



Le detrazioni sugli immobili

Non è più una sorpresa che il Legislatore intervenga continuamente ed a volte in maniera inaspettata in tema di detrazioni riguardanti gli interventi sugli immobili.

Pertanto oramai si deve sempre “navigare a vista”.

Le novità riguardando prevalentemente l'art. 119 e 121 del DL 34/2020 (per il cosiddetto SUPERBONUS), gli interventi di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (ECO BONUS), gli interventi cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (SISMA BONUS), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, quelli di RISTRUTTURAZIONE ORDINARIA elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze), quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali, quelli relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune e naturalmente gli interventi riguardanti il c.d. SUPERBONUS 110 di cui al DL 34/2020 e successive modifiche.

Riguardo agli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione) è stato introdotto l'art. 191-ter al DL 34/2020.

Il cd Bonus Facciate (

Il bonus verde è ancora in vigore fino al 31 dicembre 2024 con una percentuale di detrazione del 36%.

È importante la cancellazione della possibilità di cedere il credito d'imposta o al fornitore o (direttamente) a istituti di credito, finanziari e similari.

In altri termini, con i susseguenti ed innumerevoli interventi legislativi (oramai all'ordine del giorno) intervengono modifiche di carattere sostanziale, tali da incidere sull'accesso alle specifiche norme agevolative.

Le novità dei bonus e la conferma degli esistenti

Le detrazioni fiscali del (Superbonus) messe a punto dal Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) per gli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, che prevedono la detrazione del 110%, conservano la scadenza del 31 marzo 2023 solo per le case unifamiliari a patto che al 30 settembre 2022 sia stato completato il 30% dell'intervento. Per le unifamiliari c'è la possibilità di usufruire del bonus solo per chi ha redditi bassi (calcolati sul quoziente familiare) ed esclusivamente per la prima casa:

- Per nuclei familiari con singolo contribuente € 15.000,00

- Per nuclei familiari in cui è presente anche il coniuge, il convivente o un soggetto legato da unione civile
€ 30.000,00
- Se nel nucleo familiare sono presenti familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile di cui all'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12, in numero pari a:

un familiare si aggiungono	€ 7.500,00
due familiari si aggiungono	€ 15.000,00
tre o più familiari si aggiungono	€ 30.000,00

Per condomini ed edifici plurifamiliari con unico proprietario da 2 a 4 unità immobiliari e per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, è prevista una proroga al 2025 con aliquota decrescente:

- 110% fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi iniziati prima del 25/11/2022
- 90% fino al 31 dicembre 2023
- 70% per il 2024
- 65% per il 2025

Per IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa resta la proroga al 31 dicembre 2023 ma a patto che al 30 giugno 2023 sia completato il 60% dell'intervento.

Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il superbonus potrà essere utilizzato per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

Ricordiamo che l'articolo 14, D.L. 63/2013, così come modificato dai citati comma 1 e 2 dell'art. 119 DL 34/220:

- a) aumenta alle percentuali sopra dette la detrazione prevista per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali (quindi pareti e tetti) che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
- b) aumenta alle percentuali sopra dette la detrazione prevista per gli interventi sulle parti comuni degli edifici (CONDOMINI) per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria
- c) aumenta alle percentuali sopra dette la detrazione prevista per gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria
- d) aumenta alle percentuali sopra dette la detrazione prevista per tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013 e variato in sede di conversione del DL 34) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento previsto dalla legislazione vigente e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di alle precedenti lettere a), b) e c).

Tutti gli interventi di efficientamento energetico nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se

non possibile, il conseguimento della classe energetica piu' alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Il legislatore era intervenuto anche in relazione alla detrazione per gli interventi di adeguamento sismico degli edifici, modificando le detrazioni di cui agli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 ([SISMA BONUS](#)), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, prevedendo l'elevazione alle predette percentuali delle detrazioni (sempre in 5 anni), stabilendo anche che in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis) del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, spetta nella misura del 90 per cento.

Il legislatore stabilisce che per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1 comma 1, lettere a) «edificio», b) «edificio di proprietà pubblica», c) «edificio adibito ad uso pubblico», e d) «edificio di nuova costruzione» del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, la detrazione è elevata alle percentuali predette e prorogata per i tempi sopra indicati fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000,00 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempre che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi ai commi 1 o 4 (ECOBONUS o SISMA BONUS).

In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) (interventi di ristrutturazione edilizia) e) (interventi di nuova costruzione) f) (interventi di ristrutturazione urbanistica), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa e' ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale. Con il [comma 6 dell' articolo 119, articolo 119, DL. 19 maggio 2020 n. 34](#) il legislatore stabilisce che la detrazione del 110% in 5 anni e' riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo, e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacita' di accumulo del sistema.

Le detrazioni di cui ai commi 5 e 6 sono subordinate alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito.

È confermata negli importi e nei termini di esecuzione sopra indicati ([comma 8 dell' articolo 119, articolo 119, DL. 19 maggio 2020 n. 34](#)) anche la detrazione per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sempreche' l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 119, articolo 119, DL. 19 maggio 2020 n. 34.

Tutte le disposizioni contenute nel DL Rilancio così come convertito in Legge, si applicano agli interventi effettuati:

a) dai condomini;

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

c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonche'

d) dalle cooperative di abitazione a proprieta' indivisa

Per una più approfondita analisi si veda il nostro articolo [Il Decreto Rilancio per l'edilizia e l'immobiliare](#).

La detrazione prevista per la “generalità” degli interventi di **RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA** è ancora valida fino al 31/12/2024

A) nella misura del 65% per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, a condizione che dall'intervento si consegua un risparmio di energia primaria (Pes), come definito dal D.M. 4 agosto 2011, pari almeno al 20%. In tal caso, la detrazione spetta per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020, con una detrazione di ammontare massimo pari a 100.000 euro (il limite di spesa agevolabile è quindi pari a 153.846 euro), l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione; l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, l'acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, con importo massimo della detrazione pari a 30.000 euro (il limite di spesa agevolabile è quindi pari a 60.000 euro);

B) nella misura del 50% (anziché 65%) per gli interventi di:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, con importo massimo della detrazione pari a 30.000 euro (il limite di spesa agevolabile è quindi pari a 60.000 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto *ex* Regolamento UE 811/2013. Con riferimento a tale ultima tipologia di interventi preme evidenziare che:
 - a) la detrazione non è fruibile se l'efficienza risulta inferiore alla citata classe A di prodotto;
 - b) se l'intervento prevede anche l'installazione di sistemi di termoregolazione evoluti di cui alle classi V, VI o VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, la detrazione è riconosciuta nella misura del 65%;
 - c) se l'intervento prevede la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con un impianto dotato di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, la detrazione è riconosciuta nella misura del 65%.

Gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali in quanto la stessa rimangono riconosciuti per le spese sostenute fino al 31-12-2024. In particolare si ricorda che, ferma restando la possibilità di fruire della detrazione nella misura del 65% per la generalità degli interventi di riqualificazione energetica riguardanti le parti comuni condominiali, il comma 2-*quater*, [articolo 14](#), D.L. 63/2013 prevede la detrazione nella misura del:

– 70% per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della

superficie disperdente lorda dell'edificio stesso;

– 75% per gli interventi volti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva con conseguimento (almeno) della qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015.

In tali casi la spesa massima ammessa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità che compongono il condominio e la sussistenza dei requisiti per poter fruire della detrazione nella maggior misura del 70% - 75% deve essere asseverata da un professionista abilitato mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato D.M. 26 giugno 2015.

Anche le agevolazioni per la **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** (50% in 10 anni) sono state prorogate fino al 31/12/2024. Tutte le spese per le opere disciplinate dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), godono della detrazione dall'Irpef maggiorata al 50% fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Mentre è definitivamente (per ora) cancellata l'a possibilità dello sconto in fattura e della cessione dei crediti per tutti gli interventi iniziati dopo il 16/02/2023, continua ad essere applicabile la cedibilità del credito d'imposta (cessione o per lo sconto in fattura) solo per i crediti derivanti da interventi già in essere prima del 17/02/2023. Esistono naturalmente delle normative da rispettare.

Sono innanzitutto previste dall'[articolo 119](#) alcune figure professionali **OBBLIGATORIE** per poter usufruire dei bonus e per poter optare per la cessione o lo sconto del credito d'imposta, i cui costi rientrano tra le spese detraibili.

A. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente deve comunque e preventivamente richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo, rilasciato (ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322) da:

- i. gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali e dei consulenti del lavoro;
- ii. i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria
- iii. dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 D. lgs 241/97

Per i bonus legati all'efficientamento energetico tecnici abilitati all'ENEA (Termotecnici) asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati trasmettendo copia dell'asseverazione all' [ENEA](#).

Per gli interventi di cui al comma 4 (SISMABONUS), l'efficacia degli stessi è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza che attestano, altresì, la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Accertamenti, controlli, violazioni, rettifiche sono tutti sulle “spalle” degli aventi diritto delle detrazioni, ovvero di chi commissiona i lavori.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto oppure qualora sia riscontrato il loro concorso nella violazione: qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei proprietari o aventi titolo che hanno commissionato i lavori, maggiorando l'importo degli interessi (art. 20 DPR 29 settembre 1973 n. 602) e delle sanzioni (Art.13 DLgs 18 dicembre 1997, n. 471).

Il bonus-verde

Il bonus verde consiste in una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

- A) sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- B) realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Danno diritto all'agevolazione anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. Pertanto, la detrazione massima è di 1.800 euro (36% di 5.000) per immobile.

Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che ne consentano la tracciabilità (per esempio, bonifico bancario o postale), ma non prevede quale condizione funzionale e necessaria per la fruizione l'esecuzione di opere di recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis, D.P.R. 917/1986

Hanno diritto all'agevolazione i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese.

Sono agevolabili anche le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo.

In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati ed i lavori in economia.

L'agevolazione è valida fino al 31/12/2024.

Il bonus-mobili

Si può ancora usufruire di una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo.

Il tetto di spesa massimo cui parametrare il 50% è di € 8.000,00 (detrazione massima di euro 4.000,00).

Dal 2018 è necessario comunicare all'Enea gli acquisti di alcuni elettrodomestici per i quali si può usufruire del

bonus (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici, asciugatrici).

Per avere la detrazione occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

La detrazione è ammessa anche se i beni sono stati acquistati con un finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le stesse modalità prima indicate e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento.

I documenti da conservare sono:

l'attestazione del pagamento (ricevuta del bonifico, ricevuta di avvenuta transazione, per i pagamenti con carta di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente)

le fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

Lo scontrino che riporta il codice fiscale dell'acquirente, insieme all'indicazione della natura, della qualità e della quantità dei beni acquistati, è equivalente alla fattura.

Rispettando tutte queste prescrizioni, la detrazione può essere fruita anche nel caso di mobili e grandi elettrodomestici acquistati all'estero.

Eliminazione delle barriere architettoniche

Per i contribuenti che effettuano interventi per eliminare le barriere architettoniche, la normativa tributaria prevede diverse tipologie di agevolazioni:

- 1) la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (36% dopo questa data) per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e)
- 2) la detrazione del 75%, introdotta dalla di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) ed estesa fino al 31 dicembre 2025 dalla legge di bilancio 2023 (legge n. 197/2022)
- 3) a detrazione del Superbonus prevista per gli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a determinati interventi "trainanti".

LA DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili i contribuenti possono usufruire di una detrazione Irpef pari al:

- 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024
- 36%, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2025.

Rientrano nella categoria degli interventi agevolati:

quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio, ascensori e montacarichi)

i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai

sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992. a detrazione è prevista solo per interventi sugli immobili effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna della persona con disabilità.

Non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità. Per esempio, non rientrano nell'agevolazione l'acquisto di telefoni a viva voce, schermi a tocco, computer o tastiere espanse.

Per questi beni, comunque, è già prevista la detrazione Irpef del 19%, in quanto rientranti nella categoria dei sussidi tecnici e informatici.

Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione rientrano:

- la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione
- la sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, se conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

LA DETRAZIONE DEL 75%

La legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) ha introdotto una nuova agevolazione, per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Prevista inizialmente solo per l'anno 2022, l'agevolazione è stata poi prorogata al 31 dicembre 2025 dalla legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023).

Consiste in una detrazione d'imposta del 75% delle spese documentate sostenute nel periodo tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025 e va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- 40.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari
- 30.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Dal 1° gennaio 2023, per le delibere condominiali che approvano questi lavori è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (art. 1, comma 365, legge n. 197/2022). Si tratta della stessa maggioranza semplificata prevista per le delibere aventi ad oggetto gli interventi agevolati con il "Superbonus" e l'adesione all'opzione per la cessione del credito o per lo sconto

in fattura (articolo 119, comma 9-bis, del decreto legge n. 34/2020).

LA DETRAZIONE DEL SUPERBONUS PER INTERVENTI “TRAINATI”

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione alle persone con disabilità grave, è possono rientrare anche come interventi “trainati” di quelli per i quali si usufruisce del “Superbonus”. Per richiedere tale agevolazione è però necessario che questi lavori siano eseguiti congiuntamente a “trainanti” di efficienza energetica (isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti).

Dal 1° giugno 2021, i lavori finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche sono ammessi al Superbonus anche nel caso in cui vengano effettuati congiuntamente a interventi “trainanti” antisismici.

Per usufruire del Superbonus, tuttavia, i lavori devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989. Inoltre, è necessario che gli interventi “trainati” siano effettivamente conclusi.

Bonus acqua potabile

Per razionalizzare l’uso dell’acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica, è previsto un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti.

L’importo massimo delle spese su cui calcolare l’agevolazione è fissato a 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche 5.000 euro per ogni immobile adibito all’attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d’impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali.

Le informazioni sugli interventi andranno trasmesse in via telematica all’Enea, con tempi e modalità che saranno indicate sul sito internet dell’Enea

La Legge di Bilancio 2022 ha prorogato al 2023 questa agevolazione inizialmente introdotta per il biennio 2021-2022.