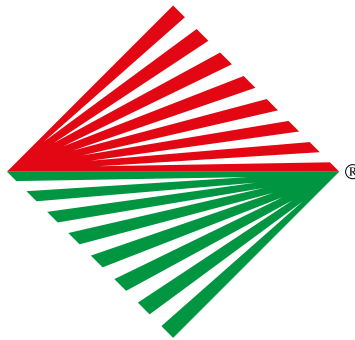


CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI



ANACI

LEGGE DI BILANCIO 2021

**NOVITÀ IN TEMA
DI SUPERBONUS 110%
ED ALTRE DETRAZIONI**

**INDICAZIONI UTILI
PER IL LAVORO
DELL'AMMINISTRATORE**

LEGGE DI BILANCIO 2021 NOVITÀ IN TEMA DI SUPERBONUS 110%

In data 30 dicembre 2020, con la legge n. 178 (pubblicata nel Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale di ieri) è stata approvata la legge di bilancio 2021 che porta in dote novità rilevanti inerenti al superbonus del 110% disciplinato dall'art. 119 del DL 34/2020.

Si riporta di seguito una prima schematica e superficiale lettura delle principali disposizioni introdotte a tale proposito:

- viene inserita una proroga di sei mesi, dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022, del superbonus del 110% per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine (con l'eccezione degli IACP ed enti equivalenti);
- per i condomini che entro il 30 giugno 2022 effettueranno lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, l'incentivo spetterà «anche per le spese sostenute» dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022;

- per le spese sostenute nel 2022, la detrazione dovrà essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo, a differenza di quanto accadrà per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per le quali resta l'arco temporale di detraibilità fissato in cinque anni;

- viene stemperata la limitazione agli interventi effettuati in condomini la cui interpretazione letterale, data dall'Agenzia delle Entrate, non permetteva l'accesso agli edifici di proprietà di un solo soggetto o di più soggetti in comunione indivisa. Infatti, fra i soggetti beneficiari sono previste anche le persone fisiche (che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) 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. In altri termini gli edifici di proprietà di un singolo soggetto, o comunione indivisa, possono fruire del superbonus purché composti al massimo da quattro unità immobiliari distintamente accatastate;**

- per gli impianti fotovoltaici la proroga al 30 giugno 2022 appare lacunosa e contraddittoria e non sembrerebbe essere prevista in quanto indicata solo nella parte in cui si introduce la ripartizione «in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022». Infatti, la data del 31 dicembre 2021 contenuta nel comma 5 dell'art. 119 del DL 34/2020 non viene modificata dalla legge di bilancio 2021. È auspicabile che si tratti di mera dimenticanza considerato, come si diceva sopra, che, anche con riguardo agli interventi fotovoltaici, è stabilito che per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 la detrazione debba essere ripartita in 4 quote annuali;

- anche per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici è prevista la proroga del superbonus del 110% (sempre riferito a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare) dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022. Sono inoltre previsti nuovi limiti di spesa per l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici;

La storia di ANACI inizia da qui



- anche il concetto di indipendenza funzionale dell'unità immobiliare, richiesta affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare, viene stemperato. Infatti, secondo la nuova disposizione, un'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.

In precedenza, si ricorda era richiesta la presenza contemporanea di tutti e 4 e non di almeno 3 su 4;

- altra importante novità è rappresentata dall'inserimento fra gli interventi "trainanti" agevolati, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, degli interventi di isolamento del tetto, a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno. Si tratta del caso, ad esempio, del tetto a falde al di sotto del quale vi sia un solaio non riscaldato;

- sono inseriti tra gli interventi "trainati" che possono beneficiare del superbonus del 110% (se eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti") anche quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis comma 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni);

- estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;

- gli IACP (istituti autonomi case popolari comunque denominati) potranno beneficiare del superbonus per gli interventi sul risparmio energetico qualificato (ecobonus) sugli «immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica», per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2022. Prima della manovra 2021, la scadenza era prevista al 30 giugno 2022. Per gli interventi effettuati dagli IACP, «per i quali alla data del 31 dicembre 2022» saranno «effettuati lavori per almeno» il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le «spese sostenute entro il 30 giugno 2023»;

- viene introdotto una sorta di accollo della spesa da parte di alcuni soli condomini aggiungendo al comma 9-bis dell'art. 119 del decreto rilancio (legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77) il seguente periodo: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole»;

- anche per quanto concerne la polizza di assicurazione richiesta ai tecnici asseveratori la legge di bilancio 2021 cerca di introdurre un alleggerimento prevedendo che « l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento

La storia di ANACI inizia da qui



di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di claims made, 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 può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle già menzionate attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a)»;

- si prevede anche un potenziamento degli organici dei Comuni finalizzato a consentire loro di fare fronte tempestivamente ai maggiori oneri di gestione in ordine ai procedimenti connessi all'erogazione del beneficio di cui all'articolo 119 del decreto rilancio (legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77), autorizzando l'assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, di personale da impiegare ai fini del potenziamento degli uffici preposti ai suddetti adempimenti;

- possono beneficiare del superbonus anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici di cui alla lett. a) dell'art. 119 comma 1 del DL 34/2020, raggiungano una classe energetica in fascia A (la disposizione si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente);

- in caso di interventi che beneficiano del superbonus del 110% deve essere esposto presso il cantiere ed in luogo ben visibile ed accessibile, un cartello con 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".

Si ricorda, infine, che l'efficacia delle proroghe riguardanti il superbonus del 110% resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.

La storia di ANACI inizia da qui

**ANACI**

LEGGE DI BILANCIO 2021 NOVITÀ IN TEMA DI ALTRE DETRAZIONI

La suddetta legge n. 178 del 30 dicembre 2020 (legge di bilancio 2021) si porta in dote anche importanti novità in tema di altre detrazioni che vengono di seguito schematicamente riportate:

- è prevista una generica proroga al 31 dicembre 2021 per le tutte le detrazioni inerenti agli interventi sugli edifici in vigore alla data del 31 dicembre 2020. Sarà quindi possibile fruire fino al 31 dicembre 2021 delle seguenti detrazioni:

- **bonus ristrutturazioni**: resta prorogato il potenziamento dell'aliquota di detraibilità al 50% per una spesa massima di euro 96.000;
- **ecobonus**: la detrazione fiscale per i lavori di risparmio energetico sia su edifici singoli sia nei condomini. Così via libera anche nel 2021 agli interventi per il miglioramento termico dell'edificio (come coibentazioni, pavimenti, finestre e infissi), installazione di pannelli solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, interventi di domotica, cioè installazione di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento;
- **bonus verde**: la detrazione fiscale del 36% con un tetto di euro 5.000 per le spese sostenute per i lavori di sistemazione a verde degli edifici esistenti, comprese terrazze, coperture e giardini pensili;
- **bonus facciate**: la detrazione dell'imposta lorda (Irpef o Ires) che consente di recuperare il 90% (ripartito in 10 quote annuali) dei costi sostenuti per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici;
- **Sismabonus**: la detrazione fiscale per interventi legati a misure antisismiche per cui spetta una detrazione del 50% da calcolarsi su un ammontare complessivo di euro 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno e da ripartirsi poi in 5 quote annuali di pari importo;
- **Bonus mobili**: questa detrazione non vede come novità la sola proroga ma trova anche un incremento della spesa massima detraibile che sale da euro 10.000 ad euro 16.000. La detrazione si calcola nella misura del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, quali ad esempio mobili come cucine e letti e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), purché destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

- **Bonus idrico o bonus bagno**: questa rappresenta una vera e propria novità introdotta dalla legge di bilancio 2021 e prevede la possibilità di fruire di un contributo di euro 1.000 da utilizzare entro il 31 dicembre 2021 per le spese di sostituzione di sanitari, rubinetti e soffioni doccia. È poi introdotto anche un credito d'imposta per l'acquisto dei sistemi di filtraggio dell'acqua potabile per i privati, le imprese, gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, nella misura del 50% delle spese sostenute fino ad euro 1.000 euro per ogni unità immobiliare o esercizio commerciale e a 5mila euro per gli esercizi pubblici, con un tetto di spesa complessivo di 5 milioni di euro per il 2021 e 2022.

La storia di ANACI inizia da qui



SCADENZIARIO AGEVOLAZIONI FISCALI

		DETRAZIONE IN %	SCADENZA
Agevolazioni fiscali ai condomini	Superbonus	110%	30/06/2022*
	Sismabonus	da 50% al 85%	30/06/2022*
	Ecobonus	da 65% al 75%	31/12/2021
	Bonus facciate	90%	31/12/2021
	Bonus ristrutturazione	50%	31/12/2021
	Bonus verde	36%	31/12/2021

***Comma 74. L'efficacia delle proroghe di cui ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea. Restano fermi gli obblighi di monitoraggio e di rendicontazione previsti nel Piano nazionale per la ripresa e la resilienza per tale progetto.**