

Milano, 13 gennaio 2021

Legge Bilancio 2021: confermate le detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica, i cc.dd. “bonus facciate”, “bonus verde” e “bonus mobili”. Istituito il “bonus idrico”. Apportate modifiche al superbonus 110%.

La Legge di Bilancio 2021 all'art. 1, commi da 58 a 76, ha previsto le seguenti misure per gli interventi edilizi/energetici:

- conferma delle detrazioni fiscali per le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica, di recupero del patrimonio edilizio nonché per i cc.dd. “bonus facciate”, “bonus verde” e “bonus mobili”;
- istituzione, a favore delle persone fisiche, del nuovo “bonus idrico”;
- conferma, con una serie di modifiche e implementazioni, del superbonus 110%.

Riqualificazione energetica (art. 1, comma 58, lett. a): proroga del termine

Prorogato al 31 dicembre 2021 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica per fruire della detrazione del 65%-50%. Il riconoscimento della detrazione per le spese sostenute nel 2021 è prorogato anche per gli interventi di acquisto e posa in opera di:

- schermature solari (di cui all'art.14, comma 2, lett. b, DL 63/2013);
- micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (di cui all'art.14, comma 2, lett. b-bis, DL 63/2013);
- impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (di cui all'art.14, comma 2-bis, DL 63/2013).

Recupero patrimonio edilizio (art. 1, commi 58 e 60): proroga del termine

Prorogato al 31 dicembre 2021 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'art.16-bis del TUIR) nella misura del 50% sull'importo massimo di €96.000.

Bonus mobili (art. 1, comma 58, lett. b): proroga del termine e innalzamento spesa massima

Confermato anche per il 2021 il c.d. “bonus mobili” (di cui all'art. 16, comma 2, DL 63/2013). Si ricorda trattasi della detrazione del 50% per i soggetti che sostengono spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici di categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile

oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dal 1° gennaio 2020. La spesa massima agevolabile, pari a €10.000 fino al 2020, è stata innalzata a €16.000.

Bonus facciate (art. 1, comma 59): proroga del termine

Confermato anche per il 2021 il c.d. “bonus facciate” pari al 90% delle spese sostenute per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi/ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero/restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A (centri storici) o B (totalmente o parzialmente edificate) di cui al DM n. 1444/68.

Bonus verde (art. 1, comma 76): proroga del termine

Disposta la proroga per il 2021 del c.d. “bonus verde”, ossia della detrazione IRPEF del 36%, su una spesa massima di €5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, fruibile dal proprietario/detentore dell’immobile sul quale sono effettuati interventi di “sistemazione a verde” di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e interventi di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Nuovo bonus idrico (art. 1, commi da 61 a 65): nuova introduzione

Introdotta il nuovo “bonus idrico” pari a €1.000 per ciascun beneficiario, fino ad esaurimento del fondo stanziato a tal fine (€20 milioni), da utilizzare entro il 31 dicembre 2021, su edifici/parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari, per interventi di:

- sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto;
- sostituzione di apparecchi di rubinetteria sanitaria/soffioni doccia/colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d’acqua.

In particolare il nuovo beneficio spetta per:

- la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico pari o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti;
- la fornitura e l’installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata pari o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con portata di acqua pari o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

Con un apposito Decreto, da emanarsi entro 60 giorni dall’entrata in vigore della Legge (1° gennaio 2021) saranno definiti i termini e le modalità di richiesta ed utilizzo.

Superbonus 110% (art. 1, comma 66): proroga del termine e ampliamento agevolazione

Per quanto riguarda il superbonus 110% gli interventi apportati sono molteplici e per la maggior parte rappresentano un ampliamento dell'agevolazione.

Si ricorda al riguardo che il legislatore ha posto attenzione alla differenza tra categorie di interventi trainanti e trainati¹, per i quali rimandiamo alla guida predisposta dalla AE nel luglio 2020 che ritrasmettiamo, per comodità di lettura, unitamente alla presente circolare.

Data sostenimento spese agevolabili e rateazione detrazione

La detrazione spettante per gli interventi "trainanti" di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico è riconosciuta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022. Per la parte di spese sostenute nel 2022, la detrazione spettante verrà ripartita in 4 quote annuali (anziché in 5).

Per gli interventi eseguiti da:

- condomini;
- persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa/lavoro autonomo) con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Nel caso in cui al 30 giugno 2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Interventi agevolabili

È previsto che la detrazione del 110% possa essere fruita anche per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa/lavoro autonomo) con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà. Anche in tal caso la detrazione è fruibile con riferimento agli interventi realizzati al massimo su 2 unità immobiliari.

Per quanto riguarda la tipologia degli interventi per i quali è possibile fruire della detrazione del 110% è disposto che:

¹ Questa differenza sostanzialmente sta ad indicare gli interventi di efficientamento energetico più importanti e quelli meno impegnativi ma che per poter usufruire delle detrazioni fiscali devono essere svolti congiuntamente ai primi.

- tra gli interventi "trainanti" di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio rientra anche la coibentazione del tetto, "senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente";
- tra gli interventi "trainati" sono ricompresi anche gli interventi finalizzati all'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, ai sensi dell'art. 3, comma 3, Legge n. 104/92, anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

La detrazione del 110% prevista per gli impianti fotovoltaici quando risultano intervento "trainato" è applicabile anche in caso di installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici per i quali la detrazione spettante è suddivisa in 4 quote annuali per la parte di spesa sostenuta nel 2022.

Con riferimento all'installazione negli edifici di "colonnine di ricarica" per veicoli, per le quali è prevista la possibilità di fruire della detrazione del 110% quando rappresenta un intervento "trainato" è ora disposto che:

- la detrazione può essere fruita con riferimento alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e, ferme restando le 5 quote annuali per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, anche in tal caso la detrazione spettante è suddivisa in 4 quote annuali per la parte di spesa sostenuta nel 2022;
- la detrazione è riconosciuta nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:
 - a) €2.000 per edifici unifamiliari/unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 - b) €1.500 per edifici plurifamiliari/condomìni che installino un numero massimo di 8 colonnine;
 - c) €1.200 euro per edifici plurifamiliari/condomìni che installino un numero superiore a 8 colonnine.

considerando che l'agevolazione si intende riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Tipologia immobili oggetto di interventi agevolabili

Con riferimento agli immobili oggetto degli interventi è disposto che:

- un'unità immobiliare può essere considerata funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno 3 delle seguenti installazioni/manufatti di proprietà esclusiva:
 - a) impianto per l'approvvigionamento idrico;
 - b) impianto per il gas;
 - c) impianto per l'energia elettrica;
 - d) impianto di climatizzazione invernale;

- oggetto degli interventi agevolati può essere anche un edificio privo di Attestato di prestazione energetica (APE) in quanto sprovvisto di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, a condizione che al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici opache, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, si consegua una classe energetica in fascia A.

Approvazione delibere condominiali

Con riferimento alla delibera condominiale avente ad oggetto:

- l'approvazione dell'esecuzione dei lavori agevolati in esame;
- gli eventuali finanziamenti finalizzati alla realizzazione degli stessi;
- l'opzione per lo sconto in fattura/cessione del credito;

il comma 9-bis dell'art. 119 introdotto dal "Decreto Agosto" (art. 63, comma 1, DL n. 104/2020) dispone che la stessa è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio. Con la Legge di Bilancio 2021, è disposto che con le medesime modalità (maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio) può essere approvata anche la delibera avente ad oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Assicurazione rilascio attestazioni/asseverazioni

Con riferimento all'obbligo, in capo ai tecnici abilitati, di stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni/asseverazioni, con la modifica del comma 14 dell'art.119 del Decreto Rilancio è disposto che tale obbligo si considera

rispettato qualora i soggetti in esame abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti dall'attività professionale ai sensi dell'art. 5, DPR n. 137/2012, purché questa rispetti i precisi requisiti indicati nella norma (non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; preveda un massimale specifico per il rischio di asseverazione non inferiore a €500.000; garantisca un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione dell'attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia delle asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

Pubblicità fruizione detrazione 110%

È disposto che nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche 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".

Sconto in fattura/cessione credito

Con riferimento alla possibilità di optare per lo sconto in fattura/cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione dei redditi è disposto che tale opzione sia esercitabile anche con riferimento alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2022 per gli interventi in esame.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore considerazione si rendesse necessaria.

STUDIO BRAMANTE
dott.ssa Lucia Bramante

