

DETRAZIONI per INTERVENTI EDILIZI / ENERGETICI

Nell'ambito della Finanziaria 2021, per quanto riguarda le detrazioni previste per gli interventi "edilizi" è previsto:

- la conferma anche per il 2021 **DI TUTTE LE DETRAZIONI** con scadenza 31.12.2020 ovvero interventi di recupero del patrimonio edilizio, ecobonus, bonus facciate, bonus verde e bonus mobili (quest'ultimo con l'aumento a € 16.000 della spesa agevolabile);
- l'istituzione, a favore delle persone fisiche, del nuovo "bonus idrico", pari a € 1.000, per la sostituzione dei sanitari con apparecchi a scarico ridotto / limitazione di flusso d'acqua;
- la conferma, con una serie di modifiche e implementazioni, della nuova detrazione del 110% che comportano un ampliamento dell'applicazione dell'agevolazione.

ECOBONUS - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

È prorogato dal 31.12.2020 al 31.12.2021 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica per poter 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;
- micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

È prorogato dal 31.12.2020 al 31.12.2021 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio nella misura del 50%, sull'importo massimo di € 96.000.

Per gli interventi di adozione di misure antisismiche su edifici nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, compresi quelli di demolizione e ricostruzione di interi edifici con riduzione del rischio sismico effettuati dall'impresa che li cede entro 18 mesi dalla fine dei lavori, la relativa detrazione (c.d. "sisma bonus") è **già riconosciuta per le spese sostenute fino al 31.12.2021**.

Detrazione per gruppo elettrogeno di emergenza

La detrazione del 50% è riconosciuta anche per le spese sostenute per la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

BONUS MOBILI

È confermato anche per il 2021 il c.d. "bonus mobili". In particolare, la detrazione del 50% può essere fruita dai soggetti che nel 2021 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 dall'1.1.2020.



La spesa massima agevolabile (€ 10.000 fino al 2020) è stata innalzata a € 16.000.

BONUS FACCIATE

È 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 o B.

NUOVO BONUS IDRICO

È introdotto il nuovo “bonus idrico”, a favore delle persone fisiche, pari a € 1.000 per ciascun beneficiario da utilizzare entro il 31.12.2021, 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;
- su edifici / parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.

SUPERBONUS - 110%

Per quanto riguarda la nuova detrazione del 110% gli interventi apportati sono molteplici e per la maggior parte rappresentano un ampliamento dell’ambito di applicazione dell’agevolazione.

Data sostenimento spese agevolabili e rateazione detrazione

Con la modifica dell’art. 119, DL n. 34/2020 ora è disposto che:

- la detrazione spettante per gli interventi “trainanti” di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico è riconosciuta per le spese sostenute fino al 30.6.2022 – la precedente scadenza era il 31.12.2021.



Per la parte di spese sostenute nel 2022, la detrazione spettante va ripartita in 4 quote annuali (anziché in 5);

- per gli interventi eseguiti da:
 - condomini;
 - persone fisiche 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 30.6.2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell’intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022.

Unico proprietario

Modificando la precedente normativa è ora previsto che la detrazione del 110% può essere fruita anche per gli interventi effettuati dalle persone fisiche 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 due unità immobiliari.

Tipologia immobili oggetto di interventi agevolabili

Con riferimento agli immobili che possono essere oggetto degli interventi per i quali è possibile fruire della nuova detrazione del 110% è ora disposto che:

- un’unità immobiliare può essere considerata funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno tre delle seguenti installazioni / manufatti di proprietà esclusiva (impianto per l’approvvigionamento idrico, impianto per il gas, impianto per l’energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale);
- oggetto degli interventi agevolati può essere anche un edificio privo di 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;

la normativa prevedeva 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.

Ora 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 condomini 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, è ora disposto che tale obbligo si considera rispettato qualora i soggetti in esame abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti dall'attività professionale, purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a € 500.000, specifico per il rischio di asseverazione, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- 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.

In alternativa è possibile stipulare una polizza assicurativa dedicata alle attestazioni / asseverazioni in esame con un massimale adeguato al relativo numero e agli importi degli interventi oggetto di attestazione / asseverazione e, comunque, non inferiore a € 500.000.

Pubblicità fruizione detrazione del 110%

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

L'opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2022 per gli interventi di cui all'art. 119 in esame.

ADOZIONE MISURE ANTISISMICHE CON DETRAZIONE DEL 50%

Con riferimento agli interventi di adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) per i quali è prevista la detrazione del 50% fino ad un ammontare complessivo di spesa non superiore a € 96.000 per unità immobiliare, è ora disposto che, la disposizione è applicabile agli interventi:

- le cui procedure autorizzatorie sono state attivate dal 5.8.2013 (come precedentemente previsto);
ovvero
- per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio.

BONUS VERDE

È 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;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.