



Il punto sulle detrazioni sui lavori edilizi

Sommario

1. “Bonus casa”, il riepilogo delle detrazioni.....	1
2. Il bonus facciate amplia il set degli sconti 2020	9
3. Le innovazioni agevolate richiedono quorum speciali	10
4. Lavori pesanti con lo sconto o la cessione del credito	12

1. “Bonus casa”, il riepilogo delle detrazioni

(di Pierpaolo Ceroli e Mario Cavallaro)

Tipologie di intervento, periodo di sostenimento delle spese, percentuali di detrazione, limiti di spesa, rateizzazione: le caratteristiche delle agevolazioni disponibili per intervenire sul patrimonio edilizio esistente

Ecco quando si può usufruire dei benefici fiscali per la casa.

ECOBONUS

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese (*)	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2020	65 per cento	100.000	10 quote annuali di pari importo

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese (*)	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Interventi sull'involucro degli edifici	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2020	65 per cento	60.000	
Acquisto e posa in opere di finestre e infissi	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017	65 per cento	60.000	
	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre	50 per cento	-	
Installazione di pannelli solari	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2020	65 per cento	60.000	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione con efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla classe A di prodotto prevista dal regolamento Ue 811/2013	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020	50 per cento	30.000	

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese (*)	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato Ue 811/2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020	65 per cento	30.000	
Acquisto e posa di schermature solari	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017	65 per cento	60.000	
	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020	50 per cento	-	
Generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	Dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017	65 per cento	30.000	
	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020	50 per cento	-	
Acquisto e posa di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020	65 per cento	100.000	
Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi	Dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020	65 per cento	Nessun limite	

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese (*)	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative				
<p>(*) Per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013 per gli interventi al tempo agevolabili, la detrazione era del 55 per cento.</p> <p>Nell'ipotesi in cui si tratti di interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117 <i>bis</i> del Codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, le spese agevolabili sono quelle sostenute fino al 31 dicembre 2021.</p>				

ECOBONUS QUALIFICATO

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo	Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021	70 per cento	40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	10 quote annuali di pari importo
Interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al Dm Sviluppo Economico 26 giugno 2015		75 per cento		
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti	Dal 1° dicembre 2018	80 per cento	136.000 moltiplicato	

nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta con passaggio a una classe di rischio inferiore			per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta con passaggio a due classi di rischio inferiore		85 per cento		

SISMABONUS

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Interventi antisismici ex articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) del Tuir in zone 1, 2 e 3	Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021	50 per cento	96.000	5 quote annuali di pari importo
Interventi antisismici ex articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) del Tuir in zone 1, 2 e 3 con passaggio a una classe di rischio inferiore	Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021	70 per cento	96.000	5 quote annuali di pari importo
Interventi antisismici ex articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) del Tuir in zone 1, 2 e 3 con passaggio a due classi di rischio inferiore		80 per cento		
Interventi antisismici ex articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) del Tuir in zone 1, 2 e 3 realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali con	Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021	75 per cento	96.000molti plicato per il numero delle unità	5 quote annuali di pari importo

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
passaggio a una classe di rischio inferiore			immobiliari che compongono l'edificio	
Interventi antisismici <i>ex</i> articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) del Tuir in zone 1, 2 e 3 realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali con passaggio a due classi di rischio inferiore		85 per cento		
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta con passaggio a una classe di rischio inferiore	Dal 1° gennaio 2018	80 per cento	136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	10 quote annuali di pari importo
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta con passaggio a due classi di rischio inferiore		85 per cento		
Interventi antisismici <i>ex</i> articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) Tuir in zone 1, 2 e 3 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	Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021	75 per cento (*)	96.000	5 quote annuali di pari importo

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, con passaggio a una classe di rischio inferiore				
Interventi antisismici ex articolo 16 <i>bis</i> , comma 1, lettera <i>i</i>) del Tuir in zone 1, 2 e 3 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 diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile con passaggio a due classi di rischio inferiore		85 per cento (*)		
(*) Detrazione calcolata sul prezzo di vendita.				

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E BONUS MOBILI

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Interventi ex articolo 16 del Tuir.	Fino al 31 dicembre 2020	50 per cento	96.000	10 quote annuali di pari importo
Acquisto di mobili e di grandi	Fino al	50 per cento	10.000	

elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione	31 dicembre 2020			
---	------------------	--	--	--

BONUS VERDE

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020	36 per cento	5.000	10 quote annuali di pari importo

BONUS FACCIATE

Tipologia intervento	Periodo sostenimento spese	Detrazione	Limite di spesa (euro)	Rateizzazione
Interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna (sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi) di edifici ubicati in zona A o B ai sensi del Dm 2 aprile 1968, n. 1444	Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2020	90 per cento	-	10 quote annuali di pari importo

2. Il bonus facciate amplia il set degli sconti 2020

(di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico)

Novità. Agevolate al 90% le opere sull'involucro esterno: escluse le parti che affacciano sul cortile interno non visibile dalla strada

I bonus fiscali per lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, interventi antisismici e di sistemazione a verde, acquisto di mobili ed elettrodomestici, su immobili privati e parti comuni degli edifici condominiali, sono validi anche per il 2020 alle stesse regole dell'anno scorso. Nel quadro delle agevolazioni edilizie c'è però una novità: il bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio, e che consiste in una detrazione del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

Requisiti dell'immobile

Condizione essenziale per il bonus - valido per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020 - è che l'immobile oggetto dell'intervento sia ubicato nelle zone A e B indicate nel Dm 1444/1968 o in aree assimilabili in base alle norme regionali e ai regolamenti edilizi comunali. Non fanno testo, invece, le categorie catastali degli edifici. Nel dettaglio, la zona A comprende le aree del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale; mentre rientrano nella zona B le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone di tipo A. La legge chiarisce che le zone parzialmente coperte sono quelle che hanno un indice di superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (pari a un ottavo) e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Interventi con maxi-sconto

Fra i lavori agevolati al 90%, oltre al rinnovamento e al consolidamento della facciata esterna, figurano la semplice pittura e tinteggiatura nonché gli interventi che interessano balconi, fregi e ornamenti. Per quanto concerne i balconi (nella fattispecie quelli "aggettanti"), è utile sottolineare che lavori come il rifacimento della pavimentazione e la tinteggiatura della parte interna restano a carico del proprietario dell'unità immobiliare, di cui il balcone rappresenta una sorta di prolungamento.

Accedono al bonus facciate anche i lavori che interessano grondaie, pluviali, parapetti e cornici, nonché le spese correlate quali: perizie e sopralluoghi, rilascio dell'attestato di prestazione energetica, installazione dei ponteggi, smaltimento dei materiali, Iva e imposta di bollo, diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

In sostanza, sono agevolati i lavori eseguiti sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sulla parte anteriore, frontale e principale dello stabile e, più in generale, sull'intero perimetro esterno. Restano quindi esclusi quelli effettuati sulle facciate interne (ad esempio, del cortile), se non visibili dalla strada o da altro suolo a uso pubblico.

Opere di risparmio energetico

Nel caso in cui i lavori di rifacimento della facciata influiscano anche dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi), per accedere al bonus è necessario soddisfare i requisiti "minimi" previsti dal Dm 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal Dm 11 marzo 2008 (aggiornato dal decreto del 26 gennaio 2010).

Può capitare, infine, che la facciata sia rivestita da piastrelle o altri materiali che non rendono possibili interventi migliorativi dal punto di vista termico, se non modificando l'aspetto dello stabile: in questi casi la verifica sul superamento del limite pari al 10% va compiuta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

3. Le innovazioni agevolate richiedono quorum speciali

(di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico)

Le maggioranze. Dal cappotto termico alla costruzione dell'impianto di irrigazione: ecco i voti necessari per avviare i lavori e ottenere le detrazioni fiscali corrispondenti

Il condominio può fruire degli sconti fiscali per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, ma prima è necessario che le opere siano deliberate dall'assemblea, con le maggioranze che variano a seconda dell'intervento.

Nell'iter che porta al via libera, un ruolo centrale è giocato dall'amministratore, che conosce le caratteristiche dello stabile e il suo stato di salute. Il professionista aggiornato, inoltre, è in grado di informare i condòmini su tutta una serie di interventi che andrebbero a migliorar e l'efficienza dell'edificio, riducendo i consumi e di conseguenza i costi.

Anche se l'intervento di riqualificazione è proposto da uno o più condòmini non cambia nulla: l'amministratore convoca l'assemblea e inserisce fra i punti all'ordine del giorno la delibera sui lavori che si intendono eseguire (articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile). La compagine condominiale sarà quindi chiamata a esprimersi con una maggioranza adeguata alla tipologia dell'intervento, mentre in una successiva seduta l'amministratore presenta il capitolato e uno o più preventivi di spesa, che sono discussi. In questa fase può essere utile invitare in assemblea i rappresentanti delle ditte coinvolte e tecnici vari (avvocati, ingegneri, architetti, eccetera).

I quorum speciali

I quorum variano a seconda dell'opera, anche se la legge stabilisce delle maggioranze speciali per gli interventi che hanno come fine ultimo l'eliminazione delle barriere architettoniche; il contenimento del consumo energetico degli edifici; la realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio; nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del

condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie. Si tratta delle cosiddette «innovazioni agevolate» previste dall'articolo 1120, comma 2, del Codice civile, tra cui ci sono anche gli interventi per migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti e altro.

Risparmio energetico

Quanto al risparmio energetico vale evidenziare che, per esempio, la realizzazione del cappotto termico, per la cui approvazione sarebbe necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, l'articolo 26, comma 2, della legge 10/1991 (modificato dall'articolo 28 della legge 220/2012) stabilisce che «per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia (...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi, *ndr*)». A fronte di un quorum più facilmente raggiungibile sarà necessario ottenere, quindi, un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica, il cui costo verrà suddiviso fra tutti i condòmini, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Bonus ristrutturazione

Per le opere che rientrano nel bonus ristrutturazione (detrazione del 50%), vale il quorum necessario per le spese straordinarie di notevole entità, di cui all'articolo 1136, commi 2 e 4 del Codice civile (500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti). Solo se l'intervento è considerato un'innovazione occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti i 2/3 del valore dell'edificio (salvo il quorum agevolato di cui all'articolo 1120, comma 2, del Codice civile). Se l'intervento oggetto della detrazione rientra, infine, nella manutenzione ordinaria sarà sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti 1/3 del valore dell'edificio (333 millesimi).

Il rifacimento della facciata rientra anch'esso nella manutenzione straordinaria e quindi per il via libera ai lavori serviranno i 500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti, con il costo dell'intervento che - salvo diversa convenzione - è sostenuto dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Sconto sul verde

Di norma, gli interventi che accedono al bonus verde sono approvati con i 333 millesimi e la maggioranza degli intervenuti, ma se il costo è rilevante (costruzione di una recinzione, di un pozzo o di un impianto di irrigazione) potrebbero essere necessari anche i 500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti.

In ogni caso, terminata la discussione dei preventivi, con la stessa maggioranza utilizzata in precedenza, l'assemblea sceglie a quale ditta assegnare i lavori, specificando la possibilità di un'eventuale cessione del credito derivante dalla detrazione fiscale connessa all'intervento. Sono

quindi fissate le modalità di pagamento e si delibera l'istituzione del fondo speciale previsto dall'articolo 1135, comma 1, numero 4, del Codice civile.

4. Lavori pesanti con lo sconto o la cessione del credito

(di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico)

Alternative. Per eco e sismabonus si può trasferire ad altri l'agevolazione. Fattura riducibile per opere oltre 200mila euro.

Per incoraggiare i condòmini a eseguire sulle parti comuni dell'edificio interventi di riqualificazione energetica e opere finalizzate a ridurre il rischio sismico, il Governo ha previsto la possibilità di poter cedere il credito derivante dalla detrazione alle ditte che hanno eseguito i lavori o ad altri soggetti privati, ad eccezione di banche e intermediari finanziari.

Nel caso in cui, però, i soggetti beneficiari appartengano alla cosiddetta "No Tax area", essi potranno cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari. Si tratta dei cosiddetti "incapiienti", ossia i pensionati con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro, e il reddito della sola abitazione principale e relative pertinenze; i lavoratori dipendenti e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a 8.000 euro; i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da impresa minore e i possessori di alcuni "redditi diversi" di importo non superiore a 4.800 euro.

Il passaggio del bonus

La cessione del credito è comunque limitata all'ecobonus (detrazione dal 65, 70 o 75%) e al sismabonus (50, 75 o 85%), compreso l'incentivo che combina i due interventi (all'80 o 85%); mentre restano escluse le altre agevolazioni fiscali quali bonus facciate (90%), bonus ristrutturazioni (50%), bonus mobili (50%) e bonus verde (36%).

Il condomino che opta per la cessione del credito - qualora i dati della cessione non siano già stati indicati nella delibera che approva gli interventi - è tenuto a comunicare all'amministratore, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario. Inoltre, deve indicare i propri dati, la denominazione e il codice fiscale del cessionario.

Il ruolo dell'amministratore consiste nel comunicare annualmente all'agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso. Deve quindi consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con cui ha eseguito la comunicazione alle Entrate.

Come spiega la stessa Agenzia, il credito ceduto, che è visibile nel "cassetto fiscale" del cessionario e può essere utilizzato soltanto dopo la relativa accettazione, diventa disponibile dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa, e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo. Può succedere che il cessionario a sua volta

decida di cedere il credito che ha ricevuto: in questo caso deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, che attribuirà il credito al nuovo cessionario.

La cessione del credito è possibile anche nei cosiddetti condomini minimi, che non sono obbligati a nominare un "amministratore" ad hoc: in tal caso un condomino è incaricato di compiere gli adempimenti fiscali, con le stesse modalità e scadenze valide per gli amministratori.

Lo sconto in fattura

In alcuni casi, oltre al trasferimento del credito d'imposta, si può optare per uno sconto sui costi pari al valore del bonus fiscale cui si ha diritto. La legge di Bilancio 2020 ha previsto che, a partire dal 1° gennaio scorso, «unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello» che interessino le parti comuni degli edifici condominiali «con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare (...) per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo».

La possibilità dello sconto in fattura, che è stata abrogata per gli interventi di riqualificazione energetica e adeguamento antisismico sulle singole unità immobiliari, è quindi confermata per gli interventi che riguardino le parti comuni dello stabile, a patto però che il costo complessivo dei lavori ammonti ad almeno 200 mila euro.

La legge ha chiarito che per ristrutturazioni importanti di primo livello si intendono quegli interventi che, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

I PAGAMENTI	<p>Lavori edilizi</p> <ul style="list-style-type: none">• Per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione ed edilizi in genere (inclusi quelli in facciata), antisismici o di riqualificazione energetica è obbligatorio il bonifico bancario o postale "parlante", che prevede una ritenuta dell'8% applicata da banche e Poste.• Nella causale vanno indicati: il riferimento normativo (ad esempio, per le ristrutturazioni, l'articolo 16-bis del Dpr 917/86, Tuir); il codice fiscale o la partita Iva di chi riceve il pagamento. Se alla spesa partecipano più persone, si riportano i rispettivi codici fiscali.• Per le opere sulle parti comuni dell'edificio, oltre al codice fiscale del condominio, occorre quello dell'amministratore, che di solito effettua il
--------------------	--

pagamento. In assenza di amministratore (condominio minimo), i pagamenti possono essere eseguiti da un condomino.

- Il bonifico può essere eseguito compilando un modulo cartaceo, oppure online tramite la schermata predisposta: ogni istituto di credito ha un'interfaccia per consentire l'operazione.
- In generale, la voce è quella del bonifico agevolato, e all'interno va spuntato un campo diverso a seconda che si esegua il pagamento di una ristrutturazione, un intervento di riqualificazione energetica o un adeguamento antisismico.
- L'ordinante può essere un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione, ma solo se il conto corrente è intestato a entrambi.

Acquisto degli arredi

- Per fruire del bonus mobili, si può pagare con bonifico ordinario (perché non si applica la ritenuta dell'8%), con carta di credito o di debito (bancomat).
- Nel caso di acquisti a rate, la società che eroga il finanziamento deve seguire le stesse regole dei privati e rilasciare al contribuente una copia della ricevuta.

Sistemazione a verde

- Per il bonus giardini, il pagamento può avvenire - oltre che con bonifico ordinario, carta di credito o debito - anche con assegni bancario, postale o circolare non trasferibile.