

## **Proroga delle detrazioni fiscali nel settore edilizia.**

La Legge di Bilancio 2021 conferma e proroga le detrazioni fiscali “ordinarie” previste nel settore edilizia ed apporta importanti modifiche per quanto riguarda il “super bonus” del 110 per cento.

Vediamo nel dettaglio le modifiche e le novità apportate dalla Finanziaria.

### ***Detrazione recupero del patrimonio edilizio.***

Viene prorogato dal 31.12.2020 al 31.12.2021 il termine entro il quale possono essere detratte le spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio nella misura del 50 per cento delle spese sostenute e nel limite di spesa massimo pari a 96.000 euro. Restano ferme tutte le condizioni e i requisiti già richiesti dalla precedente normativa per accedere alla detrazione.

Ricordiamo che dopo tale data, gli interventi resteranno comunque agevolabili nella “misura ordinaria”, ovvero potranno essere detratti nella misura del 36 per cento delle spese sostenute ed entro un tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro.

Viene inoltre prevista la nuova possibilità di detrarre, nei limiti sopra esposti, anche la spesa sostenuta la sostituzione di gruppi elettrogeni di emergenza esistenti con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

### ***Detrazione sisma bonus “ordinario”.***

Per quanto riguarda gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico “ordinario” ex art. 16 bis del Tuir, compreso l’acquisto di unità facenti parte di immobili interamente ristrutturati da imprese di costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, che provvedono alla vendita entro 18 mesi dall’ultimazione dei lavori, il termine per poter beneficiare della detrazione sulle spese sostenute, resta fermo al 31.12.2021.

Viene precisato che la detrazione si applica agli interventi le cui procedure autorizzative sono state attivate dal 5 agosto 2013 (data di entrata in vigore della iniziale disposizione normativa, ovvero per gli interventi per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio).

### ***Detrazione “bonus mobili”.***

Viene prorogato al 31.12.2021 il termine entro il quale possono essere

detratte le spese sostenute per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici di categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, a condizione che gli stessi siano iniziati dopo il 1° gennaio 2020.

La detrazione resta pari al 50 per cento della spesa sostenuta, ma viene innalzato il limite massimo di spesa agevolabile che è elevato a 16.000 euro.

#### ***Detrazione "bonus facciate".***

Viene prorogata al 31.12.2021 anche la possibilità di detrarre le spese sostenute per gli interventi edilizi finalizzati al recupero delle facciate degli edifici eseguiti su facciate, balconi, fregi, inclusi quelli di semplice tinteggiatura. Ricordiamo che viene prevista la possibilità di detrarre il 90 per cento della spesa sostenuta, senza limiti di spesa.

Restano fermi le condizioni e i requisiti per l'accesso alla detrazione già previsti dalla precedente normativa.

#### ***Detrazione "bonus verde".***

La Legge di Bilancio proroga al 31.12.2021 anche le detrazioni spettanti per gli interventi di sistemazione a verde delle aree scoperte di edifici privati o di unità immobiliari e pertinenze, nonché per la realizzazione di recinzioni, impianti di irrigazione, di pozzi, di coperture a verde e di giardini pensili. La detrazione è pari al 36 per cento della spesa sostenuta, con un limite massimo di spesa agevolabile pari a 5.000 euro.

#### ***Detrazione riqualificazione energetica.***

Viene confermata fino al 31.12.2021 la possibilità di detrarre le spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti tramite interventi eseguiti sull'involucro dell'edificio (cappotto termico), sulle strutture orizzontali e verticali (infissi e tetti), per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, anche alimentati da biomasse combustibili, nonché per l'installazione di schermature solari e di pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Anche in questo caso restano fermi le condizioni e i requisiti per l'accesso alla detrazione già previsti dalla precedente normativa.

#### ***Nuovo "bonus idrico".***

Viene introdotto il c.d. "bonus idrico" finalizzato ad incentivare la sostituzione di sanitari e rubinetteria con apparecchi a limitazione del

flusso d'acqua, compresi i dispositivi per il controllo del flusso d'acqua.

Il bonus, destinato alle sole persone fisiche residenti in Italia, è pari a 1.000 euro per ciascun beneficiario e dovrà essere utilizzato entro il 31.12.2021 per interventi di fornitura e posa di sanitari, rubinetti e miscelatori di bagni e cucine, soffioni doccia e colonne doccia, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate allo smontaggio e all'eliminazione dei sistemi preesistenti.

Termini, modalità di richiesta e modalità di utilizzo verranno disciplinati da apposito Decreto del Ministero dell'Ambiente che dovrà essere emanato entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Finanziaria (pertanto entro il 28 febbraio 2021).

### ***Detrazione super bonus 110 per cento.***

La Finanziaria 2021 introduce novità nella disciplina della detrazione del super bonus del 110 per cento, allungando la durata della detrazione e ampliando l'ambito di applicazione dell'agevolazione:

#### Durata:

la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di pannelli solari fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura del 110 per cento è "in via generale" prorogata di sei mesi e viene pertanto riconosciuta per le spese sostenute fino al 30.06.2022.

Viene inoltre prevista una deroga:

la detrazione spetta anche alle spese sostenute fino al 31.12.2022 nel caso di interventi realizzati da condomini e da persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione) con riferimento a interventi eseguiti su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se detenute da un medesimo proprietario o in comproprietà di più persone, i cui interventi alla data del 30 giugno 2022 sono realizzati per il 60 per cento dell'intervento complessivo.

Per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi delle case popolari (IACP) e assimilati, la detrazione è applicabile alle spese sostenute fino al 31.12.2022. Nel caso in cui a tale data l'intervento sia eseguito per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, sono ammesse alla detrazione anche le spese sostenute entro il 30.06.2023.

Ripartizione delle spese: le spese sostenute nell'anno 2022 devono essere ripartite in quattro rate annuali di pari importo (anziché in cinque rate come invece previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021).

Tipologia interventi agevolabili:

vengono ammessi alla detrazione del super bonus anche gli interventi relativi a:

- coibentazione del tetto, senza limitazione della superficie disperdente al solo sottotetto eventualmente esistente;
- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, anche se svolte a favore di persone di età superiore ai 65 anni, a condizione che siano svolti congiuntamente ad uno degli interventi c.d. "trainanti" (nuovo intervento "trainato");
- installazione di pannelli solari fotovoltaici su strutture pertinenti agli edifici.

Per quanto riguarda l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, vengono previsti precisi tetti massimi di spesa che variano in base alle caratteristiche dell'edificio su cui viene svolto l'intervento e viene precisato che, in ogni caso, l'agevolazione si deve intendere riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare

Tipologia immobili:

il testo normativo chiarisce definitivamente l'accesso alla detrazione nel caso di immobile costituito da più unità distintamente accatastate, ma di proprietà di un unico soggetto.

Viene infatti ora previsto che è possibile l'accesso alla detrazione del super bonus anche nel caso di interventi eseguiti su immobile detenuto da persona fisica unico proprietario, o in comproprietà con altre persone fisiche, qualora l'edificio sia composto da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate.

Resta salvo che i soggetti persone fisiche potranno beneficiare delle detrazioni del super bonus per gli interventi realizzati al massimo su due unità immobiliari, oltre che sugli interventi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio.

Viene inoltre disciplinata la definizione di immobile “funzionalmente indipendente” che costituisce requisito fondamentale per l’accesso alla detrazione: l’unità immobiliare è funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianto per l’approvvigionamento idrico, impianto per il gas, impianto per l’energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale.

Con la Finanziaria 2021 vengono ammessi alla detrazione anche gli interventi eseguiti su edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE), perché sprovvisti di mura perimetrali e/o copertura, purchè al termine dei lavori, che possono essere riguardare anche la demolizione e la ricostruzione sul sedime esistente, l’immobile raggiunga una classe energetica in fascia A.

*Chiara Curti*  
*Dottore Commercialista - Studio EPICA - Treviso*

*Treviso, 15 gennaio 2021*