cui all’art. 7 del decreto del Ministro della sanità 8.06.2001, pubblicato nella G.U. n. 154 del 5.07.2001, con l’esclusione di quelli destinati ai lattanti. Ai fini della detrazione la spesa sanitaria relativa all’acquisto di medicinali deve essere certificata da fattura o da scontrino fiscale contenente la specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e l’indicazione del codice fiscale del destinatario. Le spese riguardanti i mezzi necessari all’accompagnamento, alla deambulazione, alla locomozione e al sollevamento e per sussidi tecnici e informatici rivolti a facilitare l’autosufficienza e le possibilità di integrazione dei soggetti di cui all’art. 3 L. 5.02.1992, n. 104, si assumono integralmente. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei soggetti indicati nel precedente periodo, con ridotte o impedito capacità motorie permanenti, si comprendono i motoveicoli e gli autoveicoli di cui, rispettivamente, agli artt. 53, c. 1, lett. b), c) ed f), e 54, c. 1, lett. a), c), f) ed m), D. Lgs. 30.04.1992, n. 285, anche se prodotti in serie e adattati in funzione delle suddette limitazioni permanenti delle capacità motorie. Tra i veicoli adattati alla guida sono compresi anche quelli dotati di solo cambio automatico, purché prescritto dalla commissione medica locale di cui all’art. 119 D. Lgs. 30.04.1992, n. 285. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei non vedenti sono compresi i cani guida e gli autoveicoli rispondenti alle caratteristiche da stabilire con decreto del Ministro delle finanze. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei sordomuti sono compresi gli autoveicoli rispondenti alle caratteristiche da stabilire con decreto del Ministro delle finanze. La detrazione spetta una sola volta in un periodo di quattro anni, salvo i casi in cui dal Pubblico registro automobilistico risulti che il suddetto veicolo sia stato cancellato da detto registro, e con riferimento a un solo veicolo, nei limiti della spesa di lire trentacinque milioni o, nei casi in cui risultasse che il suddetto veicolo sia stato rubato e non ritrovato, nei limiti della spesa massima di lire trentacinque milioni da cui va detratto l’eventuale rimborso assicurativo. È consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in quattro quote annuali costanti e di pari importo. La medesima ripartizione della detrazione in quattro quote annuali di pari importo è consentita, con riferimento alle altre spese di cui alla presente lettera, nel caso in cui queste ultime eccedano, complessivamente, il limite di lire 30 milioni annue. Si considerano rimaste a carico del contribuente anche le spese rimborsate per effetto di contributi o premi di assicurazione da lui versati e per i quali non spetta la detrazione d’imposta o che non sono deducibili dal suo reddito complessivo né dai redditi che concorrono a formarlo. Si considerano, altresì, rimaste a carico del contribuente le spese rimborsate per effetto di contributi o premi che, pur essendo versati da altri, concorrono a formare il suo reddito, salvo che il datore di lavoro ne abbia riconosciuto la detrazione in sede di ritenuta. |

Tavola (segue)

| | | |
|---|---|---|
| <p>Art. 15, c. 1, lett. a e b), e c. 1-ter D.P.R. 917/1986</p> | <p>Interessi passivi sui mutui esclusi dalle nuove limitazioni</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo: <ul style="list-style-type: none"> a) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati; b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote; • 1-ter. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro delle Comunità europee, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1 gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al presente comma. |
| <p>Art. 15, c. 1, lett. f) e f bis) Tuir</p> | <p>Premi assicurativi rischio morte, invalidità permanente, eventi calamitosi esclusi dalle nuove limitazioni</p> | <p>1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19% dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:</p> |

Tavola (segue)

| | | |
|---|---|---|
| <p>Art. 15, c. 1, lett. f) e f bis) Tuir (segue)</p> | <p>Premi assicurativi rischio morte, invalidità permanente, eventi calamitosi esclusi dalle nuove limitazioni (segue)</p> | <p>f) i premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente non inferiore al 5% da qualsiasi causa derivante, ovvero di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, se l'impresa di assicurazione non ha facoltà di recesso dal contratto, per un importo complessivamente non superiore a € 630 per il periodo d'imposta in corso alla data del 31.12.2013, nonché a € 530 a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2014 e, a decorrere dallo stesso periodo d'imposta, a € 1.291,14, limitatamente ai premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, al netto dei predetti premi aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente. A decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2016, l'importo di € 530 è elevato a € 750 relativamente ai premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di morte finalizzate alla tutela delle persone con disabilità grave come definita dall'art. 3, c. 3 L. 5.02.1992, n. 104, accertata con le modalità di cui all'art. 4 della medesima legge. Con decreto del Ministero delle finanze, sentito l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private (IVASS), sono stabilite le caratteristiche alle quali devono rispondere i contratti che assicurano il rischio di non autosufficienza. Per i percettori di redditi di lavoro dipendente e assimilato, si tiene conto, ai fini del predetto limite, anche dei premi di assicurazione in relazione ai quali il datore di lavoro ha effettuato la detrazione in sede di ritenuta; f-bis) i premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo;</p> |
| <p>Artt. 29 ("Incentivi all'investimento in start-up innovative") e 29-bis ("Incentivi in regime «de minimis» all'investimento in start-up innovative"), D.L. 18.10.2012, n. 179 (L. 17.12.2012, n. 221)</p> | <p>Incentivi all'investimento in start up innovative esclusi dalle nuove limitazioni</p> | <p>Vedasi l'apposita normativa che incentiva con apposite detrazioni l'investimento nel capitale sociale di start up innovative.</p> |
| <p>Art. 4, c. 9 seconda parte e 9-ter, D.L. 24.01.2015, n. 4 (L. 24.03.2015, n. 33)</p> | <p>Detrazioni per investimento nelle PMI innovative</p> | <p>Dall'imposta lorda sul reddito delle persone fisiche si detrae un importo pari al cinquanta per cento della somma investita dal contribuente nel capitale sociale di una o più PMI innovative direttamente ovvero per il tramite di organismi di investimento collettivo del risparmio che investano prevalentemente in PMI innovative; la detrazione si applica alle sole PMI innovative iscritte alla sezione speciale del Registro delle imprese al momento dell'investimento ed è concessa ai sensi del Regolamento (UE) n. 1407/2013 della Commissione europea del 18.12.2013 sugli aiuti de minimis. L'investimento massimo detraibile non può eccedere, in ciascun periodo d'imposta, l'importo di € 300.000 e deve essere mantenuto per almeno tre anni; l'eventuale cessione, anche parziale, dell'investimento prima del decorso di tale termine, comporta la decadenza dal beneficio e l'obbligo per il contribuente di restituire l'importo detratto, unitamente agli interessi legali. La detrazione di cui al presente comma spetta prioritariamente rispetto alla detrazione di cui all'art. 29 del D.L. 18.10.2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17.12.2012, n. 221, e fino all'ammontare di investimento di cui al periodo precedente. Sulla parte di investimento che eccede il limite di cui al secondo periodo, è fruibile esclusivamente la detrazione di cui al citato art. 29 del D.L. 179/2012 nei limiti del regolamento (UE) n. 1407/2013 della Commissione, del 18.12.2013, relativo all'applicazione degli artt. 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti "de minimis".</p> |
| <p>Art. 16-bis Tuir</p> | <p>Rate delle spese detraibili ai sensi della normativa sul "bonus casa"</p> | <p>Vedasi la normativa in tema di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "bonus casa").</p> |

NOVITÀ IN TEMA DI BONUS PER IL RECUPERO EDILIZIO ("BONUS CASA"), "ECOBONUS", "SISMABONUS" E "BONUS ARREDI"

Art. 1, c. 54, L. 30.12.2024, n. 207 ("Legge di Bilancio 2025") in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31.12.2024
Art. 1, cc. 54 e 55, L. 30.12.2024, n. 207 in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31.12.2024
Artt. 14 e 16, D.L. n. 63/2013 (L. n. 90/2013) - Art. 16-bis, D.P.R. n. 917/1986 ("TUIR")

L'art. 1, c. 54, della Legge di Bilancio 2025 (L. 30.12.2024, n. 207 in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31.12.2024) dispone una modifica al c. 3-ter dell'art. 16-bis ("Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici") del "TUIR" (c. 3-ter introdotto nel corso del 2024 dall'art. 9 bis, c. 8, del D.L. 29.03.2024, n. 39 convertito dalla L. 23.05.2024, n. 67), secondo cui "Per le spese agevolate ai sensi del presente articolo sostenute dal 1.01.2028 al 31.12.2033, escluse quelle di cui al c. 3-bis, l'aliquota di detrazione è ridotta al 30%", modifica in forza della quale le parole «1.01.2028» sono sostituite dalle seguenti: «1.01.2025».

Per l'effetto, quindi, viene fatta decorrere già dall'1.01.2025 la riduzione al 30% dell'aliquota della detrazione del "bonus casa Irpef", fino al 31.12.2024 in vigore nella percentuale del 50%: "3-ter. Per le spese agevolate ai sensi del presente articolo sostenute dal 1.01.2028 (NdA: **"dal 1.01.2025", formulazione post modifica**) al 31.12.2033, escluse quelle di cui al c. 3-bis, l'aliquota di detrazione è ridotta al 30%.

Ricordiamo anche che la "esclusione" disposta dall'ultimo periodo della norma sopra citata, riferita alle spese di cui al c. 3 bis del medesimo art. 16-bis del "TUIR", riguarda la detrazione riconosciuta "anche per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione", che per espressa previsione normativa (c. 3 bis, art. 16 bis, "TUIR") continua quindi a spettare "nella misura del 50%" anche dopo il 31.12.2024.

Ciò detto in via generale, tuttavia, una importante attenuazione "di fatto" della predetta riduzione di aliquota deriva dal successivo c. 55, lett. a) e b), che è intervenuto sugli artt. 14 e 16 del D.L. 4.06.2013, n. 63 (convertito dalla L. n. 90/2013) disponendo la proroga dell'"ecobonus", del "bonus casa" e delle varie forme di "sismabonus" (cc. da 1-bis a 1-septies, art. 16, D.L. n. 63/2013) per il triennio 2025-2027, con aliquote decrescenti nel tempo (36% nel 2025 e 30% per il 2026-2027), ma con una percentuale di maggior favore (50% nel 2025, 36% nel 2026-2027) "nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale".

Sia per il "bonus casa" che per l'"ecobonus" la Legge di Bilancio 2025 ha, però, escluso dalla proroga le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

La Legge di Bilancio 2025 ha disposto anche la proroga del "bonus arredi" per l'anno 2025 alle medesime condizioni già in atto.

Tavola

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| C. 1, art. 16, D.L. 63/2013 | Nuovo testo c. 1 art. 16, D.L. n. 63/2013 in vigore dall'1.01.2025 | 1. "Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'art. 16-bis del Tuir, di cui al D.P.R. 22.12.1986, n. 917, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel c. 1 del citato art. 16-bis sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 per unità immobiliare. Fermo restando il predetto limite, la detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 36% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale". |
| | Testo c. 1 art. 16, D.L. n. 63/2013 in vigore fino al 31.12.2024 | 1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'art. 16-bis del Tuir, di cui al D.P.R. 22.12.1986, n. 917, per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel c. 1 del citato art. 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50% per le spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2024. |

Tavola (segue)

| | | |
|---|---|---|
| | <p>Commento alla novità</p> | <ul style="list-style-type: none"> • L'effetto della modifica, in vigore dall'1.01.2025, è che, in deroga alla riduzione al 30% del "bonus casa" disposta nell'art. 16-bis del "Tuir", di fatto: <ul style="list-style-type: none"> .. per le spese documentate relative agli interventi indicati nel c. 1 dell'art. 16-bis del "Tuir" sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 (ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili) spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al: <ul style="list-style-type: none"> • 36% delle spese sostenute nell'anno 2025; • e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 per unità immobiliare. • Ma non solo, infatti, fermo restando il predetto limite di spesa di € 96.000, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata: <ul style="list-style-type: none"> .. al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025; .. e al 36% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Come noto, ai fini delle imposte sui redditi, per "abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente" (art. 15, c. 1, lett. b) D.P.R. 917/1986 - "Tuir").</p> </div> |
| <p>C. 1, art. 16, D.L. 63/2013</p> | <p>Testo c. 1 art. 16-bis del "Tuir" richiamato dalla novella</p> | <p>1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 48.000 per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) di cui alle lett. a) b) , c) e d) dell' art. 3 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'art. 1117 c.c.; b) di cui alle lett. b) , c) e d) dell' art. 3 D.P.R. 6.06.2001, n. 380 , effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze; c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lett. a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione; d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune; e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. c. 3 L. 5.02.1992, n. 104; f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi; g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico; h) 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. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia; i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari; l) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. |

Tavola (segue)

| | | |
|---|--|--|
| <p>Nuovo c. 1 septies 1, art. 16 D.L. n. 63/2013⁽¹⁾</p> | <p>Testo del nuovo c. 1 septies 1 introdotto dall'1.01.2025</p> | <p>Dopo il c. 1-septies viene inserito il seguente nuovo c. 1-septies.1: “Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies spettano anche per le spese, documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36% delle spese sostenute nell’anno 2025 e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50% delle spese sostenute per l’anno 2025 e al 36% delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull’unità immobiliare adibita ad abitazione principale”;</p> |
| | <p>Commento alla novità</p> | <ul style="list-style-type: none"> • L’effetto della modifica, in vigore dall’1.01.2025, è che anche il “sismabonus”, nelle sue varie forme declinate ai commi da 1-bis a 1-septies dell’art. 16, D.L. n. 63/2013, viene ricondotto alla nuova modulazione di aliquote differenziate per anni e in funzione della effettuazione o meno degli interventi su “abitazioni principali” pari: .. al 36% delle spese sostenute nell’anno 2025 e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027; .. al 50% delle spese sostenute per l’anno 2025 e al 36% delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull’unità immobiliare adibita ad abitazione principale. |
| <p>Nota⁽¹⁾</p> | <p>1-bis.</p> | <p>Per le spese sostenute dal 1.01.2017 al 31.12.2024 per gli interventi di cui all’art. 16-bis, c. 1, lett. i), del testo unico di cui al D.P.R. 22.12.1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all’ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.03.2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla G.U. n. 105 dell’8.05.2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall’imposta lorda nella misura del 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a € 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell’anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma 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 per le quali si è già fruito della detrazione.</p> |
| | <p>1-ter.</p> | <p>A decorrere dal 1.01.2017 e fino al 31.12.2024, le disposizioni del c. 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all’ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.03.2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla G.U. n. 105 dell’8.05.2003.</p> |
| | <p>1-quater.</p> | <p>Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai cc. 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall’imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta. Ove dall’intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell’80%. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28.02.2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati.</p> |
| | <p>1-quinquies.</p> | <p>Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall’imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo c. 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75% e dell’85%. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.</p> |
| | <p>1-sexies.</p> | <p>A decorrere dal 1.01.2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai cc. 1-ter, 1-quater e 1-quinquies rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.</p> |
| | <p>1-sexies.1.</p> | <p>Le detrazioni di cui ai cc. da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31.12.2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.</p> |
| | <p>1-septies.</p> | <p>Qualora gli interventi di cui al c. 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell’ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28.04.2006, pubblicata nella G.U. Ufficiale n. 108 dell’11.05.2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all’edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell’immobile, le detrazioni dall’imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo c. 1-quater spettano all’acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75% e dell’85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell’atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a € 96.000 per ciascuna unità immobiliare.</p> |

Tavola (segue)

| | | |
|---|--|---|
| C. 2, art. 16, D.L. n. 63/2013 | Modifiche al c. 2 dell'art. 16, D.L. n. 63/2013 | <ul style="list-style-type: none"> • 3.1) al primo periodo, le parole: «anni 2022, 2023 e 2024» sono sostituite dalle seguenti: «anni 2022, 2023, 2024 e 2025»; • 3.2) al secondo periodo, le parole: «per l'anno 2024» sono sostituite dalle seguenti: « per gli anni 2024 e 2025». |
| | Testo comma 2, art. 16, D.L. n. 63/2013 ante modifiche della Legge di Bilancio 2025 | <p>“Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al c. 1 è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024 (NdA: post modifica, “anni 2022, 2023, 2024 e 2025”) per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe 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 di cui al presente comma, 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 a € 10.000 per l'anno 2022, a € 8.000 per l'anno 2023 e a € 5.000 per l'anno 2024 (NdA, post modifica: “per gli anni 2024 e 2025”). La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a partire dal 1.01 dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello dell'acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello dell'acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa di cui al secondo periodo è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo della detrazione dall'imposta, le spese di cui al presente comma sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui al c. 1.</p> |
| | Commento alle novità | <p>La novella proroga il “bonus arredi”, alle medesime condizioni già in atto, anche per le spese per l'acquisto di mobili e/o elettrodomestici sostenute nell'anno 2025, naturalmente in dipendenza della effettuazione di interventi di recupero edilizio o di prevenzione sismica idonei a generare il diritto al “bonus arredi”.</p> |
| Art. 14, D.L. n. 63/2013 | Modifiche all'art. 14, D.L. n. 63/2013 introdotte dal c. 55, lett. a), della Legge di Bilancio 2025. | <p>a) all'art. 14, in materia di detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica, dopo il comma 3-quater è aggiunto il seguente:</p> <p>« 3-quinquies. La detrazione di cui al presente articolo spetta anche per le spese documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50% delle spese, per l'anno 2025, e al 36% delle spese, per gli anni 2026 e 2027, nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale»;</p> |
| | Commento alle novità | <ul style="list-style-type: none"> • La Legge di Bilancio ha prorogato anche l'ecobonus per il triennio 2025-2026 a condizioni analoghe a quelle previste per il “bonus casa” (con particolare riferimento alla riduzione delle aliquote percentuali del beneficio spettanti anno per anno nonché per la differenziazione a favore delle “abitazioni principali”), anche per esso (come già per il “bonus casa”) escludendo, però, dalla proroga “gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili”. • Per il resto, continuano a valere le regole già note dettate dall'art. 14 del D.L. n. 63/2013 (L. n. 90/2013). |

NOVITÀ IN TEMA DI SUPERBONUS

*Art. 1, c. 56, L. 30.12.2024, n. 207 (“Legge di Bilancio 2025”) in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31.12.2024
Art. 119, D.L. n. 34/2020 (L. n. 77/2020)*

L’art. 1, c. 56, della Legge di Bilancio 2025 (L. 30.12.2024, n. 207 in S.O. n. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31.12.2024) dispone due ordini di modifiche anche alla normativa sul “Superbonus” di cui all’art. 119 del D.L. n. 34/2020 (L. n. 77/2020), disponendo:

- da un lato, nuove condizioni affinché esso possa essere applicato con l’aliquota del 65% prevista per le spese sostenute nel 2025 naturalmente con riguardo alle sole fattispecie per le quali il Superbonus spetta anche per tale anno (c. 8-bis, art. 119), ossia per i condomini e i fabbricati a essi assimilati nonché per le Onlus, Associazioni di Promozione Sociale e Organizzazioni di Volontariato: “Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al c. 9, lett. a), e dai soggetti di cui al c. 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all’interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all’art. 3, c. 1, lett. d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6.06.2001, n. 380, **la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%** per quelle sostenute entro il 31.12.2022, del 90% per quelle sostenute nell’anno 2023, del 70% per quelle sostenute nell’anno 2024 e **del 65% per quelle sostenute nell’anno 2025**”.

A loro volta, le lett. a) e d – bis del c. 9, art. 119, richiamate dal suddetto c. 8 bis, dispongono che “Le disposizioni contenute nei cc. da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati: a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche; (...) d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all’art. 10 del D. Lgs. 4.12.1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all’art. 6 della L. 11.08.1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall’art. 7 della L. 7.12.2000, n. 383”.

- dall’altro lato, prevedendo la facoltà del contribuente di optare “retroattivamente”, per le spese ammesse al Superbonus sostenute nel 2023 e alle condizioni dettate dalla novella, per una ripartizione “(...) in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d’imposta 2023.

Tavola

Modifiche all’art. 119 del D.L. n. 34/2020 (L. n. 77/2020) introdotte dall’art. 1, c. 56, della Legge di Bilancio 2025

56. All’art. 119 del D.L. 19.05.2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla dalla legge 17.7.2020, n. 77, in materia di incentivi per l’efficienza energetica, sisma bonus, impianti fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, **sono apportate le seguenti modificazioni:**

Tavola (segue)

| Tavola (segue) | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Nuovo c. 8 bis 2, art. 119, D.L. n. 34/2020</p> | <p>a) dopo il c. 8-bis.1 è inserito il seguente: 8-bis.2. La detrazione del 65% prevista dal c. 8-bis, 1° periodo, per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15.10.2024, risulti: a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del c. 13-ter, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini; b) adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA ai sensi del c. 13-ter, se gli interventi sono effettuati dai condomini; c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;</p> <table border="1" data-bbox="320 721 1460 1211"> <tr> <td data-bbox="320 721 485 1211"> <p>C. 13 ter, art. 119, richiamato dalla novella</p> </td> <td data-bbox="485 721 1460 1211"> <p>13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1.09.1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, c. 1-bis, del D.P.R. 6.06.2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del D.P.R. n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformità dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del c. 14.</p> </td> </tr> </table> | <p>C. 13 ter, art. 119, richiamato dalla novella</p> | <p>13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1.09.1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, c. 1-bis, del D.P.R. 6.06.2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del D.P.R. n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformità dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del c. 14.</p> |
| <p>C. 13 ter, art. 119, richiamato dalla novella</p> | <p>13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1.09.1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, c. 1-bis, del D.P.R. 6.06.2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del D.P.R. n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformità dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del c. 14.</p> | | |
| <p>Nuovo c. 8 sexies, art. 119, D.L. n. 34/2020</p> | <p>b) dopo il comma 8-quinquies è inserito il seguente: 8-sexies. Per le spese sostenute dal 1.01.2023 al 31.12.2023 relativamente agli interventi di cui al presente articolo, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo d'imposta 2023, da presentare, in deroga a quanto previsto dall'art. 2, c. 8, del regolamento di cui al D.P.R. 22.07.1998, n. 322, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024 (NdA: entro il 31.10.2025). Se dalla predetta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, quest'ultima è versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024 (NdA: entro il 30.06.2025).</p> | | |

COMUNICAZIONE SPESE RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DEL CONDOMINIO

D.M. Finanze 1.12.2016 - D.L. 30.04.2019, n. 34 conv. con modif. dalla L. 28.06.2019, n. 58 - D.L. 19.05.2020, n. 34 conv. con modif. dalla L. 17.07.2020, n. 77 - Provv. Ag. Entrate 21.02.2024 - Prot. 53174/2024

Ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata da parte dell’Agenzia delle Entrate, a partire dai dati relativi al 2016, gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica all’Agenzia delle Entrate, entro il 16.03 di ogni anno, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell’anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica **effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali**, nonché con riferimento all’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all’arredo delle parti comuni dell’immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini. Si illustrano i principali aspetti operativi dell’adempimento corredati dalle Faq pubblicate dall’Agenzia delle Entrate, da ultimo il 21.02.2025.

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- COMPOSIZIONE DELLA COMUNICAZIONE
- GUIDA OPERATIVA AL SOFTWARE AGENZIA ENTRATE (VERSIONE 1.0.1 DEL 21.02.2024)
- RISPOSTE AI CASI PIÙ FREQUENTI

SCHEMA DI SINTESI

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| SOGGETTI INTERESSATI | ⇒ | Amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell’anno di riferimento. |
| OGGETTO | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> • Con riferimento: <ul style="list-style-type: none"> .. agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali; .. all’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all’arredo delle parti comuni dell’immobile oggetto di ristrutturazione. ⇒ • Gli amministratori comunicano la tipologia, l’importo complessivo di ogni intervento e le quote di spesa attribuite ai singoli condòmini nell’ambito di ciascuna unità immobiliare. • Quando si effettua un intervento sulle parti condominiali (per esempio, guardiole, appartamento del portiere, lavatoi), i condòmini hanno diritto alla detrazione, sempre ciascuno per la propria quota, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti. |
| SCADENZA | ⇒ | <p>La scadenza per la trasmissione delle comunicazioni è stabilita al 16.03 di ciascun anno.</p> <p>⇒ Per l’anno d’imposta 2023 la comunicazione deve essere trasmessa entro il 4.04.2024 (Provv. Ag. Entrate 21.02.2024).</p> |
| SERVIZI TELEMATICI | ⇒ | <ul style="list-style-type: none"> • È necessario utilizzare il servizio telematico Entratel o Fisconline in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni. • Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti software di controllo resi disponibili gratuitamente dall’Agenzia delle Entrate. |
| TIPOLOGIE DI INVIO | ⇒ | <p>Invio ordinario</p> <p>⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • È la comunicazione con cui si inviano i dati richiesti dall’Amministrazione finanziaria, relativi al periodo di riferimento indicato, da effettuare entro la scadenza fissata dal Provvedimento. • L’Amministrazione finanziaria consiglia l’inserimento di tutti gli interventi relativi allo stesso condominio in un’unica comunicazione. • È possibile anche inserire un intervento per ogni comunicazione (Progressivi intervento diversi) per lo stesso condominio. • I dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati. |
| | ⇒ | <p>Invio sostitutivo</p> <p>⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • È la comunicazione con la quale si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico, individuata dal Protocollo telematico assegnato all’atto dell’acquisizione e desumibile dalla ricevuta telematica. • L’invio di una comunicazione sostitutiva opera una sostituzione integrale di tutti i dati inclusi nella comunicazione individuata dal Protocollo telematico da sostituire o annullare sul record di testa della comunicazione sostitutiva. |
| | ⇒ | <p>Annullamento</p> <p>⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • La comunicazione di annullamento è composta dai soli record “B” e “Y”. • È possibile sostituire o annullare esclusivamente comunicazioni che siano state acquisite con esito positivo che non siano mai state già annullate o sostituite aventi lo stesso soggetto obbligato e relative allo stesso anno di riferimento. |
| ESONERO | ⇒ | <p>Provv. Ag. Entrate 21.02.2024</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sussiste l’esonero dalla trasmissione dei dati esclusivamente nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell’anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto. • Qualora, anche per un solo intervento, almeno uno dei condòmini abbia optato per la detrazione d’imposta, i soggetti obbligati sono tenuti alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell’anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condòmini l’opzione per la cessione del credito o per lo sconto. |

COMPOSIZIONE DELLA COMUNICAZIONE

MODALITÀ
DI COMPILAZIONE

- La comunicazione va effettuata utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline, in relazione ai requisiti da essi posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni, utilizzando i software di controllo e di predisposizione dei file messi a disposizione gratuitamente dall’Agenzia delle Entrate. Gli enti possono avvalersi anche degli intermediari abilitati (D.P.R. n. 322/1998, articolo 3, commi 2-bis e 3).
- L’obbligo di comunicazione permane anche nel caso in cui, in relazione alle spese sostenute nell’anno di riferimento, è stata esercitata l’opzione per la cessione del corrispondente credito a soggetti terzi, oppure per il contributo sotto forma di sconto (vedi le modalità di compilazione della comunicazione nelle [Specifiche tecniche - pdf](#)).
- L’adempimento non è dovuto se, in relazione alle spese sostenute nell’anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini hanno optato, al posto dell’utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla consultazione dell’apposita sezione del sito dell’Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/infogen-spese-ristrutt-edilizia-2017-professionisti>) nella quale è possibile accedere al software per la compilazione, al software telematico, alle specifiche tecniche 2025 per l’anno 2024, oltre che alla documentazione normativa e di prassi di riferimento, incluse le FAQ sui casi dubbi più frequenti.

TIPOLOGIE
DI INTERVENTI
DA COMUNICARE

- Intervento di **recupero** del patrimonio edilizio.
- Arredo degli immobili ristrutturati [mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni)].
- Intervento di **riqualificazione energetica** su edificio esistente.
- Intervento su involucro di edificio esistente.
- Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari.
- Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.
- Acquisto e posa in opera di schermature solari.
- Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili.
- Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto.
- Intervento antisismico in zona ad alta pericolosità.

UTILITÀ

- I dati contenuti nelle comunicazioni inviate entro i termini sono utilizzati per l’elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell’Agenzia delle Entrate.
- Se l’amministratore di condominio non procede alla trasmissione della comunicazione, il condòmino non perde la detrazione fiscale, in tal caso deve integrare la dichiarazione dei redditi precompilata.

SANZIONI

- In caso di omessa, tardiva o errata trasmissione dei dati, si applica la **sanzione pari a € 100 per ogni comunicazione con un massimo di € 50.000 per soggetto terzo.**
- Nei casi di errata comunicazione dei dati, la sanzione non si applica se la trasmissione dei dati corretti è effettuata entro i 5 giorni successivi alla scadenza del termine, ovvero, in caso di segnalazione da parte dell’Agenzia delle Entrate, entro 5 giorni successivi alla segnalazione stessa.
- Se la comunicazione è correttamente trasmessa entro 60 giorni dalla scadenza, la sanzione è ridotta a 1/3 con un massimo di € 20.000.

FILE DA COMPILARE

• **Unico file per ogni condominio**

- Una comunicazione può contenere i dati riferiti ad uno o più interventi su parti comuni di un condominio, i cui pagamenti sono avvenuti nell’anno di riferimento.

Devono essere comunque inviati i dati degli interventi che hanno usufruito della detrazione al 110% e per i quali il condominio non ha effettuato pagamenti nell’anno di riferimento per effetto della cessione del credito da parte di tutti i condomini ai fornitori o della fruizione del contributo mediante sconto.

• **Dettaglio**

- Deve essere predisposto un record di dettaglio per ogni soggetto al quale è stata attribuita la spesa di ogni unità immobiliare (comprensiva di eventuali pertinenze) interessata dall’intervento individuato dal Progressivo intervento.
- I record di dettaglio relativi allo stesso intervento devono essere inseriti in sequenza.

**SUPERBONUS E
DETRAZIONE 90%, 110%**

- Il flag deve essere impostato a 1 se l’intervento ha beneficiato di una detrazione al 90%, a 2 se la detrazione è al 110% per una delle deroghe previste dalla normativa vigente, sia perché l’intervento è tra quelli che beneficiano del superbonus senza condizioni, sia perché trainato o perché si sono verificate le condizioni per poter beneficiare del Superbonus.

Entrambi gli importi possono essere impostati a zero esclusivamente se il Flag Superbonus è impostato a 2 e su ogni record di tipo C il campo Flag Credito ceduto o contributo mediante sconto sia impostato a 2.

**PROGRESSIVO
INTERVENTO**

**• Tipi
di intervento**

- 1 = Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%.
- 2 = Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.
- 3 = Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente.
- 4 = Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi).
- 5 = Interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi.
- 6 = Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A.
- 7 = Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A + sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua.
- 8 = Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari.
- 9 = Acquisto e posa in opera di schermature solari.
- 10 = Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili.
- 11 = Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti.
- 12 = Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto.
- 13 = Intervento antisismico in zona sismica 1, 2 e 3.
- 14 = Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore.
- 15 = Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori.
- 16 = Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.
- 17 = Intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia.
- 18 = Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti.
- 19 = Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici.
- 20 = Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari.
- 21 = Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.
- 22 = Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie.
- 23 = Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015.
- 24 = Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore).
- 25 = Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori).
- 28 = Rimozione barriere architettoniche.
- 29 = Arredo degli immobili ristrutturati.
- 30 = Bonus verde.
- 31 = Intervento di recupero del patrimonio edilizio (tranne gli interventi identificati dai codici 16, 17 e 18).
- 32 = Superamento ed eliminazione barriere architettoniche ex art. 119-ter D.L. n. 34/2020.

PROGRESSIVO INTERVENTO (segue)

- **Singolo intervento**
 - Per le tipologie di intervento “01”, “02”, “03”, “14”, “15”, “22”, “23”, “24”, “25”, “32”, tutti gli interventi della stessa tipologia effettuati nell’anno di riferimento su uno specifico edificio (che non può coincidere con il condominio) devono essere accorpati in un unico intervento, individuato da un Progressivo intervento.
 - Più interventi di tipo “14” o “15” effettuati nell’anno su uno specifico edificio, devono essere accorpati in un unico intervento se hanno omogeneamente usufruito o meno del Superbonus.
- **Singolo edificio**
 - Per tutte le altre tipologie di intervento, il Progressivo intervento individua univocamente l’intervento effettuato nel condominio nell’anno di riferimento.

Il Progressivo intervento deve essere univoco nell’ambito di un condominio per un certo anno di riferimento, anche nei casi in cui gli interventi eseguiti siano inseriti in comunicazioni diverse.

PROGRESSIVO EDIFICIO

- Individua il singolo edificio all’interno del condominio. Il dato è obbligatorio nel caso di Tipologie “01”, “02”, “03”, “14”, “15”, “22”, “23”, “24”, “25”, “32”; nelle altre tipologie il progressivo deve essere “0”.
- Deve essere mantenuto lo stesso Progressivo edificio nei casi di interventi di tipologia diversa, sia che essi siano indicati nella stessa comunicazione, sia che siano indicati in comunicazioni differenti.

FLAG UNITÀ IMMOBILIARE

- Deve valere “A” in presenza di unità abitativa, con o senza pertinenze associate, deve valere “B” negli altri casi.
- Se il campo assume valore “A”, il valore della spesa da riportare nei campi previsti dalle specifiche tecniche (Importo spesa unità immobiliare o Importo della spesa attribuita al soggetto) è costituito dalla somma delle spese imputabili all’unità principale e alle eventuali pertinenze.

| | |
|----------------|---|
| Esempio | <ul style="list-style-type: none"> • Spesa sostenuta per unità abitativa principale: € 700. • Spesa sostenuta per garage di pertinenza: € 100. • Spesa sostenuta per cantina di pertinenza: € 50. • Totale spesa da riportare in dichiarazione in riferimento all’unità immobiliare: € 850. • In questo caso, nella comunicazione non devono essere riportati i dati identificativi delle pertinenze in quanto le spese sono già esposte in cumulo con l’unità abitativa principale. |
|----------------|---|

DATI CATASTALI NON DISPONIBILI

- La specifica sezione deve essere compilata esclusivamente in caso di immobili non censiti. In questi casi è necessario comunque fornire gli estremi della domanda di accatastamento.

DATI DEL SOGGETTO AL QUALE È STATA ATTRIBUITA LA SPESA

- La sezione deve essere compilata:
 1. in assenza di Situazioni particolari (Situazioni particolari = 0);
 2. in presenza di Situazioni Particolari per le quali si sia verificata la cessione del credito (Situazioni particolari = 2).
- Nei casi previsti al punto 2., la sezione deve essere compilata per tutti i soggetti proprietari o titolari di un diritto reale o personale di godimento, anche per quelli che non avessero optato per la cessione del credito o non avessero ottenuto un contributo mediante sconto.

L’importo della spesa attribuita al soggetto dovrà essere comprensivo dell’eventuale quota ceduta come credito di imposta a fornitori o del contributo mediante sconto.

FLAG PAGAMENTO

- Il campo deve essere impostato a 0 se il condomino non ha assolto al pagamento di tutta la quota dovuta entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento.
- Deve essere impostato a 1, se il condomino ha versato tutta la quota entro il 31/12 o se non ha effettuato versamenti per effetto della cessione del credito ai fornitori o perché è stato corrisposto un contributo come sconto da parte dei fornitori relativo a un intervento con detrazione al 110%.

TRATTAMENTO DEGLI IMPORTI

- **Arrotondamento**
 - Tutti gli importi indicati nella comunicazione devono essere arrotondati all'unità di euro, per eccesso se la frazione decimale è uguale o superiore a cinquanta centesimi di euro o per difetto se inferiore a detto limite (ad esempio 55,50 diventa 56; 65,62 diventa 66; 65,49 diventa 65).
- **Valori negativi**
 - Non è ammessa l'indicazione di valori negativi.

CONTROLLI FORMALI

- Il file compilato, **se non si è utilizzato il software di compilazione fornito dall'Agenzia delle Entrate**, deve essere sottoposto al controllo formale utilizzando Desktop Telematico e il software di controllo specifico per la comunicazione, installabile in Desktop telematico.
- Tale programma effettuerà i controlli di corrispondenza dei dati inseriti alle specifiche tecniche. Al termine del controllo sarà prodotto un file di diagnostico contenente l'esito della elaborazione e gli eventuali errori riscontrati. Per ciascun errore saranno forniti la descrizione e gli elementi utili alla sua individuazione all'interno del file. Oltre ai controlli di coerenza del file con le specifiche tecniche, il programma effettua anche le seguenti verifiche:
 - .. univocità in ogni comunicazione della seguente chiave:
 - . Progressivo intervento;
 - . Dati di identificazione dell'unità immobiliare;
 - . Codice Fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa (se richiesto dalle specifiche tecniche);
 - .. corrispondenza dell'Importo complessivo dell'intervento con la somma dei campi Importo della spesa attribuita al soggetto e Importo spesa unità immobiliare a cui è sottratta la parte del credito ceduto ai fornitori o corrisposto mediante sconto, calcolata applicando la detrazione corrispondente alla tipologia di intervento all'Importo della spesa attribuita al soggetto; l'arrotondamento all'unità di euro sarà effettuato sulla somma finale e non sulle singole quote calcolate.

Sarà segnalata la non corrispondenza del calcolo con un warning, in presenza di cessione del credito ai fornitori o corrisposto mediante sconto.
 - .. univocità di eventuali interventi di tipologia "1", "2", "3", "14", "15", "22", "23", "24", "25", "32" per il medesimo edificio;
 - .. Presenza di massimo 2 interventi con la stessa tipologia "14" o "15", con Flag Superbonus 110% impostato con valori differenti.

- Al termine del controllo sarà prodotto un **file di diagnostico** contenente l'esito della elaborazione e gli eventuali errori riscontrati.
 - Per ciascun errore saranno forniti la descrizione e gli elementi utili alla sua individuazione all'interno del file.

**CONTROLLO FORMALE
DEI CODICI FISCALI**

- I codici fiscali presenti nel file, devono essere formalmente corretti. L'eventuale presenza di errore formale sarà segnalata nel file di diagnostico.
- Non è ammessa l'indicazione della Partita Iva.

**CONTROLLI
ANAGRAFE
TRIBUTARIA**

- Dopo l'invio, l'utente riceverà un file "ricevuta" riportante l'esito complessivo delle elaborazioni della fase di accoglienza telematica.
- Tale fase prevede anche il controllo di presenza negli archivi dell'Anagrafe tributaria di tutti i codici fiscali presenti nella fornitura.
- L'elenco dei codici fiscali errati sarà fornito in allegato alla ricevuta telematica. Tale file, scaricato ed elaborato con Desktop Telematico utilizzando la funzione "Apri" della voce di menu Ricevute, potrà essere visualizzato con un qualsiasi programma di elaborazione di file di testo (Blocco note, ad esempio). Il contenuto è conforme alle specifiche tecniche descritte nel documento "Allegato - Ricevuta telematica".

- La segnalazione dei codici fiscali errati è esclusivamente informativa e non costituisce motivo di scarto.
- L'eventuale correzione dei dati segnalati può essere effettuata **esclusivamente** inviando una **comunicazione sostitutiva** (*Tipologia di invio = 1*) dell'intero file contenente gli errori.

**TIPOLOGIE
DI RICEVUTE**

- Le ricevute possono essere di:
 - .. **acquisizione totale del file senza alcun errore sui codici fiscali;**
 - .. **acquisizione totale del file con allegato l'elenco dei codici fiscali errati;**
 - .. **scarto del file** nei casi in cui siano riscontrati errori che pregiudichino il corretto trattamento del file.

**EFFETTUAZIONE
COMUNICAZIONE**

- La trasmissione si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del file, a seguito del risultato positivo dell'elaborazione, comunicata mediante una ricevuta contenente il codice di autenticazione per il servizio Entratel o il codice di riscontro per il servizio Fisconline. Nella ricevuta sono indicati i seguenti dati:
 - a) data e ora di ricezione del file;
 - b) identificativo del file attribuito dall'utente;
 - c) il protocollo attribuito al file;
 - d) il numero delle comunicazioni contenute nel file.

**GUIDA OPERATIVA AL SOFTWARE AGENZIA ENTRATE
(VERSIONE 1.0.1. DEL 21.02.2024)**

Esempio

Guida operativa del software di compilazione delle comunicazioni spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati su parti comuni dal 2023

INTRODUZIONE

Questo software permette la compilazione, da parte degli amministratori di condominio o dai condòmini incaricati (in caso di condominio minimo senza amministratore), delle comunicazioni contenenti i dati relativi alle spese attribuite ai condòmini per i lavori effettuati sulle parti comuni dall'anno 2023, da inviare telematicamente all'Agenzia delle entrate.

Il software permette il salvataggio dei dati delle comunicazioni su un database creato sul pc al momento della installazione del software e la creazione del file da inviare telematicamente all'Agenzia delle entrate.

Il database è creato nella cartella `C:\Users\nome_utente\amministratori_condominio\` nel file `amministratori_condominio.db`.

È possibile, in caso di utilizzo di un altro computer, procedere alla copia di questo file nello stesso percorso del nuovo computer, per poter accedere alle precedenti comunicazioni salvate e ai dati già inseriti.

Il file è creato secondo le specifiche tecniche pubblicate sul sito dell'Agenzia delle entrate e non necessita di essere ulteriormente controllato con l'apposito software presente in DesktopTelematico. Si può procedere direttamente, quindi, all'autentica del file e all'invio.

SCHERMATA INIZIALE



Al lancio del programma si apre la schermata iniziale su riportata, che permette, cliccando sugli appositi pulsanti, di

- 1) Creare una nuova comunicazione

Esempio (segue)

- 2) Accedere all'elenco delle comunicazioni precedentemente create (anche parzialmente) presenti sul database del computer su cui si sta lavorando.

È possibile chiudere il programma cliccando sul tasto X in alto a destra dello schermo.

NUOVA COMUNICAZIONE

Cliccando sul pulsante *Nuova Comunicazione* della schermata Home, si accede a questa pagina



da cui è possibile in alternativa:

- 1) creare una comunicazione ex-novo
- 2) importare i dati di una comunicazione precedentemente salvata per correggerli o modificarli parzialmente e creare contestualmente una nuova comunicazione. **Questa seconda funzionalità potrebbe risultare molto utile nel caso in cui si debba inviare una sostitutiva di una comunicazione ordinaria inviata per lo stesso anno al fine di correggere dei dati.** **È possibile importare le comunicazioni create con il software dell'Agenzia delle entrate relative ad anni successivi il 2019.**

Esempio (segue)

ELENCO COMUNICAZIONI

Cliccando sul pulsante *Elenco Comunicazioni* della schermata Home, si accede a questa pagina

Spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.0 del 14/02/2024

| ID | Anno Rif. | Tipo Comunicazione | Amministratore/Co... | Cod. Fisc. Condominio | N. Interventi | Data Inserimento | Data Aggiornamento | | | | |
|----|-----------|--------------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------|-----------|------|---------|
| 2 | 2023 | Ordinaria | | | 7 | 2022-11-23 17:34:30 | 2024-01-17 16:15:42 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 3 | 2023 | Ordinaria | | | 1 | 2022-11-23 17:35:49 | 2023-12-20 17:53:40 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 4 | 2023 | Ordinaria | | | 2 | 2023-03-13 14:56:12 | 2023-12-20 15:04:11 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 5 | 2023 | Ordinaria | | | 0 | 2023-03-13 14:57:10 | 2023-12-20 18:25:13 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 6 | 2023 | Ordinaria | | | 0 | 2023-12-13 18:32:20 | 2023-12-20 17:55:13 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 7 | 2023 | Ordinaria | | | 2 | 2023-12-13 18:35:08 | 2023-12-20 18:27:43 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 8 | 2023 | Ordinaria | | | 0 | 2023-12-13 18:39:31 | 2023-12-20 18:22:21 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 9 | 2023 | Ordinaria | | | 3 | 2023-12-13 18:42:42 | 2023-12-20 18:31:42 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 10 | 2023 | Ordinaria | | | 1 | 2023-12-13 18:47:01 | 2023-12-20 18:14:59 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |
| 11 | 2023 | Ordinaria | | | 5 | 2024-01-16 11:39:41 | 2024-01-16 11:39:53 | Crea File | Stampa P. | Apri | Elimina |

in cui sarà visibile l'elenco delle comunicazioni precedentemente create, anche se parzialmente. Nelle colonne si riportano gli elementi salienti delle comunicazioni.

Per ogni comunicazione è possibile:

- procedere alla sua apertura per continuare l'editing o apportarne modifiche utilizzando il pulsante *Apri*
- eliminare la comunicazione utilizzando il pulsante *elimina*
- creare il file da inviare, solo nel caso in cui si sia inserito almeno un intervento e un soggetto pagatore utilizzando il pulsante *Crea File*
- stampare il pdf con tutti i dati inseriti nella comunicazione (anche se non completata) utilizzando il pulsante *Stampa PDF*.

N.B. La cancellazione di una comunicazione comporterà la completa eliminazione dei dati in essa contenuti presenti nel database. L'ID di una comunicazione eliminata non sarà riutilizzato.

Esempio (segue)

DATI DEL SOGGETTO OBBLIGATO E DELLA COMUNICAZIONE

A questa schermata si accede o al momento della creazione di una nuova comunicazione o all'apertura di una precedentemente scelta dall'elenco.

Nel caso di scelta di creazione di una comunicazione nuova, apparirà la seguente schermata:

The screenshot shows a web application window titled "Spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.0 del 14/02/2024". The application logo "genzia entrate" is visible. The main content area is divided into several sections:

- ESTREMI DELLA COMUNICAZIONE:** Contains a dropdown menu for "Tipo Comunicazione" set to "Ordinanza" and a text input field for "Anno Riferimento".
- SOGGETTO OBBLIGATO:** Contains a dropdown menu for "Tipologia di Soggetto" set to "Amministratore di condominio" and a text input field for "Codice Fiscale".
- TIPO FORNITORE:** Contains a dropdown menu for "Tipo Fornitore" set to "Soggetto che invia la comunicazione per proprio conto".
- IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA:** An empty section.
- INDIRIZZO EMAIL:** Contains a text input field for "Indirizzo Email".


At the bottom, there are three buttons: "Elenco Comunicazioni", "Salva", and "Avanti".


in cui tutti i campi dovranno essere editati a cura dell'utente.

Nel caso di scelta, nelle schermate precedenti, di creazione di una nuova comunicazione importando i dati da una precedente o di apertura di una comunicazione precedentemente creata, saranno riportati i dati già presenti nella comunicazione scelta. I dati sono modificabili.

Se durante l'import di comunicazioni riferite ad annualità precedenti si verificano incongruenze sui dati dovute a modifiche delle specifiche tecniche, queste saranno segnalate con un warning e, laddove possibile, il dato sarà adeguato. Sarà a cura dell'utente la verifica della veridicità dei dati riportati nella nuova comunicazione.

Esempio (segue)

Per accedere ai campi e ai pulsanti presenti in fondo alla pagina, laddove non visualizzati sullo schermo, è necessario utilizzare la “scroll bar” verticale a lato della pagina, indicata sull’immagine sotto riportata con una freccia 



Spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.0 del 14/02/2024

agenzia entrate

Home Guida

ESTREMI DELLA COMUNICAZIONE

Tipo Comunicazione: ?

Anno Riferimento: ?

SOGGETTO OBBLIGATO

Tipologia di Soggetto: ?

Codice Fiscale: ?

TIPO FORNITORE

Tipo Fornitore: ?

Nel caso si sia selezionato come Tipo comunicazione “Annullamento” o “Comunicazione sostitutiva” apparirà il campo relativo al numero di protocollo in cui inserire il protocollo presente sulla ricevuta della comunicazione che si intende annullare o sostituire.

Nel caso di condominio minimo senza amministratore, è necessario selezionare nella combo “Tipologia soggetto” la voce “Condomino incaricato alla comunicazione” e inserire il codice fiscale, altrimenti selezionare la voce “Amministratore di condominio”.

Nel caso in cui il soggetto obbligato intenda avvalersi di un intermediario telematico per l’invio del file all’Agenzia delle entrate, dovrà scegliere dal menu a tendina del campo “Tipo fornitore” il valore “Intermediario telematico”, impostare il codice fiscale di quest’ultimo e scegliere dal menu a tendina la voce relativa all’impegno alla trasmissione.

L’indirizzo email richiesto potrà essere utilizzato dall’Agenzia delle entrate per eventuali comunicazioni riguardanti gli invii.

Il pulsante *Elenco Comunicazioni* permette di ritornare alla pagina precedente, senza salvataggio dei dati.

Il pulsante *Salva* permette di salvare i dati inseriti nella pagina.

Il pulsante *Avanti* salva i dati della pagina e apre la pagina successiva in cui sono richiesti i dati dell’amministratore e del condominio.

Esempio (segue)

DATI ANAGRAFICI DELL'AMMINISTRATORE E DATI DEL CONDOMINIO

SPSE ATTRIBUITE AI CONDOMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2023

Spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.0 del 14/02/2024

genzia entrate

Home Guida

DATI ANAGRAFICI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CODICE FISCALE

Cognome ?

Nome ?

Sesso ?

Data di Nascita ?

Comune ?

Provincia ?

DATI DEL CONDOMINIO

Tipo Condominio ?

Codice Fiscale ?

Progressivo Condominio Minimo ?

Codice Catastale ?

In questa pagina è richiesta la compilazione dei dati anagrafici dell'amministratore o del condomino incaricato (a seconda della scelta effettuata sulla pagina precedente) e i dati del condominio.

Se si tratta di un condominio minimo senza codice fiscale, sarà necessario compilare il campo "Progressivo Condominio Minimo" con un numero che individui il condominio, a scelta dell'utente. Nel caso il soggetto obbligato dovesse effettuare comunicazioni per conto di più condomini minimi, dovrà inserire dei progressivi distinti.

Il campo "Progressivo Condominio Minimo" è in alternativa al "Codice Fiscale" del condominio.

Cliccando sul pulsante *Indietro* si accede alla pagina precedente, perdendo i dati inseriti su questa pagina.

Il pulsante *Salva* permette il salvataggio di questi dati.

Il pulsante *Elenco Interventi* salva i dati della pagina e fa accedere all'elenco degli interventi già eventualmente inseriti per questa comunicazione.

Esempio (segue)

ELENCO DEGLI INTERVENTI

Nella schermata “Elenco Interventi” apparirà l’elenco degli interventi inseriti nella comunicazione. In alto sarà visibile l’ID della comunicazione che si sta modificando, il condominio e l’anno di riferimento. Nelle colonne sono riportati i dati salienti dell’intervento:

- Il progressivo dell’intervento
- Il progressivo dell’edificio (se richiesto per il tipo intervento)
- La tipologia di intervento
- Se l’intervento usufruisce del superbonus al 90% o 110%
- Il totale delle spese effettuate con bonifico
- Il totale delle spese effettuate con altre modalità
- Il numero degli immobili del condominio interessati all’intervento (fino a quel momento inseriti)

| Progressivo Intervento | Progressivo Edificio | Tipologia | Superbonus 90/110% | Spese effettuate con bon... | Spese effettuate con mo... | N. Immobili | | |
|------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| 1 | 0 | 31 Intervento di recupero ... | L'intervento non è tra quell... | 19580 | 0 | 38 | Dettaglio | Elimina |
| 2 | 0 | 13 Intervento antisismico L... | Si, al 110% | 100 | 0 | 1 | Dettaglio | Elimina |
| 3 | 1 | 14 Intervento antisismico ... | Si, al 110% | 10 | 0 | 1 | Dettaglio | Elimina |
| 4 | 1 | 14 Intervento antisismico ... | No | 10 | 0 | 1 | Dettaglio | Elimina |
| 8 | 2 | 14 Intervento antisismico ... | Si, al 90% | 10 | 0 | 1 | Dettaglio | Elimina |
| 5 | 1 | 14 Intervento antisismico ... | Si, al 90% | 10 | 0 | 1 | Dettaglio | Elimina |
| 9 | 1 | 1 Intervento di isolamento... | Si, al 110% | 10 | 0 | 1 | Dettaglio | Elimina |

L’elenco apparirà vuoto quando non si è ancora provveduto ad inserire interventi.

Per fare questo sarà possibile cliccare sul pulsante *Aggiungi*.

Quando invece ci sono già degli interventi inseriti, saranno visualizzati nell’elenco. Cliccando sui nomi delle colonne sarà possibile ordinare l’elenco secondo il valore della colonna che si preferisce.

Esempio (segue)

Cliccando sul pulsante *Dettaglio* in corrispondenza di un intervento si visualizzeranno i dati precedentemente impostati per quell'intervento.

Cliccando sul pulsante *Elimina* si cancellerà l'intervento dall'elenco e tutti i dati a questi relativi precedentemente inseriti saranno eliminati dalla comunicazione e dal database.

Cliccando sul pulsante *Elenco Comunicazioni* si accede alla schermata contenente l'elenco delle comunicazioni presenti nel database, dalla quale sarà possibile procedere, al termine dell'inserimento di tutti i dati, alla creazione del file cliccando su *Crea File*, in corrispondenza della comunicazione oppure alla stampa in PDF dei dati della comunicazione.

Cliccando sul pulsante *Indietro*, si accede alla schermata dei dati anagrafici dell'amministratore e del condominio.

Cliccando sul pulsante *Aggiungi* si accede alla schermata di inserimento dei dati relativi ad un nuovo intervento da inserire nell'elenco.

Esempio (segue)

DATI DELL'INTERVENTO

SPESA ATTRIBUITE AI CONDOMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2023

Spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.0 del 14/02/2024

genzia entrate

Home Guida

DATI DELL'INTERVENTO CONDOMINIO ANNO 2023

Progressivo Intervento: 8

Tipologia Intervento: 14. Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore

Superbonus detr. 90/110%: SI, al 90%

Proseguimento Intervento: L'intervento ha avuto inizio nell'anno di riferimento

Progressivo Edificio: 2

Importi Spese

Spese effettuate con bonifico: 10

Spese effettuate con modalità differenti: 0

Elenco Interventi Salva Elenco Immobili

In questa schermata devono essere inseriti i dati dell'intervento. I campi risulteranno abilitati o disabilitati coerentemente con le scelte effettuate negli altri campi.

Il progressivo intervento è un campo obbligatorio che deve essere inserito a cura di chi compila e dovrà indicare in modo univoco un intervento effettuato in un condominio. **Attenzione! Se si intendono compilare 2 file distinti con 2 interventi distinti per lo stesso condominio, sarà necessario attribuire comunque un progressivo diverso.**

Selezionando un intervento di una tipologia per cui è possibile fruire del Superbonus con detrazione al 90% o 110% a determinate condizioni, dovrà essere cura dell'utente indicare se quell'intervento fruisce o meno del Superbonus, indicando la corretta percentuale.

Per gli interventi delle tipologie per le quali non è possibile fruire del Superbonus, il campo "Superbonus detr. 90/110%" sarà disabilitato e sarà in automatico indicata la voce "No".

Per gli interventi per i quali è necessario specificare l'edificio sul quale è stato effettuato un intervento, il campo "Progressivo edificio" sarà abilitato e l'utente

Esempio (segue)

dovrà indicare un progressivo che identifichi univocamente l'edificio. Se il condominio è formato da più edifici per i quali si è effettuato lo stesso intervento, si dovranno inserire più interventi, e in ognuno andrà indicato un progressivo differente e i dati (anche contabili) dovranno essere riferiti a quell'edificio.

Nei campi “Spese effettuate con bonifico” e “Spese effettuate con modalità differenti” dovranno essere indicati gli importi effettivamente versati ai fornitori d'opera dal condominio, arrotondati all'unità di euro (senza virgola).

Cliccando sul pulsante *Elenco Interventi* si tornerà alla schermata dell'elenco degli interventi, perdendo i dati inseriti in questa.

Cliccando su *Salva* i dati inseriti saranno salvati.

Cliccando su *Elenco Immobili*, si passerà alla schermata che visualizzerà l'elenco degli immobili inseriti per questo intervento.

Esempio (segue)

| Nome U.I. | Sezione/Comun... | Foglio | Particella | Estensione | Subalterno | ID Unità non ce... | Importo | N. Pagatori | Situazioni partic... |
|-----------|------------------|--------|------------|------------|------------|--------------------|---------|-------------|----------------------|
| 1 | H501 | 1 | 1 | 1 | 1 | ID | 1 | 1 | No |

Nella schermata “Elenco immobili” è visualizzato l’elenco degli immobili già inseriti per l’intervento. In alto sono riportati i dati del condominio, l’anno di riferimento, il progressivo intervento e la sua tipologia.

Nelle colonne sono riportati i dati salienti inseriti:

- Il Nome U.I. (nome mnemonico dell’unità immobiliare attribuito dall’utente)
- I dati catastali o, in assenza, l’identificativo numerico attribuito dall’utente all’unità immobiliare non censita
- L’importo delle spese complessivamente attribuito all’unità immobiliare
- Il numero dei soggetti pagatori per quell’unità
- Se quella unità immobiliare rientra in una situazione particolare

Qualora non si sia ancora inserito nessun immobile, l’elenco sarà vuoto.

Se si sono inseriti già degli immobili, cliccando sul tasto *Dettaglio* corrispondente all’immobile, si avrà accesso ai dati dell’immobile già inseriti.

Cliccando sul tasto *Elimina*, si cancellerà l’immobile dall’elenco e tutti i dati precedentemente inseriti saranno eliminati, anche dal database.

Per aggiungere un nuovo immobile, si deve cliccare sul pulsante *Aggiungi*.

Per tornare ai dati dell’intervento, si deve cliccare sul pulsante *Dati Intervento*.