



# Le regole da rispettare per avere le agevolazioni fiscali

## **ADEMPIMENTI**

Per usufruire della detrazione, il contribuente deve aver eseguito gli adempimenti previsti ed essere in possesso della relativa documentazione.

Negli ultimi anni gli adempimenti sono stati semplificati e ridotti. È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per i lavori avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che gli interventi edilizi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse, in relazione all'esecuzione dei lavori, non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, a patto che tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa, attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

Ancor meglio se il tutto è anche indicato in fattura.

## **COME PAGARE I LAVORI**

Per usufruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino:

- causale del versamento, dalla quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione
- codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico)
- numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Normalmente gli istituti bancari prevedono la specifica tipologia di bonifico per detrazioni fiscali. Tale tipologia di bonifico (anche detto “parlante”) è normalmente selezionabile tra le varie opzioni. Nel caso di effettuazione a sportello occorre sempre specificare che si deve effettuare un bonifico per ristrutturazione e/o efficientamento energetico.

In applicazione del principio di cassa, la spesa pagata con bonifico bancario/postale si considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca/posta, non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l’addebito sul conto corrente dell’ordinante.

Per il riconoscimento della detrazione, non è richiesta l’effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all’imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, trattandosi di versamenti da effettuare, con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni. Questo vale anche per la TOSAP (tassa per l’occupazione del suolo pubblico), per la quale è sufficiente il versamento mediante conto corrente intestato al concessionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo.

Sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli “Istituti di pagamento”, cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d’Italia a prestare servizi di pagamento. In questi casi, però, per poter usufruire dell’agevolazione è necessario che l’istituto, in qualità di sostituto d’imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d’acconto, della certificazione della stessa (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell’amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

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

## **RITENUTA SUI BONIFICI**

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare, nei confronti del destinatario del pagamento, una ritenuta a titolo di acconto dell’imposta sul reddito dovuta dall’impresa che effettua i lavori. Per i bonifici effettuati a partire dal 1° marzo 2024 tale ritenuta è pari all’11%. Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l’Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all’applicazione di questo adempimento.

La compilazione non completa del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell’obbligo di operare la ritenuta d’acconto, non consente il riconoscimento della detrazione, salva l’ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico correttamente compilato.

Se, per errore, non sono stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo se il contribuente è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa. Questa documentazione va esibita dal contribuente che intende avvalersi della detrazione al Caf o al professionista abilitato in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi o, su richiesta, agli uffici dell'Amministrazione finanziaria (Circolare 18.11.2016 n. 43/E). Nel caso in cui, per mero errore materiale, siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica, la detrazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti (Circolare n. 11/2014, risposta 4.5).

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, non deve indicare il riferimento agli interventi edilizi e ai relativi provvedimenti legislativi, per evitare l'applicazione (in questo caso non dovuta) della ritenuta nei confronti del Comune. Sarà sufficiente indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta.

#### **SPESE PAGATE TRAMITE FINANZIAMENTO**

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

#### **INTESTAZIONE DEI DOCUMENTI DI SPESA**

Se vi sono più contribuenti titolari del diritto alla detrazione, l'agevolazione può spettare anche a chi non risulta intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui ha sostenuto le spese e a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulta, invece, intestatario del bonifico e/o della fattura. A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo della persona che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale. Queste integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio. Non è più possibile, infatti, modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Questo vale anche per chi ha un titolo idoneo a richiedere la detrazione (comodatario, familiare convivente, convivente di fatto, eccetera), il quale può usufruire dell'agevolazione se ha sostenuto le spese, anche se non è intestatario del bonifico e/o della fattura, a condizione che integri i documenti di spesa.

### **COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE**

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale (ASL) competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione preventiva non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo. Tale situazione, esclusivamente nei casi di interventi per i quali non è richiesto titolo abilitativo, può essere attestata dal contribuente mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. L'omissione della predetta comunicazione all'ASL comporta la decadenza dalla detrazione solo quando risulta che per la tipologia di lavori eseguiti, o per le modalità di svolgimento degli stessi, il contribuente vi era tenuto (sulla base della legislazione extra fiscale vigente). L'omissione non può essere sanata, ai fini della detrazione, mediante la cosiddetta "remissione in bonis".

### **COMUNICAZIONE ALL'ENEA**

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. La trasmissione delle informazioni relative agli interventi deve essere effettuata attraverso il sito web dedicato (<https://bonusfiscali.enea.it>) entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

### **I DOCUMENTI DA CONSERVARE**

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione. Questi documenti potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

## **TITOLI ABILITATIVI**

Con il decreto legislativo n. 222/2016, è stato attuato un riordino dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi e previsto un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

Tale decreto individua gli interventi realizzabili "in edilizia libera", senza alcun titolo abilitativo, e quelli "in attività libera", realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).

Il decreto è corredato, inoltre, dalla Tabella "A" che, nella Sezione II – Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

Infine, il Ministero delle infrastrutture e trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018, al quale è allegato il "Glossario Unico" delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

## **QUANDO SI POSSONO PERDERE**

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

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a

favore del quale il bonifico è effettuato). In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'acredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa.

- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr n. 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

## **QUANDO SI TRASFERISCE LA DETRAZIONE**

Se cambia la titolarità dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi, prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione, nei casi più frequenti è previsto il trasferimento delle quote di detrazione non usufuite.

Per determinare chi possa richiedere la quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Le quote residue di detrazione non si trasferiscono quando la detrazione spetta al detentore dell'immobile (per esempio, all'inquilino o al comodatario), che conserva il diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa. Questo vale anche per il familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, può fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche se l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi viene ceduta.

### **I. VENDITA DELL'IMMOBILE**

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Nonostante il legislatore abbia utilizzato il termine "vendita", la disposizione trova applicazione in tutti i casi di cessione dell'immobile e, quindi, anche per le cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione. Si applica, inoltre, anche nel caso di permuta

dell'immobile, considerato che secondo l'articolo 1555 del codice civile le norme stabilite per la vendita si applicano, in quanto compatibili, anche alla permuta.

In mancanza di uno specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

## **II. IMMOBILE IN USUFRUTTO**

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

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

## **III. IMMOBILE IN EREDITÀ**

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". In sostanza, la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale.

Secondo il criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso, anche nel caso in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa.

Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione. Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

Analogamente, se al momento dell'apertura della successione nessun erede detiene materialmente e direttamente l'immobile (perché, per esempio, è concesso in comodato o in locazione a terzi), non è possibile detrarre la quota di competenza dell'anno del decesso. Tuttavia, se negli anni successivi uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile (perché, ad esempio, termina il contratto di comodato o di locazione), essi potranno detrarre le eventuali quote annuali residue.

Resta comunque necessario che l'erede detenga direttamente l'immobile per l'intera durata del periodo d'imposta di riferimento. Pertanto, se uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile in corso d'anno e in un momento successivo all'apertura della successione, il diritto alla detrazione delle eventuali quote annuali residue sussisterà solo per i periodi d'imposta successivi, nei quali la detenzione materiale e diretta dell'immobile sia mantenuta ininterrottamente dal 1° gennaio al 31 dicembre (Agenzia delle entrate - Principio di diritto n. 7/2025).

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruita da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

La detrazione si trasmette anche quando il beneficiario dell'agevolazione (de cuius) era il conduttore dell'immobile, purché l'erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione.

La detrazione non si trasferisce, invece, agli eredi dell'usufruttuario, poiché il diritto reale di usufrutto ha natura temporanea e, nell'ipotesi in cui sia costituito a favore di una persona fisica, non può comunque eccedere la vita dell'usufruttuario.

Tuttavia, se l'erede dell'usufruttuario è il nudo proprietario dell'immobile che consolida l'intera proprietà dello stesso immobile oggetto degli interventi (per estinzione naturale del diritto di usufrutto), questi può portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. È necessario, comunque, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene. Analogo ragionamento vale anche nell'ipotesi di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese relative a interventi agevolabili effettuati sull'immobile di proprietà di altro familiare che ne diventa erede. Anche in questo caso, per continuare a usufruire delle rate residue della detrazione spettante al de cuius, l'erede deve avere la detenzione materiale e diretta dell'immobile.