



BETTIOL SESSA MARCHI NASELLI
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Ai Sig. clienti
Loro sedi

CIRCOLARE

Oggetto: BONUS PER INTERVENTI EDILIZI

Di seguito le principali novità introdotte con la Legge di Bilancio per l'anno 2021 (Legge n. 178 del 30 dicembre 2020):

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

È prorogata fino al 31.12.2021 la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR. Per tali spese permane il limite massimo di € 96.000,00 per unità immobiliare. È prevista la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, relativamente alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Proroga della detrazione c.d. "bonus mobili"

Viene prorogata, anche per il 2021, la detrazione Irpef del 50% relativa all'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (di classe non inferiore alla A+) destinati ad arredare un'unità immobiliare oggetto di interventi di ristrutturazione avviati dopo il 01.01.2020. La Legge di Bilancio prevede inoltre l'aumento, per le spese sostenute dal 01.01.2021, del limite massimo di spesa detraibile ad Euro 16.000,00 in luogo del precedente limite di Euro 10.000,00.

Interventi di riqualificazione energetica

Viene prorogato, per le spese sostenute fino al 31.12.2021, il c.d. "Ecobonus", che prevede una detrazione d'imposta ai soggetti Irpef e Ires in relazione agli interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici esistenti (art. 1 co. 344-349 L. 296/2006 e art. 14 DL 63/2013). La detrazione in oggetto compete nella misura del 65% con riguardo alle spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021. È prevista la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, relativamente alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Superbonus 110% - proroga e novità

La detrazione del 110%, prevista in 5 anni rispetto ai 10 previsti per le agevolazioni già in essere, spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente l'avvio delle opere, per gli interventi realizzati sul numero



BETTIOL SESSA MARCHI NASELLI
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento del superbonus per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. I soggetti titolari di reddito di impresa o professionale possono rientrare tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni. Il superbonus non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali: A/1 – abitazioni di tipo signorile A/8 – abitazioni in ville A/9 – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Vengono individuati tre tipi di interventi trainanti:

1. l'isolamento termico delle superfici opache (cosiddetto cappotto) che interessi più del 25% dell'involucro dell'edificio
2. interventi su parti comuni degli edifici che prevedano la sostituzione di impianti di riscaldamento esistenti con impianti di climatizzazione e la fornitura di acqua calda, a condensazione o a pompa di calore
3. interventi di sostituzione di impianti esistenti, come descritti nel punto 2, che vengano svolti su edifici unifamiliari o su unità incluse in edifici plurifamiliari ma funzionalmente indipendenti con accesso autonomo
4. interventi antisismici (sismabonus)

L'intervento energetico deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche o comunque, quando questo non sia possibile, il raggiungimento della classe più alta, da dimostrare mediante l'APE, attestato di prestazione energetica. Gli interventi antisismici principali permettono l'accesso al Superbonus del 110%, ex articolo 16 D.L. 63/2013 mediante:

1. interventi con riduzione di una o due classi di rischio, anche per parti comuni di condomini
2. fabbricati demoliti e poi ricostruiti da imprese edili entro 18 mesi

Questi sono gli interventi trainanti, nel senso che permettono di estendere la detrazione a tutta una serie di interventi definiti "trainati" già previsti dall'articolo 14 del D.L. 63/2013 convertito dalla Legge 90/2013. Per esempio: sostituzione di infissi, installazione di sistemi evoluti di termoregolazione con controllo da remoto, installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, l'installazione di micro-generatori in sostituzione di impianti esistenti. In presenza di uno degli interventi trainanti, viene agevolata anche l'installazione di impianti fotovoltaici ed anche i sistemi di accumulo.

Uno degli aspetti più importanti è sicuramente la cessione del credito prevista dall'articolo 121. La detrazione può essere trasformata direttamente in uno sconto in fattura applicato dal fornitore, ovviamente sino al limite massimo del corrispettivo dovuto. Il fornitore ne potrà usufruire come credito d'imposta oppure cederlo ad altri soggetti (comprese banche e intermediari finanziari). Questa possibilità vale per tutti gli interventi già previsti nella normativa esistente e non solo per Ecobonus e Sismabonus. In questi ultimi casi, tuttavia, è necessario il visto di conformità dato da un soggetto abilitato alla trasmissione della dichiarazione dei redditi che verifica altresì la presenza delle asseverazioni rilasciate da tecnici abilitati.



BETTIOL SESSA MARCHI NASELLI
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Con la Legge di Bilancio 2021, viene prorogata alle spese sostenute fino al 30.06.2022, la detrazione spettante per gli interventi rientranti nel “Superbonus 110%”.

Si specifica che la ripartizione, per le spese sostenute nell’anno 2022, avverrà in 4 quote annuali di pari importo, in luogo delle 5 rate previste per gli interventi degli anni precedenti.

Resta valida la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Riportiamo qui di seguito le principali novità:

- Con riferimento agli interventi su edifici plurifamiliari con unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche, sono ora ammessi al Superbonus gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate.

- È stata chiarita la definizione di “indipendenza funzionale” dell’unità immobiliare, secondo la quale può definirsi tale e quindi rientrante nella normativa, quella dotata di almeno tre dei seguenti impianti di proprietà esclusiva: impianti per l’approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l’energia elettrica e impianto di climatizzazione invernale.

- Altra modifica riguarda gli interventi “trainanti” di isolamento termico sugli involucri, prevedendo tra gli interventi rientranti nell’agevolazione anche quelli per l’isolamento del tetto, indipendentemente dall’esistenza di un locale sottostante.

- È stata prevista l’estensione tra gli interventi “trainati” ai lavori finalizzati all’eliminazione di barriere architettoniche (anche se effettuate in favore di persone di età superiore a 65 anni).

- È stata prevista l’estensione della detrazione riferita agli impianti solari fotovoltaici installati sulle pertinenze degli edifici.

- Sono stati previsti nuovi limiti di spesa differenziati, in relazione alla tipologia di immobile e al numero di installazioni, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

- È stato previsto l’obbligo di posizionare in un luogo ben visibile e accessibile presso il cantiere un cartello con la seguente dicitura: “Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”.

- Possono beneficiare del superbonus anche gli edifici privi di APE (Attestato di Prestazione Energetica) in quanto sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine dei lavori (che possono consistere sia in interventi di ristrutturazione che di demolizione e ricostruzione) raggiungano una classe energetica in fascia A.

Proroga del c.d. “bonus facciate”

È riconfermato, anche per le spese sostenute fino al 31.12.2021, il c.d. “Bonus facciate” consistente nella detrazione per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici (art. 1 co. 219-223 L. 160/2019). La detrazione d’imposta è riconosciuta nella misura del 90%, da ripartire in dieci quote annuali costanti ovvero è possibile optare per uno sconto in fattura o per la cessione del credito.



BETTIOL SESSA MARCHI NASELLI
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Proroga del c.d. “bonus verde”

È prorogato anche per l'anno 2021 il c.d. “bonus verde” di cui ai commi 12-15 dell'art. 1 della L. 27/12/2017 n. 205, secondo il quale, spetta una detrazione IRPEF del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

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

La detrazione spetta per le spese documentate e sostenute dall'01.01.2018 al 31.12.2021, fino ad un ammontare complessivo non superiore ad euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo.

Bonus idrico

È riconosciuto, alle persone fisiche residenti in Italia, l'erogazione di un contributo denominato “bonus idrico” pari a 1.000,00 euro per ciascun beneficiario, da utilizzare entro il 31.12.2021, per la sostituzione di rubinetti e sanitari con nuovi apparecchi con la finalità di limitare il consumo d'acqua. Il bonus spetta per le seguenti spese: sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari. Un apposito decreto del Ministero dell'Ambiente, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2021, fisserà le modalità e i termini per l'ottenimento del beneficio.

Si fa presente che lo studio è abilitato all'apposizione del visto di conformità del credito risultante dal sostenimento delle spese per interventi relativi al Superbonus 110% nel caso di sconto in fattura o cessione del credito.

Lo studio è a disposizione per eventuali approfondimenti.

Treviso, 27 gennaio 2021

***Studio Associato Bettiol, Sessa &
Associati***

Dott. Gaetano Naselli