

Gennaio 2021

Bonus fiscali in edilizia – Le novità della legge di bilancio 2021 Legge 178 del 30/12/2020

PROROGHE

Sono previste le seguenti proroghe alle detrazioni fiscali per i bonus in edilizia:



Tipo	Proroga al	note
Superbonus 110% (art. 119 DL 34/2020)	30/06/2022	Proroga subordinata alla approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea
Superbonus 110% (art. 119 DL 34/2020) condomini	31/12/2022	La proroga compete se entro il 30/06/2022 risultano effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Proroga subordinata alla approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea
Superbonus 110% (art. 119 DL 34/2020) Istituti autonomi case popolari (IACP)	30/06/2023	La proroga compete se entro il 31/12/2022 risultano effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Proroga subordinata alla approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea
Bonus Casa 50%	31/12/2021	Massimale di spesa 96.000 euro
Ecobonus 65%-85%	31/12/2021	Massimali di detrazione invariati per tipologia di intervento (Rif. decreto requisiti tecnici)
Bonus mobili 50%	31/12/2021	Il massimale di spesa sale a 16.000 euro
Bonus Verde 36%	31/12/2021	Massimale di spesa 5.000 euro
Bonus facciate 90%	31/12/2021	Nessun massimale

SUPERBONUS – PROROGA AL 31/12/2022 PER CONDOMINI E SIMILI

Per gli interventi effettuati dai seguenti soggetti:

- condomini
- persone fisiche, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;

per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. La proroga è subordinata alla approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.



SUPERBONUS – PROROGA AL 30/06/2023 PER IACP E SIMILI

Per gli interventi effettuati dai seguenti soggetti:

- Istituti autonomi case popolari (IACP)
- Enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica

per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023. La proroga è subordinata alla approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.



SUPERBONUS – QUOTE ANNUALI DI DETRAZIONE

Per le spese sostenute nell'anno 2022, la detrazione competerà in quattro quote annuali di pari importo.

Resta invariata la disciplina per spese sostenute nel 2020 e 2021, per le quali la detrazione si recupera in cinque quote annuali.



SUPERBONUS – ULTERIORI SOGGETTI AMMESSI

Oltre ai condomini, sono ammessi ad usufruire del superbonus 110% anche le persone fisiche, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Si tratta di un'ipotesi che, in precedenza, risultava esclusa dalla agevolazione.

Resta inteso che le persone potranno beneficiare delle detrazioni per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

SUPERBONUS – COIBENTAZIONE DEL TETTO

Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.



SUPERBONUS – UNITÀ IMMOBILIARE FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE

Come è noto, possono accedere al superbonus anche le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno

Per 'accesso autonomo dall'esterno' si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Con la legge di bilancio, viene precisato che l'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:

- impianti per l'approvvigionamento idrico;
- impianti per il gas;
- impianti per l'energia elettrica;
- impianto di climatizzazione invernale.



SUPERBONUS – EDIFICI PRIVI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA INIZIALE

Possono accedere al superbonus anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti

- di copertura,
- di uno o più muri perimetrali,
- sia di copertura che di uno o più muri perimetrali,

purché al termine degli interventi:

- raggiungano una classe energetica in fascia A
- e vengano effettuati lavori di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente.

SUPERBONUS – IMPIANTI FOTOVOLTAICI SU PERTINENZE

Il superbonus per l'installazione di impianti solari fotovoltaici, quale intervento trainato, compete anche se gli impianti sono installati su strutture pertinenziali agli edifici



SUPERBONUS – LAVORI TRAINATI: ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tra i lavori trainati (dagli interventi ECO) per i quali spetta la detrazione nella misura del 110%, sono stati aggiunti quelli previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del DPR 917/86 per i quali, generalmente, compete il "Bonus casa" al 50%. Si tratta degli interventi finalizzati

- alla 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'articolo 3, comma 3, della legge 104/92. L'agevolazione compete anche se gli interventi vengono effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni.

SUPERBONUS – MAGGIORATO PER GLI IMMOBILI COLPITI DA EVENTI SISMICI

I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus, sono aumentati del 50% per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al DL 189/2016 (sisma Centro Italia) e di cui al DL 39/2009 (Sisma Abruzzo).

La legge di bilancio estende questa agevolazione anche agli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma situati nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (compreso il sisma Emilia del 2012).

In questi casi, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.



SUPERBONUS – SISMA - TERRITORI COLPITI DA EVENTI SISMICI

Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi previsti per gli interventi antisismici (SISMABONUS 110%) spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.



SUPERBONUS – COLONNINE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI

Cambiano i massimali previsti per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici:

- euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti;
- euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare. Sono fatti salvi i precedenti massimali per gli interventi in corso di esecuzione.



SUPERBONUS – DELIBERE CONDOMINIALI

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi che usufruiscono del superbonus e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

La legge di bilancio prevede che le stesse maggioranze valgano anche per le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione, ovviamente, che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

SUPERBONUS – POLIZZE PER I PROFESSIONISTI

Per poter rilasciare le attestazioni e asseverazioni previste per il superbonus, i Professionisti devono stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.



A questo riguardo, la legge di bilancio prevede che l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i Professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del DPR 137/2012 purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al comma 14 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made (*richiesta di risarcimento in vigenza della polizza*), un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il Professionista potrà optare per una polizza dedicata alle attività di asseverazione previste dall'art. 119 del DL 34/2020 (superbonus) con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile già in essere.

Equo compenso per le prestazioni professionali

Si segnala che l'art. 17 ter del DL 137/2020 (c.d. Decreto Ristori), ha introdotto una disposizione specifica in tema di equo compenso per le prestazioni professionali.

Il Ministro dello sviluppo economico, d'intesa con il Ministro per la pubblica amministrazione, garantirà le misure di vigilanza, segnalando eventuali violazioni all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, ai fini del rispetto della disposizione.



SUPERBONUS – CARTELLO DA ESPORRE NEI CANTIERI

Per gli interventi che usufruiscono del Superbonus, 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".



SUPERBONUS – CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Anche per le spese sostenute nel 2022, come già previsto per gli anni 2020 e 2021, si potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione del 110%, per:

- un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;
- la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

SISMABONUS – TITOLI EDILIZI GIÀ RILASCIATI

La legge di Bilancio 2021, introducendo all'articolo 16, comma 1-bis, del DL 63/2013 le parole «ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio», demolisce il vincolo preesistente legato all'avvio delle procedure autorizzatorie attivate dal 1° gennaio 2017.

Prima dell'intervento normativo in commento, infatti, per poter beneficiare della detrazione delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, poi ampliata anche alla 3), riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, era necessario che le procedure autorizzative fossero iniziate dal 1° gennaio 2017.

Ora, sembra sufficiente che il titolo edilizio risulti rilasciato dal 1° gennaio 2017, per consentire l'accesso all'agevolazione, sempreché siano rispettati tutti gli altri requisiti di legge.

