

Legge Finanziaria 2021: proroghe e novità in materia di recupero edilizio e risparmio energetico

Con la presente desideriamo informarVi che **anche per il 2021 è stata prevista la proroga delle detrazioni maggiorate sugli interventi di recupero edilizio e risparmio energetico**. Con riferimento, innanzitutto, alle **detrazioni sul recupero edilizio**, non si devono segnalare particolari innovazioni: le previgenti disposizioni (**detrazione maggiorata al 50% su un massimo di spesa di 96.000 euro**) vengono prorogate alle **spese sostenute fino al prossimo 31.12.2021**. Allo stesso modo viene **confermata**, alle stesse condizioni degli anni precedenti, **l'agevolazione sull'acquisto di arredi ed elettrodomestici** relativamente alle **spese effettuate fino al 31.12.2020**. In materia di **risparmio energetico**, vengono prorogate le disposizioni alle medesime condizioni previste per l'anno precedente (viene **confermata al 50% l'aliquota** relativa agli **interventi che comprendono l'acquisto e posa di finestre comprensive di infissi**, schermature solari, climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati a biomasse e caldaie a condensazione). Si segnala inoltre la **proroga del "bonus verde"** per tutto il 2021 nei medesimi limiti previsti per gli anni precedenti. Tra le novità, invece, si segnala:

- il **potenziamento del "bonus mobili"**, il cui massimale passa **da 10.000 a 16.000 euro**;
- l'introduzione di un **nuovo beneficio per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria**, soffioni doccia e colonne doppia con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, applicabile fino al 31.12.2021, nel limite di 1.000 euro di spesa.

Si segnalano inoltre alcune modifiche al c.d. "superbonus" del 110%. Di seguito, illustriamo le disposizioni introdotte dalla legge n. 178 del 30.12.2020 con riferimento ai **bonus sui lavori edili**.

Premessa

La **legge Finanziaria 2021** ha previsto la **proroga della disciplina in materia di recupero edilizio, risparmio energetico, bonus facciate, bonus verde e bonus arredi**. Come noto, in **previsione dell'accorpamento di tali agevolazioni con applicazione di un'aliquota unica di detrazione del 36%**, il legislatore ha disposto progressivamente la **proroga delle attuali agevolazioni potenziate che riconoscono:**

- con riferimento agli interventi di **recupero edilizio**, la **detrazione del 50% delle spese con un massimale di 96.000 euro**;

→ con riferimento agli interventi di **risparmio energetico, un'aliquota di detrazione pari al 65% o al 50%.**

Con legge Finanziaria 2021 viene prevista, oltre alla **proroga di tutti gli interventi per il 2021**, la **proroga del c.d. "bonus verde", introdotto con la precedente legge di Bilancio 2018.**

Tra le novità introdotte dalla legge n. 178/2020, segnaliamo le seguenti:

1. viene introdotto un **bonus idrico**, applicabile fino al prossimo 31.12.2021;
2. il massimale di spesa del c.d. "**bonus mobili**" passa da 10.000 a 16.000 euro;
3. viene prorogato il termine di applicazione del **bonus 110%** fino al 30.06.2022 e vengono introdotte nell'ambito di applicazione le persone fisiche con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate;
4. tra le spese ammesse ai sensi dell'articolo 16 bis del TUIR vengono introdotti **gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.**

Recupero edilizio

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico i contribuenti potranno **beneficiare fino al prossimo 31.12.2021 di una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro.** La maggiorazione della detrazione si applica a tutti gli interventi previsti nell'ambito di applicazione della detrazione del 36%, **compresa anche l'ipotesi di recupero edilizio/restauro conservativo di immobili operato da cooperative edilizie con assegnazione degli immobili, ipotesi in riferimento alla quale si segnala l'estensione del periodo in cui può intervenire la cessione da sei mesi a 18 mesi dal termine dei lavori.** Tale ipotesi differisce da quelle ordinarie in quanto l'importo della spesa detraibile è **fissato al 25% del prezzo di vendita/cessione dell'immobile** (non si provvede, quindi, al calcolo delle spese ma semplicemente si fissa la quota detraibile forfettariamente in base all'importo della cessione).

Resta immutata la disposizione secondo cui per le **spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per gli interventi antisismici** (zona 1, 2 e 3) su costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive, **spetta una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, ripartita in 5 quote annuali.**

Qualora dalla **realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini:**

- il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione dell'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta (**75%** se su parti comuni edificio);
- il passaggio a **due classi di rischio inferiore**, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** (85% se su parti comuni edificio).

Per gli interventi che insistono su **parti comuni condominiali**, viene prevista la **possibilità di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.**

Per effetto delle proroghe della legge Finanziaria 2020, **i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termine
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	Spese sostenute dal 26.06.2013 al 31.12.2020
Interventi antisismici			
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	50%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 1 classe)	70%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 2 classi)	80%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
Interventi antisismici che insistono su parti comuni	+5%	96.000 euro (per immobile incluso nell'intervento)	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021

L'agevolazione relativa alle **misure antisismiche** può essere fruita anche da **IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa.**

Bonus arredi

Secondo quanto previsto dalla legge n. 178/2020, ai contribuenti che fruiscono della detrazione per il recupero edilizio è **riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda**, fino a concorrenza del suo ammontare, **nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ nonché A per i forni per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.** Viene richiesto, secondo le nuove disposizioni, che:

- l'intervento di recupero sia **iniziato dal 01.01.2020**;
- le spese per gli arredi siano **sostenute nel 2021**.

La detrazione, applicabile dal 01.01.2021, può essere fruita su un **massimale di spesa di 16.000 euro** (anziché i consueti 10.000 euro) **in dieci rate**.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che **possono costituire valido presupposto per la fruizione della detrazione, l'effettuazione di interventi edilizi sia su singole unità immobiliari**

residenziali sia su parti comuni di edifici residenziali, rispettivamente per l'acquisto di mobili adibiti all'abitazione e per l'acquisto di immobili adibiti alle parti comuni.

Complessivamente le **ipotesi in cui è ammessa l'agevolazione su mobili e arredi** sono le seguenti:

- di **manutenzione ordinaria**, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali; di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- **necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, e di **ristrutturazione edilizia**, di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti **interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.**

I **beni agevolabili** sono **mobili ed elettrodomestici (nuovi) per cui è prevista l'etichetta energetica**. Rientrano tra i **"mobili" agevolabili**, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Non sono agevolabili**, invece, gli **acquisti di porte, di pavimentazioni** (ad esempio, il parquet), di **tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo**.

Per quel che riguarda i **grandi elettrodomestici**, la disposizione limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica. Per quanto riguarda l'individuazione dei "grandi elettrodomestici", in assenza di diverse indicazioni nella disposizione agevolativa, costituisce utile riferimento l'elenco di cui all'allegato 1B del decreto legislativo 25 luglio 2005, n. 151, secondo cui rientrano nei grandi elettrodomestici, a titolo esemplificativo: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Possono essere **utilizzati per il pagamento dei mobili e degli elettrodomestici agevolati sia i bonifici** (con indicazione del codice fiscale e della partita iva del beneficiario e l'indicazione del pagamento di ristrutturazioni fiscalmente agevolabili) **sia le carte di credito/debito**.

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termini
Acquisto di mobili/grandi elettrodomestici in occasione di interventi di recupero edilizio	50%	16.000 euro	Spese sostenute nel 2021 su interventi di recupero del 2020

Osserva

I contribuenti possono fruire della detrazione d'imposta indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

Interventi di risparmio energetico

Per il 2021 (salvo quanto previsto per gli interventi su parti comuni condominiali) per gli **interventi di risparmio energetico**, viene prevista l'applicazione di una **aliquota**, in generale, pari al **65%**. Al riguardo, si ritiene che l'utilizzo dell'espressione "**spese sostenute**", senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota del 65% in relazione alla data di avvio degli interventi, comporta che **ai fini dell'imputazione delle stesse occorre fare riferimento:**

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- per le **imprese individuali**, le società e gli enti commerciali al **criterio di competenza** e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Con la legge di Bilancio 2017 era stata prevista una **specificata ipotesi di proroga per gli interventi per le parti comuni degli edifici condominiali** (utilizzabile anche dagli istituti autonomi case popolari): in questo caso la misura è **finanziata fino al prossimo 31.12.2021 e la misura della detrazione può variare a seconda delle ipotesi**. In particolare, viene previsto che gli interventi su parti comuni che **interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio saranno oggetto di un incentivo maggiorato 70%**. La detrazione, invece, spetta nella misura del **75% per gli interventi su parti comuni che garantiscono un miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva conforme alla qualità media richiesta dal decreto MISE 26.01.2015**. In entrambi i casi, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento dei benefici sarà **attestata da professionisti abilitati mediante l'APE**.

Gli incentivi maggiorati verranno **riconosciuti nel limite di spesa di 40.000 euro per ogni unità abitativa coinvolta dall'intervento di riqualificazione**.

Con la legge Finanziaria 2020 viene prorogato l'incentivo alle medesime condizioni previste dalla legge di Bilancio 2018, in occasione della quale sono state apportate alcune importanti modifiche all'incentivo, che di seguito riasumiamo:

1. la detrazione è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 01.01.2018, relative agli interventi di **acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A**. Sono **esclusi** dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A;
2. la detrazione si applica nella misura del 65% per gli **interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013 e **contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti**, o con impianti dotati di **apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro**, o per le spese sostenute **all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione**;
3. viene prevista la detrazione del 65% delle spese per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 01.01.2018 al 31.12.2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;
4. la detrazione nella misura del **50 per cento** si applica alle spese sostenute nell'anno 2018 per **l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro;
5. per le **spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta una detrazione nella misura dell'80 per cento**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o **nella misura dell'85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

L'agevolazione può essere fruita anche da **IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa**.

In via generale, fatto salvo quanto appena esposto, **le agevolazioni potenziate sono applicabili entro i seguenti termini:**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2021 (previsione generale).	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico per le spese sostenute dal 01.01.2018 fino al 31.12.2021 (eccezioni).	50%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni (almeno 25% superficie disperdente) sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	70%	40.000	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni per miglioramento prestazioni energetiche estive e invernali per le spese sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	75%	40.000	10
Interventi antisismici di risparmio energetico	85%	136.000	10

Bonus verde

Sulla falsariga delle agevolazioni appena illustrate, viene prevista la proroga alle spese sostenute nel 2021 per i lavori di sistemazione a verde. La legge di Bilancio 2018, infatti, ha previsto la **concessione di un beneficio, nella misura del 36% sulle spese sostenute e su una spesa massima di 5.000 euro per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici e per la realizzazione di coperture a verde e giardini pensili**. L'agevolazione spetta anche con riferimento alle parti comuni condominiali (limite di 5.000 per ogni unità abitativa) in 10 rate annuali (pagamenti solo tramite strumenti tracciabili).

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Massimale spesa parti comuni condominiali
Lavori di sistemazione a verde sostenuti nel 2021	36%	5.000 euro	5.000 euro per unità abitativa

Bonus facciate

Come anticipato in premessa, **la legge Finanziaria 2020 ha previsto l'introduzione di una fattispecie agevolata riferita agli interventi edilizi sostenuti nel 2020 sulle strutture opache della facciata**, su balconi, sui fregi e sugli ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna finalizzati al **recupero e al restauro della facciata esterna degli edifici ubicati nelle zone A e B del DM 1444/68** (centri storici o centri totalmente/parzialmente edificati).

Con legge Finanziaria 2021 i termini di sostenimento delle spese vengono prorogati al 31.12.2021.

La detrazione ammonta al 90% delle spese sostenute e viene ripartita in 10 quote annuali. Rispetto ai massimali di spesa, la legge finanziaria non fornisce alcuna indicazione.

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Ripartizione in quote
Bonus facciate	90%	N/D	10 rate

Bonus idrico

Con legge Finanziaria 2021 viene introdotto un **nuovo beneficio a favore delle persone fisiche residenti in Italia che effettuano, entro il 31.12.2021**, interventi di sostituzione di asi sanitari in ceramica con **nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni a doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.**

Superbonus del 110%

Tra le principali novità **riguardanti il superbonus del 110%** di cui all'art. 119 del DL 34/2020 si segnalano:

- ➔ la **proroga della detrazione**, spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, antisismici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, alle **spese sostenute fino al 30.6.2022** (con l'eccezione degli IACP ed enti equivalenti);
- ➔ la **ripartizione in 4 quote annuali di pari importo, in luogo delle 5 rate precedenti**, per le spese sostenute nell'anno 2022 (con un'eccezione prevista per gli IACP ed enti equivalenti);
- ➔ l'inserimento, fra i soggetti beneficiari, delle 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;
- ➔ il **requisito dell'indipendenza funzionale** dell'unità immobiliare richiesta affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare.

Osserva

Secondo la nuova definizione, **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 e impianto di climatizzazione invernale;**

- ➔ l'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;**

- l'inserimento tra gli interventi "trainati" che possono beneficiare del superbonus del 110% (se eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti") di quelli **finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche** di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni);
- l'estensione della **detrazione agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali** agli edifici;
- la previsione di **nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013;
- l'obbligo di **posizionare presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e 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**".

Osserva

Possono beneficiare del superbonus, inoltre, 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 co. 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).**

È prevista la **possibilità di optare per la cessione del credito** relativo alla detrazione spettante o per il c.d. "sconto sul corrispettivo" in relazione alle **spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110%** di cui all'art. 119 del DL 34/2020.

Osserva

Per le altre detrazioni l'opzione può essere esercitata con riguardo alle **sole spese sostenute negli anni 2020 e 2021.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti