

Il Superbonus 110% e gli altri incentivi fiscali all'edilizia

Avv. Federica Bardini



Gli incentivi fiscali vigenti

- **Superbonus 110%**
- **Bonus Ristrutturazioni**
- Detrazione per l'acquisto o l'assegnazione di immobili ristrutturati
- Detrazione delle spese relative ai beni vincolati
- **Ecobonus**
- **Sismabonus**
- **Sismabonus Acquisti**
- Bonus per interventi combinati antisismici e di riqualificazione energetica
- **Bonus facciate**
- Bonus infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici
- Bonus verde
- Bonus Mobili ed Elettrodomestici

Elementi caratterizzanti

- Beneficiari (soggetti IRPEF, soggetti IRES,...)
- Immobili oggetto degli interventi agevolati (residenziali, non residenziali...)
- Tipologia di interventi agevolati
- Condizioni per l'accesso
- Spese ammesse in detrazione
- Misura e calcolo della detrazione d'imposta
- Cumulabilità con altri incentivi fiscali
- Documentazione da acquisire e altri adempimenti
- Opzioni disponibili (sconto sul corrispettivo e cessione del credito d'imposta)

Le principali novità intervenute nel 2020/2021

- Introduzione del **Superbonus 110%** (art. 119 D.L. 34/2020)
- Nuove modalità di fruizione di alcuni incentivi fiscali all'edilizia per le spese sostenute nel 2021 e 2022 (art. 121 D.L. n. 34/2020): **cd. sconto in fattura e cessione del credito d'imposta**
- **Proroghe** previste dalla Legge di Bilancio 2021

Pluralità di soggetti coinvolti

- Beneficiari della detrazione d'imposta
- Altri soggetti che vantano diritti sullo stesso immobile
- Amministratore di condominio o condòmino incaricato
- Imprese esecutrici dei lavori / artigiani
- Comune / altri enti territoriali competenti (es. Soprintendenza)
- Professionisti area tecnica
- Professionisti area fiscale
- Istituti di credito o altri intermediari finanziari

Le difficoltà per i professionisti, gli operatori e i privati

- Pluralità di norme speciali con ambiti applicativi diversi (beneficiari, oggetto, forma dell'incentivo...)
- Difficile raccordo tra normativa fiscale e normativa edilizia (statale e regionale)
- Mutevolezza del quadro normativo (es. nozione di ristrutturazione)
- Complessità dei procedimenti per accedere ai benefici (es. documentazione, termini di presentazione, contabilizzazione separata delle spese...)
- Scadenza delle agevolazioni fiscali
- *Teamwork skills*: riparto di competenze e responsabilità in capo a soggetti diversi

Le peculiarità del Superbonus

- **Beneficiari:** esclusivamente quelli previsti dall'art. 119 co. 9 Decreto Rilancio
- **Ambito oggettivo:** solo determinate tipologie di edifici
- **Varietà di interventi agevolati:**
 - a. interventi di efficientamento energetico;
 - b. interventi antisismici;
 - c. installazione di impianti fotovoltaici;
 - d. installazione di impianti di ricarica di veicoli elettrici negli edifici.
- **Distinzione fra interventi cd. trainanti e trainati**
- **Detrazione fiscale: 110% delle spese sostenute**
- **Tetti massimi di spesa:** variabili secondo la natura dell'intervento e la tipologia di edificio

Adempimenti aggiuntivi (asseverazioni, visto di conformità)

Beneficiari

Il Superbonus si applica per interventi effettuati:

- a) dai condomini e dalle persone fisiche, 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
- b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;
- c) dagli IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti 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;
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- d-bis) dalle ONLUS, OdV e dalle APS;
- e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**.

Immobili oggetto di interventi agevolati

- **Edifici residenziali unifamiliari** e relative pertinenze
- **Unità immobiliari residenziali** dotate di almeno un accesso autonomo dall'esterno e funzionalmente indipendenti e relative pertinenze
- **Parti comuni di edifici residenziali costituiti in condominio**
- **Parti comuni di edifici plurifamiliari residenziali composti da 2 a 4 unità immobiliari** di proprietà dello stesso soggetto o in comproprietà di più soggetti *pro indiviso*
- Singole unità immobiliari residenziali all'interno di edifici plurifamiliari (solo trainati)
- **Altri immobili nei casi previsti dalla legge** (es. spogliatoi, oppure fabbricati non residenziali di proprietà di ONLUS, ecc.)

Segue

- **Ulteriori requisiti:** es. presenza di impianto termico per Super-Ecobonus; ubicazione in zona di rischio sismico 1, 2 o 3 per Super-Sismabonus.
- **Esclusioni:** immobili di lusso A/1, A/8 e A/9 (non aperti al pubblico), salvo per interventi sulle parti comuni di edifici condominiali.
- **Estensioni:** edifici che diventeranno residenziali solo al termine dei lavori agevolati (es. fienili, magazzini, depositi, stalle, scuderie).

Interventi agevolati

- **Super-Ecobonus:** interventi trainanti di riqualificazione energetica previsti dall'art. 119, comma 1, D.L. 34/2020; interventi trainati di cui all'art. 14 D.L. n. 63/2013; interventi trainati di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo; interventi trainati di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.
- **Super-Sismabonus e Super-Sismabonus acquisti:** interventi trainanti antisismici; interventi trainati per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici; interventi trainati di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo.

Flessibilità del legislatore

Sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001**, nonché gli interventi di ripristino di edifici crollati qualificabili come ristrutturazione edilizia ai sensi della medesima disposizione.

Non solo Superbonus 110%

Avv. Mariarosa Vicario



Gli altri incentivi fiscali all'edilizia: alcune differenze con il Superbonus 110%

- **Ambito soggettivo più ampio:** per molte agevolazioni i beneficiari sono i **soggetti IRPEF e IRES**, tra questi anche **gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale**;
- **Ambito oggettivo più ampio:** per molte agevolazioni deve trattarsi di edifici esistenti a prescindere dalla loro destinazione d'uso (anche rurali, o nel caso di edifici posseduti o detenuti da soggetti titolari di reddito d'impresa, anche “strumentali”, “beni merce” o “patrimoniali”);
- **Minor numero di adempimenti.**

Ecobonus

Art. 14 D.L. 63/2013

- Valido per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico sostenute fino al **31 dicembre 2021**
- Beneficiari: **soggetti IRPEF e IRES**, tra questi anche gli **enti pubblici e privati** che non svolgono attività commerciale, IACP e cooperative di abitazione
- Interventi agevolati: **interventi elencati nell'art. 14 D.L. 63/2013 di riqualificazione energetica** (esempi: acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, acquisto e posa in opera di schermature solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, etc...)
- Edifici oggetto degli interventi agevolati: **edifici esistenti** (a prescindere dalla loro destinazione: abitativa, produttiva, ect...)
- Detrazione fiscale: **variabile (50%, 65%, 70%, 75% delle spese) da ripartire in 10 quote annuali di pari importo**
- Importo massimo di spesa detraibile: **variabile** in base al tipo di intervento
- ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020 è possibile optare, in luogo della detrazione in dichiarazione dei redditi, per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta.

Sismabonus

Art. 16 da 1-bis a 1-septies D.L. 63/2013

- Valido per le spese sostenute per interventi antisismici dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021
- Beneficiari: **soggetti IRPEF e IRES, tra questi enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale** (circolare AdE n. 19/E del 8.07.2020)
- Interventi agevolati: misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica specificate nell'art. 16 commi da 1-bis a 1-septies D.L. 63/2013
- Edifici oggetto degli interventi agevolati: edifici esistenti ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (a prescindere dalla loro destinazione, se posseduti o detenuti da soggetti titolari di reddito d'impresa)
- Detrazione fiscale: **variabile a seconda del passaggio o meno ad una classe o a due classi di rischio inferiore (50%, 70%, 75%, 80% e 85% delle spese) da ripartire in 5 quote annuali di pari importo**
- Importo massimo di spesa detraibile: **euro 96.000** per unità immobiliare (moltiplicato per il numero di unità immobiliari in caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali)
- ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020 è possibile optare, in luogo della detrazione in dichiarazione dei redditi, per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta.

Zone sismiche del Veneto

È stato approvato definitivamente l'aggiornamento della mappa e dell'elenco delle zone sismiche del Veneto (comunicato n. 407 del 10 marzo 2021 della Regione):

Classificazione sismica	TOTALI		Differenza tra la zonazione vigente e quella proposta
	Zonazione sismica proposta	Zonazione sismica DCR 67/2003	
Zona 1	11	0	+11
Zona 2	247	88	+159
Zona 3	305	327	-22
Zona 4	0	165	-165
totale	563	580	

... segue

- il nuovo piano prevede che non ci siano più i Comuni in zona 4, zona nella quale non c'è rischio sismico e che pertanto non può accedere agli incentivi fiscali;
- **l'entrata in vigore della nuova zonazione sismica del territorio veneto avverrà dopo 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR del provvedimento di approvazione.**

Bonus Facciate

Art. 1 co. 219-224 L. 160/2019

- Valido per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2021
- Beneficiari: **soggetti IRPEF e IRES, tra questi gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale**
- Interventi agevolati: gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna e realizzati esclusivamente sulle strutture opache verticali della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi
- Edifici oggetto degli interventi agevolati: **edifici ubicati in zona A o B** in base al D.M. 1444/1968 o assimilate, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali all'attività d'impresa
- Detrazione fiscale: **90% delle spese da ripartire in 10 quote annuali di pari importo**
- Importo massimo di spesa detraibile: **non è previsto**
- ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020 è possibile optare, in luogo della detrazione in dichiarazione dei redditi, per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta.

L'assimilazione alle zone A o B

Per i Comuni ove non vige la suddivisione in zone omogenee, l'assimilazione alle zone A o B:

- deve avvenire **in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali;**
- deve risultare dalle **certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti;**
- prescinde dalla nomenclatura o denominazione.

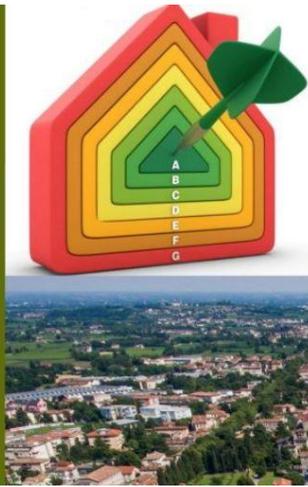
Con Risposta ad **Interpello 11/06/2020, n. 182**, l'AdE ha chiarito che **non può essere attestata da un ingegnere o architetto** iscritto ai rispettivi ordini professionali, ma **deve risultare dalle certificazioni urbanistiche** rilasciate dagli enti competenti, nella generalità dei casi quindi dal Comune in cui è sito l'immobile.

 **Comune di Vittorio Veneto**
Servizio Gestione del Territorio
in collaborazione con
Studio Legale Associato BM&A
Studio commercialistico LEX TAX
Studio di ingegneria e architettura CAVAZZANA

IL SUPERBONUS E GLI ALTRI INCENTIVI FISCALI ALL'EDILIZIA

Un'opportunità per i privati e la città

VIDEO-CONFERENZA
destinata alla cittadinanza al fine di
diffondere la conoscenza delle misure
fiscali di agevolazione previste dalla
recente legislazione per gli interventi edilizi
di riqualificazione degli edifici esistenti.
Per una città più sicura, più salubre e più bella.



 **VENETO 2050**

 **BM
&A**
studio legale
associato

 **110%**
Superbonus

GLI INCENTIVI FISCALI ED EDILIZI ALLA RIGENERAZIONE URBANA

*Le opportunità per le imprese ed i privati e
gli adempimenti dei professionisti*

 **BM
&A**
studio legale
associato



Superbonus 110%

IN PILLOLE

per approfondimenti:
<https://bonusfiscali.studiobma.com/>