

Rag. Franco Falardi  
Dott.ssa Paola Falardi  
Dott. Francesco Falardi  
Consulenza del lavoro: Luca Falardi

Rag. Angela Gambirasio  
Rag. Andrea Lozza  
Rag. Silvia Colleoni

Segreteria: Denise Colleoni

Bergamo, 05/11/2024

## NOVEMBRE 2024 – DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI E NOVITÀ FINANZIARIA 2025

con la collaborazione del Centro Studi SEAC

### ULTIME NOVITÀ FISCALI

<b>“Bonus prodotti riciclati” 2023</b>	È stata resa nota l'apertura fino alle ore 12:00 del 20.12.2024 dello sportello per la presentazione della domanda ai fini del riconoscimento, a favore delle imprese, del credito d'imposta per le spese sostenute nel 2023 per l'acquisto di materiali riciclati provenienti dalla raccolta differenziata. La domanda va inviata tramite la procedura gestita da INVITALIA al seguente indirizzo <a href="https://invitalia-areariservata-fe.npi.invitalia.it/home">https://invitalia-areariservata-fe.npi.invitalia.it/home</a> . Non rileva l'ordine temporale di invio delle domande.
<b>Comunicati stampa MASE 1.10.2024 e 18.10.2024</b>	
<b>Domicilio digitale speciale</b>	È stato pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia il Provvedimento che individua le modalità per l'elezione del domicilio digitale speciale, consistente in un indirizzo elettronico eletto presso un servizio di PEC / servizio elettronico di recapito certificato qualificato, valido ai fini delle comunicazioni elettroniche aventi valore legale, da parte di persone fisiche, professionisti e altri Enti di diritto privato, non tenuti all'iscrizione in Albi, Elenchi o Registri professionali / Registro Imprese, al fine di ricevere atti, avvisi e provvedimenti. Lo stesso è utilizzato anche dall'Agenzia Entrate - riscossione per la notifica dei propri atti.
<b>Provvedimento Agenzia Entrate 7.10.2024</b>	
<b>Descrizione generica in fattura</b>	È legittimo il non riconoscimento da parte dell'Ufficio dell'inerenza di un costo nel caso in cui le prestazioni indicate nella fattura risultano “ <i>estremamente generiche</i> ” e non consentono un'esatta identificazione delle stesse.
<b>Ordinanza Corte Cassazione 17.10.2024, n. 26985</b>	
<b>Proroga richiesta CIN</b>	È prorogato dal 2.11.2024 all'1.1.2025 il termine entro il quale i locatori di immobili destinati a locazioni brevi o a finalità turistiche nonché le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere devono richiedere / dotarsi del Codice Identificativo Nazionale. Il CIN:
<b>Avviso Ministero Turismo 22.10.2024</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• va esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento / struttura;</li><li>• va indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato anche da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare / gestiscono portali telematici.</li></ul>

## COMMENTI

### DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI E NOVITÀ FINANZIARIA 2025

A seguito dei numerosi interventi operati dal Legislatore, il quadro delle detrazioni fruibili a seguito dell'esecuzione di interventi edilizi / di riqualificazione energetica si è fatto particolarmente articolato. Di seguito si propone il riepilogo delle detrazioni fruibili per gli interventi edilizi / di risparmio energetico iniziati / che si intende iniziare nel 2024 - 2025, annualità per le quali risultano rilevanti modifiche rispetto agli anni precedenti, considerato anche quanto previsto dal disegno di legge della Finanziaria 2025.

#### C.D. "SUPERBONUS"

Con riferimento agli interventi trainanti di efficienza / riqualificazione energetica e di miglioramento del rischio sismico e quelli trainati dagli stessi, iniziati / da iniziare nel 2024, per i quali si intende fruire del c.d. "**Superbonus**" di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, al fine di individuare la spettanza della detrazione e la relativa percentuale è necessario fare una serie di distinguo in base al tipo di intervento, all'edificio oggetto dell'intervento nonché al soggetto che sostiene le spese.

**Escludendo i casi per i quali trovano applicazione le specifiche deroghe** in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali / ecc., per i lavori / spese 2024 e 2025 la situazione, **ad oggi**, può essere così schematizzata.

Soggetto	Data spese	% detrazione
<ul style="list-style-type: none"><li>• Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti);</li><li>• Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.</li></ul>	2024	70%
	2025	65%
Persone fisiche sulle singole unità immobiliari (diverse da quelle di cui ai punti precedenti).	2014 - 2025	---
ONLUS / OdV, APS:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020;</li><li>• di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti (di cui al comma 10-bis).</li></ul>	2024 - 2025	110%
	2024	70%
	2025	65%
IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra).	2024 - 2025	---
Interventi nei Comuni terremotati nel 2009 e con dichiarazione stato di emergenza.	2024 - 2025	110%
Acquisto case antisismiche (c.d. "Supersismabonus acquisti").	2024 - 2025	---

In merito agli interventi per i quali è possibile fruire della detrazione in esame si rammenta che:

- **gli interventi trainanti di efficientamento energetico** (comma 1 dell'art. 119) **possono trainare**:
  - interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013;
  - installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013;
  - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
- **gli interventi trainanti di miglioramento del rischio sismico** (comma 4 dell'art. 119) **possono trainare**:
  - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;

- realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.



Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione spettante, l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024, c.d. "Decreto Salva conti", dispone che **per le spese sostenute dal 2024** per gli interventi in esame **la detrazione** (utilizzata direttamente in dichiarazione dei redditi) **va ripartita in 10 quote annuali** (anziché 4).

Tuttavia, in caso di **opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito** (nei casi residuali in cui ciò è ancora possibile), l'acquirente dovrà **utilizzare il credito** maturato in capo allo stesso in **4 quote annuali**.

### **Novità finanziaria 2025**

In base alla bozza della Finanziaria 2025, risulta che:

- la **detrazione del 65% prevista per le spese 2025** spetta **esclusivamente** per gli interventi per i quali, **alla data del 15.10.2024** risulta:
  - **presentata la CILA**, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
  - **adottata la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori **e presentata la CILA**, per gli interventi effettuati dai condomini;
  - **presentata la richiesta del titolo abilitativo**, in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- per le **spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2023** la detrazione del **110%** può essere ripartita, su **opzione** del contribuente, in **10 quote annuali** di pari importo **dal 2023**.

Ciò richiede la **presentazione del mod. REDDITI 2024 integrativo entro il 31.10.2025**. Se dalla dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, la stessa va versata senza sanzioni e interessi entro il termine di versamento del saldo delle imposte relative al 2024.

### **RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali si intende fruire della detrazione nella misura "ordinaria" va fatto riferimento all'art. 16-bis, TUIR, richiamato e integrato dall'art. 16, DL n. 63/2013, che:

- contempla gli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni condominiali, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione (compresa la demolizione con ricostruzione), acquisto o costruzione di box / posti auto pertinenziali, eliminazione barriere architettoniche e realizzazione di strumenti che favoriscono la mobilità di disabili, acquisto di immobili completamente ristrutturati dall'impresa / cooperativa edilizia cedente, prevenzione di atti illeciti e infortuni domestici, interventi per risparmio energetico / sicurezza statica degli edifici / contenimento dell'inquinamento acustico / bonifica dell'amianto / sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas di ultima generazione;
- **originariamente** prevedeva la detrazione al **36%**, su una spesa massima agevolabile di **€ 48.000**, da utilizzare in **10 quote annuali**.

**Dal 26.6.2012** la detrazione è stata **aumentata al 50%** e la spesa massima agevolabile a **€ 96.000**, ferma restando la fruizione in 10 quote annuali.

Tali misure "maggiorate" sono state più volte prorogate, da ultimo, dalla Finanziaria 2022 che ne ha previsto l'applicabilità **fino al 31.12.2024**.

### **Novità finanziaria 2025**

In base alla bozza della Finanziaria 2025, la detrazione in esame, determinata considerando il **limite massimo di spesa agevolabile di € 96.000**:

- nel **2025** è riconosciuta nella misura del:
  - **50%** per le sole spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;

- **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **30%** negli altri casi.

Detrazione recupero edilizio	2025	2026	2027	Da 2028 a 2033	2034
<b>Spese sostenute da titolari di diritto di proprietà su abitazione principale</b>	<b>50%</b> Limite spesa € 96.000	<b>36%</b> Limite spesa € 96.000	<b>36%</b> Limite spesa € 96.000	<b>30%</b> Limite spesa € 48.000	<b>36%</b> Limite spesa € 48.000
<b>Spese sostenute su altri immobili</b>	<b>36%</b> Limite spesa € 96.000	<b>30%</b> Limite spesa € 96.000	<b>30%</b> Limite spesa € 96.000	<b>30%</b> Limite spesa € 48.000	<b>36%</b> Limite spesa € 48.000

### RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali si intende fruire delle detrazioni "ordinarie" (diverse dal Superbonus) va fatto riferimento principalmente alla Legge n. 296/2006 (commi da 344 a 347) e al DL n. 63/2013, oggetto di ripetute modifiche / integrazioni.

In particolare, per gli interventi in esame, **per il 2024** risultano fruibili le seguenti detrazioni per le quali, come in passato, la normativa di riferimento individua, per ciascuna tipologia di intervento, il relativo limite massimo di detrazione fruibile, da ripartire in **10 quote annuali**.

Interventi	% detrazione
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (ad esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a biomassa)	65%
Interventi su involucro di edificio esistente (escluso acquisto / posa in opera finestre comprensive di infissi)	65%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	50%
Acquisto e posa in opera di schermature solari	50%
Installazione di pannelli solari - collettori solari	65%
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	65%
Acquisto e posa in opera di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	65%
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno pari alla classe A	50%
Acquisto e installazione di dispositivi multimediali per il controllo da remoto	65%
Interventi sull'involucro di parti comuni di edifici condominiali	70%
Interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali con raggiungimento della classe media dell'involucro sia in inverno che estate	75%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali con riqualificazione energetica e riduzione di 1 classe del rischio sismico	80%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali con riqualificazione energetica e riduzione di 2 classi del rischio sismico	85%

Le predette detrazioni sono applicabili **fino al 31.12.2024**, fermo restando che alcune delle spese in esame **possono rientrare** nelle fattispecie di **recupero edilizio** di cui all'art. 16-bis, TUIR.

## Novità finanziaria 2025

In base alla bozza della Finanziaria 2025 la detrazione in esame:

- **nel 2025** è riconosciuta nella misura del:
  - **50%** per le sole spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal **titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **30%** negli altri casi.

## RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche “diverse” dal Superbonus va fatto riferimento all'art. 16, DL n. 63/2013 e all'art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021 (Finanziaria 2022), in base ai quali, per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zona 1, 2 e 3), la detrazione spetta nella misura del:

- **50%** per la generalità degli interventi di adozione di misure antisismiche, su costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive;
- **70% - 80%** nel caso in cui, a seguito dei lavori su singole unità immobiliari, si ottenga il passaggio, rispettivamente, ad 1 - 2 classi di rischio inferiore;
- **75% - 85%** nel caso in cui il predetto passaggio ad 1 - 2 classi di rischio inferiore sia ottenuto per lavori eseguiti su parti comuni di edifici condominiali.

Inoltre, ai sensi del comma 1-septies del citato art. 16, l'**acquirente** di unità immobiliari in edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, **demoliti e ricostruiti** con riduzione del rischio sismico **dall'impresa di costruzione / ristrutturazione cedente**, può fruire della predetta detrazione del **75% - 85%** nel limite di spesa di **€ 96.000**.



L'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 ha disposto che, **per le spese sostenute dal 2024** per interventi con “Sismabonus”, la detrazione va ripartita in **10 quote annuali** (anziché 5). Tuttavia, in caso di **opzione per lo sconto in fattura / cessione** del credito (nei casi residuali in cui ciò è ancora possibile), l'**acquirente** dovrà utilizzare il credito maturato in capo allo stesso in **5 quote annuali**.

Merita altresì rammentare che la predetta **disciplina “ordinaria” è applicabile soltanto nei casi in cui non ricorrano i requisiti richiesti per il Superbonus** (ad esempio, per lavori su unità non residenziali o sull'edificio di un unico proprietario con più di 4 unità immobiliari). In altre parole, al sussistere delle condizioni richieste dall'art. 119, DL n. 34/2020, va applicato quest'ultimo con i relativi adempimenti e non è possibile scegliere l'applicazione del citato art. 16, DL n. 63/2013, **a prescindere dalle valutazioni di convenienza per il contribuente**.

## Novità finanziaria 2025

In base alla bozza della Finanziaria 2025, risulta che la detrazione in esame, determinata considerando la **spesa massima agevolabile di € 96.000**:

- **nel 2025** è riconosciuta nella misura del:
  - **50%** per le sole spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal **titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;

- **30%** negli altri casi.

### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE - 75%

---

L'art. 119-ter, DL n. 34/2020, prevede(va) la **detrazione del 75%** per le spese relative alla **generalità degli interventi** di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche, nonché per i connessi interventi di automazione degli impianti e lo smaltimento e bonifica dei materiali, **fino al 31.12.2025**.

Va tuttavia rammentato che, per le **spese sostenute dal 30.12.2023**, l'art. 3, DL n. 212/2023 ha:

- **ridotto l'ambito oggettivo** di applicazione della detrazione, limitando il beneficio **soltanto** agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici** (ferma restando la necessità di rispettare i requisiti richiesti dal DM n. 236/89);
- introdotto l'obbligo di:
  - pagamento con il bonifico "dedicato", come per le spese di recupero del patrimonio edilizio;
  - acquisire l'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

Gli interventi in esame possono rientrare negli interventi "trainati" da interventi per i quali si fruisce del Superbonus (che tuttavia nel 2024 - 2025 risulta vantaggioso solo al ricorrere delle deroghe / specifici casi sopra evidenziati in cui è riconosciuto nella misura del 110%) ovvero in quelli con detrazione per recupero edilizio di cui al citato art. 16-bis (lett. e).

### C.D. "BONUS ARREDO"

---

Con riferimento al c.d. "bonus arredo", spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16, DL n. 63/2013, la detrazione è riconosciuta **fino al 31.12.2024** e per le **spese sostenute nel 2024** spetta:

- nella misura del **50%**;
- considerando la spesa massima di **€ 5.000**;
- a condizione che siano stati effettuati **interventi di recupero edilizio** per i quali si fruisce della relativa detrazione **iniziati a decorrere dall'1.1.2023**.

### Novità finanziaria 2025

Nella bozza della Finanziaria 2025 è previsto il riconoscimento della detrazione in esame **anche per le spese sostenute nel 2025**, nel limite massimo di spesa di **€ 5.000**, ferma restando la necessità che siano stati eseguiti **interventi di recupero edilizio** per i quali si fruisce della relativa detrazione iniziati **dall'1.1.2024**.

### C.D. "BONUS VERDE"

---

Per le spese relative ai seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni;
- realizzazione di impianti di irrigazione, pozzi, coperture a verde / giardini pensili;

l'art. 1, commi da 12 a 15, Legge n. 205/2017 (Finanziaria 2018) ha introdotto la detrazione del **36%** nel limite massimo di spesa di **€ 5.000** per unità immobiliare ad uso abitativo. La Finanziaria 2022 ha prorogato tale detrazione alle **spese sostenute fino al 31.12.2024**.



In assenza di una nuova proroga / intervento normativo **dal 2025** la detrazione **non sarà più fruibile**.

### LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI DAL 2025

---

Per i soggetti con **reddito superiore a € 75.000**, la bozza della Finanziaria 2025 introduce **un ammontare massimo di spese detraibili, variabile** in base alla composizione del nucleo familiare del contribuente, al quale concorrono anche le spese in esame.