



Dott.ssa Valeria Pessina

I BONUS FISCALI 2020 PER L'EDILIZIA

- 1) Bonus Ristrutturazione edilizia (detrazione del 50%)
- 2) Bonus Verde (detrazione del 36%)
- 3) Ecobonus (detrazione dal 50% al 75%)
- 4) Sismabonus ordinario (detrazione dal 50% al 85%)
- 5) Bonus Unico Sismabonus + Ecobonus (detrazione 80% e 85%)
- 6) Bonus Facciate (detrazione del 90%)
- 7) Superbonus 110%

La manovra di Bilancio per il 2020 (Legge 160/2019) ha mantenuto l'abitudine di prorogare le agevolazioni fiscali per l'edilizia: prolungando sino al 31/12/2020 – e con le stesse regole – le scadenze delle detrazioni per:

- Interventi di efficienza energetica,
- Interventi di ristrutturazione edilizia,
- Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici
- Bonus verde.

Ma ha fatto qualcosa di più, aggiungendo un nuovo maxi-sconto: il Bonus facciate.

La Legge 160/2019 non è intervenuta sul Sismabonus né sull'Ecobonus condominiale, ma solo perché per queste agevolazioni era già prevista una scadenza "lunga" fissata al 31/12/2021.

Il Decreto Rilancio (Decreto Legge 19/05/2020, n. 34), convertito con modificazione nella Legge 17/07/2020 n. 77, ha previsto, con gli artt. 119 e 121, il potenziamento delle detrazioni fiscali sino al 110% con un cd. «Superbonus» per gli interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, sostenuti dal 01/07/2020 al 31/12/2021, e la possibilità di trasformare le suddette detrazioni in un credito d'imposta cedibile a terzi.

1) BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

- Per le singole unità immobiliari residenziali, e relative pertinenze: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Per le parti comuni di edifici a prevalente destinazione residenziale: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali
- Eliminazione di barriere architettoniche
- Bonifica dell'amianto
- Opere per evitare infortuni domestici
- Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi
- Interventi di risparmio energetico non rientranti nel 65%.

BENEFICIARI DELLA DETRAZIONE

Persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato, che, rispetto all'unità immobiliare oggetto degli interventi, sono:

- Proprietari o nudi proprietari
- Titolari di diritti reali di godimento (es. usufruttuari, nudi proprietari, titolari di usufrutto, uso, abitazione)
- Locatari o comodatari
- Soci di cooperative
- Familiari conviventi del proprietario/locatario/comodatario, e che sostengono la spesa
- Promissari acquirenti.

IMPORTO MASSIMO DELLA SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE, E MISURA DELLA DETRAZIONE

Dal 26/06/2012 al 31/12/2020: detrazione nella misura del **50%**, con limite di spesa di **€ 96.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se trattasi di interventi su parti comuni condominiali.

Dal 01/01/2021, salvo proroga, la detrazione passa al 36% con limite di spesa pari a € 48.000 (misura prevista a regime dall'art. 16-bis del DPR 917/1986).

Detrazione in n. 10 quote annuali.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura dai fornitori, per gli interventi di manutenzione ordinaria (per soli Condomini) o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Le modalità operative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 08/08/2020.

DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

Il D.L. 63/2013 ha introdotto una detrazione dall'IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Dal 06/06/2013 al 31/12/2020, la detrazione spettante, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, deve essere calcolata sull'importo massimo di **€ 10.000**. Per le spese sostenute nell'anno 2020, la detrazione è possibile limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 01/01/2019.

2) BONUS VERDE

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

- Interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- Realizzazione di copertura a verde e di giardini pensili
- Interventi di cui ai punti precedenti effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali.

La detrazione spetta anche per le eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi indicati.

IMPORTO MASSIMO DELLA SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE, E MISURA DELLA DETRAZIONE

Dal 01/01/2018 al 31/12/2020: importo massimo complessivi di **€ 5.000** per unità immobiliare ad uso abitativo, da ripartire in n. 10 quote annuali di pari importo, con detrazione al **36%** → detrazione massima di € 1.800 (5.000 x 36%) per unità immobiliare.

A differenza del Bonus mobili, l'agevolazione del Bonus verde non si deve legare necessariamente ad una ristrutturazione edilizia.

3) ECOBONUS

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Detrazione IRPEF e IRES per le spese sostenute sino al 31/12/2020, salvo proroga (e sino al 31/12/2021 per gli interventi effettuati su parti comuni di edifici), per

- Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica di edifici esistenti
- Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali, e che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo Condominio
- Interventi di miglioramento termico di edifici esistenti quali coibentazioni, pavimenti, finestre comprensive di infissi
- Installazione di pannelli solari
- Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
- Dal 01/01/2016: acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda, o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti
- Dal 01/01/2018 al 31/12/2020: acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori che conducano ad un risparmio di energia primaria almeno pari al 20%.

BENEFICIARI DELLA DETRAZIONE

- Persone fisiche, compresi gli esercenti arti o professioni
- Contribuenti che conseguono reddito di impresa
- Associazioni tra professionisti
- Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- Istituti autonomi per le case popolari e enti che hanno le stesse finalità sociali per gli immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

EDIFICI AGEVOLATI

- Per le persone fisiche, sono agevolati gli interventi eseguiti su qualunque tipo di edificio, non necessariamente residenziale (come, invece, è chiesto per le ristrutturazioni edilizie)
- Per le imprese sono agevolati gli interventi effettuati su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio della propria attività imprenditoriale.

La detrazione è al **50%** per i seguenti interventi:

- Acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi (limite di spesa € 120.000)
- Acquisto e posa in opera di schermature solari (limite di spesa € 120.000)
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (limite di spesa € 60.000)
- Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatore di calore alimentati da biomasse combustibili (limite di spesa € 60.000).

La detrazione è al **65%** per i seguenti interventi:

- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI e VIII (limite di spesa € 46.153,84)
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione (limite di spesa € 46.153,84)
- Acquisto e posa in opera di generatori di aria calda a condensazione (limite di spesa € 46.153,84)
- Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (limite di spesa € 153.846,15)
- Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (limite di spesa € 92.307,69)
- Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (senza limite di spesa)
- Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (limite di spesa € 92.307,69).

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura dai fornitori.

Le modalità operative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 08/08/2020.

La Legge di Bilancio 2017 ha previsto detrazioni più elevate per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica.

La detrazione per interventi di **RISPARMIO ENERGETICO QUALIFICATO**, quindi, spetta nelle seguenti misure:

- **70%** se gli interventi riguardano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio
- **75%** quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/06/2015.

Queste maggiori detrazioni valgono per le spese effettuate tra il 01/01/2017 e il 31/12/2021, e vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a **€ 40.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

ADEMPIMENTI RICHIESTI PER BONUS ENERGETICO QUALIFICATO

Per usufruire della detrazione IRPEF o IRES del 50-65-70-75% sugli interventi di risparmio energetico «qualificato», la procedura è più complessa rispetto a quella necessaria per il bonus sui lavori per il recupero del patrimonio edilizio, in quanto oltre al bonifico «parlante» (in questo caso ex art. 1, commi 344-347, Legge 296/06), serve anche:

- 1) L'Asseverazione di un tecnico abilitato che attesti i lavori eseguiti
- 2) L'Attestato di Prestazione Energetica
- 3) L'invio della comunicazione della scheda tecnica all'ENEA, entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

4) SISMABONUS

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

- Interventi di adeguamento o miglioramento antisismico per gli edifici (adibiti ad abitazione o ad attività produttive) ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3
- Dal 01/01/2017: spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili

IMPORTO MASSIMO DELLA SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE, E MISURA DELLA DETRAZIONE

Dal 01/01/2017 al 31/12/2021: **€ 96.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, con detrazione nella misura del **50%**, da ripartire in n. 5 quote annuali.

N.B.: Le detrazioni fiscali per interventi antisismici non sono cumulabili con agevolazioni spettanti per le stesse finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

MISURE POTENZIATE DELLA DETRAZIONE

- **70%** qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore
- **80%** qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiore
- **75%** qualora dagli interventi, realizzati su parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore
- **85%** qualora dagli interventi, realizzati su parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiore.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura dai fornitori.

Le modalità operative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 08/08/2020.

5) BONUS UNICO SISMABONUS + ECOBONUS

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 dai quali derivino contemporaneamente – con opere eseguite congiuntamente e con un unico titolo abilitativo:

- riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio a 1 o 2 classi di rischio inferiore;
- riqualificazione energetica.

IMPORTO MASSIMO DELLA SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE, E MISURA DELLA DETRAZIONE

Base imponibile per il calcolo della detrazione: **€ 136.000** (€ 96.000 del Sismabonus classico + € 40.000 dell'Ecobonus) per singola unità principale componente l'edificio

Percentuale di detrazione:

- Dal 01/01/2018 al 31/12/2021: **80%** quando l'esecuzione delle opere abbia determinato il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore rispetto alla condizione precedente
- Dal 01/01/2018 al 31/12/2021: **85%** se il passaggio porta ad almeno 2 classi di rischio inferiore.

Detrazione in n. 10 quote annuali di pari importo.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura dai fornitori.

Le modalità operative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 08/08/2020.

6) BONUS FACCIATE

Consiste in una detrazione dall'imposta lorda (IRPEF o IRES), introdotta dall'art. 1, commi da 219 a 224 della Legge 27/12/2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), nella misura del **90%** delle spese documentate, concessa quando si eseguono interventi finalizzati al “recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti”, anche strumentali, ubicati in zona A (centri storici) o in zona B (totalmente o parzialmente edificato, ossia con edificato pari o superiore a 1,5 mc/mq), ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 02/04/1968 n. 1444, o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

- Interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- Interventi su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- Interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio,

effettuati su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali.

L'agevolazione riguarda, in pratica, **tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE (segue)

L'agevolazione non spetta, invece, per le spese:

- Effettuate per interventi sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo pubblico;
- Effettuate per interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- Sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli;
- Sostenute durante la fase di costruzione dell'immobile;
- Sostenute per interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE (segue)

Il Bonus spetta anche per:

- Acquisto dei materiali
- Progettazione e altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (perizie, sopralluoghi, rilascio dell'APE)
- Altri eventuali costi collegati alla realizzazione degli interventi (es. spese per installazione di ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi).

BENEFICIARI DELLA DETRAZIONE

Possono fruire della detrazione tutti i contribuenti residenti o non residenti nel territorio dello Stato, che posseggono l'immobile a qualsiasi titolo.

In particolare, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della norma:

- Persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- Società semplici
- Associazioni tra professionisti
- Soggetti che conseguono redditi d'impresa (società di persone o di capitali).

IMPORTO MASSIMO DELLA SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE, E MISURA DELLA DETRAZIONE

Nessun limite di spesa.

Per le spese sostenute dal 01/01/2020 al 31/12/2020: detrazione in misura pari al **90%**, da ripartire in n. 10 quote annuali.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura dai fornitori.

Le modalità operative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 08/08/2020.

BONUS PER INTERVENTI COMPLESSI

La detrazione può riguardare anche lavori più importanti da effettuarsi sulla facciata esterna, ma per la Circolare 2/E del 14/02/2020 in questo caso è necessario rispettare le stesse regole dell'Ecobonus, quali:

- 1) L'Asseverazione del tecnico abilitato
- 2) L'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 3) L'invio all'ENEA, entro 90 giorni dalla fine lavori, della scheda descrittiva degli interventi realizzati.

Grazie per l'attenzione!