

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

in collaborazione con



BOREATTI COLANGELO®
Studio Legale Associato

BONUS FISCALI 2021

Focus sulle agevolazioni agli immobili anche storici, d'epoca e vincolati

Avv. Gennaro Colangelo

La detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di unità immobiliari in fabbricati interamente ristrutturati

- L'art. 16, co. 1 del D.L. n 63/2013 prevede la detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui l'art. 16-*bis* del TUIR nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare nella misura del 50%.
- La detrazione IRPEF del 50% spetta anche **all'acquirente o assegnatario** di singole unità immobiliari site in fabbricati che siano oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione.

La detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di unità immobiliari in fabbricati interamente ristrutturati

- La detrazione non viene calcolata sull'importo dei lavori di ristrutturazione, né sul totale complessivo pagato per l'acquisto a viene considerato un valore forfettario pari al 25% del prezzo, desumibile dall'atto di compravendita.
- La detrazione IRPEF è fruibile dal soggetto beneficiario in 10 rate annuali di pari importo in dichiarazione dei redditi.

Soggetti cedenti che permettono la fruizione del bonus per l'acquirente

La detrazione si applica *“nel caso di interventi riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile”*.

CONDIZIONE:

Il soggetto venditore deve essere lo stesso che ha eseguito la ristrutturazione.



Detrazione degli acconti sul prezzo di vendita

- È possibile detrarre anche eventuali acconti versati prima della stipula dell'atto di trasferimento purché sia stato **registrato un preliminare di compravendita**.
- Se gli acconti vengono versati in un anno diverso da quello in cui viene stipulato il rogito, il contribuente, a sua scelta, ha la possibilità di far valere la detrazione o nel periodo di imposta in cui sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui viene stipulato il rogito definitivo.
- È bene ricordare che tali acconti concorrono a formare l'importo massimo su cui calcolare la detrazione, per cui andranno esclusi da tale somma al momento della stipula dell'atto.

In sintesi:

- I lavori devono riguardare interi fabbricati (e non solo una parte degli stessi) e devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie;
- Si deve trattare di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (non si ha diritto alla detrazione se sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria);
- Le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie devono vendere o assegnare l'immobile entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori;
- Per avere diritto alla detrazione non è richiesto che siano cedute o assegnate tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato e, quindi, ciascun acquirente/assegnatario può beneficiare dell'agevolazione in relazione al proprio acquisto o alla propria assegnazione;
- Dall'atto di acquisto o di assegnazione deve risultare il rispetto delle predette condizioni (qualora gli atti non dovessero contenere l'indicazione della data di ultimazione dei lavori o la specificazione che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente, ai fini della detrazione, è tenuto a richiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti la sussistenza delle condizioni previste per avere diritto all'agevolazione).

Gli interventi di ristrutturazione che consentono la fruizione dell'agevolazione sono:

- Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.



Calcolo dell'agevolazione per la detrazione del 50% sull'acquisto di immobili ristrutturati

- Un contribuente ha acquistato un'abitazione al prezzo di 200.000 euro dall'impresa che ha ristrutturato completamente il fabbricato ove è posta l'abitazione. L'importo su cui deve essere calcolata la detrazione equivarrà al 25% di 200.000, vale a dire 50.000 euro. Di conseguenza, la detrazione effettivamente spettante, che deve essere suddivisa in 10 rate annuali di pari importo, sarà di 25.000 euro, ovvero il 50% di 50.000 euro.

- Il decreto Rilancio ha introdotto la possibilità di scegliere la cessione del credito o lo sconto in fattura.
- L'art. 121, co. 2 cita tra gli interventi per l'opzione di cessione del credito e sconto in fattura quelli di recupero del patrimonio ai sensi dell'art. 16-*bis*, co. 1 MA gli immobili ristrutturati e rivenduti rientrano nell'art. 16-*bis*, co. 3.

Gli acquirenti di immobili ristrutturati possono quindi scegliere l'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura?

- L'Agenzia delle entrate ha stabilito che, come già affermato con la circolare 30/E/2020, la stessa opzione può essere esercitata dagli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia realizzati dall'impresa. Questo perché gli interventi realizzati dall'impresa sono i medesimi richiamati nel comma 1, lettere a) e b) dell'articolo 16-*bis* del Testo unico sulle imposte sui redditi (Dpr 917/1986), cioè i lavori che danno diritto al Bonus Ristrutturazioni.

Bonus ristrutturazioni edilizia per il privato che intende ristrutturare

- L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto di interventi e che ne sostengano le relative spese.
- Il pagamento delle fatture deve avvenire tramite bonifico bancario o postale parlante all'interno del quale devono essere indicati i seguenti dati:
 - Causale del versamento
 - Codice fiscale del beneficiario della detrazione
 - Codice fiscale o partita Iva del beneficiario del pagamento

Il bonus può essere richiesto anche se i lavori sono stati pagati con un finanziamento.



Superbonus 110%

- Il superbonus è un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta entro il 31 dicembre 2021, ed in 4 quote annuali di pari importo per le spese effettuate nel 2022.
- Per ottenere la detrazione è necessario il **miglioramento di due classi energetiche**. Il miglioramento deve essere dimostrato mediante l'APE.
- I beneficiari possono scegliere se utilizzare direttamente la detrazione al 110% o optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto** praticato **dai fornitori** dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

- Per esercitare l'opzione di cessione del credito o sconto in fattura, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche:
 - il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF
 - l'**asseverazione tecnica** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.



Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- Condomini
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto di intervento.
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate
- Istituti autonomi case popolari (Iacp) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing». Per tali soggetti, l'agevolazione riguarda le spese sostenute entro il 30 giugno 2023, se alla data del 31 dicembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.
- ONLUS e associazioni di volontariato.
- Associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai solo immobili o parti adibiti a spogliatoi.

Interventi principali o trainanti

- interventi di isolamento termico sugli involucri
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Interventi aggiuntivi o trainati

- interventi di efficientamento energetico
- Sostituzione degli infissi
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e) del TUIR).

Superbonus e edifici vincolati

Se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'Ecobonus, purché sia certificato il miglioramento energetico.



Bonus Verde

- Consiste in una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:
 - 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.
- Danno diritto all'agevolazione anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.
- La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. Pertanto, la detrazione massima è di 1.800 euro (36% di 5.000) per immobile.

- I contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese;
- I singoli condomini per le spese riguardanti gli interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali.
- Per quanto concerne i condomini è necessario specificare che la detrazione non spetta per le spese sostenute per:
 - la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati;
 - i lavori in economia.



Bonus facciate

- L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna, al ricorrere delle condizioni previste dalla norma di legge.
- La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.
- La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.
- A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione

- sono ammessi all'agevolazione:
 - le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
 - gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
 - le società semplici;
 - le associazioni tra professionisti;
 - i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).
- La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.



Lavori ammessi

Sono ammessi al bonus facciate le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Il bonus non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o per interventi di demolizione e ricostruzione.

per accedere al bonus è necessario che gli immobili siano ubicati all'interno delle zone A o B (di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La zona A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona B include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.



Esempi di lavori ammessi:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- gli interventi su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi;
- i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

Bonus Box

- La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.
- In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:
 - per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati (solo per le spese imputabili alla loro realizzazione);
 - per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).
- La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:
 - deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione;
 - deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione;
 - è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

- Per usufruire della detrazione il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:
 - atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità;
 - dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione;
 - bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.
- Per la costruzione del box pertinenziale è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti documenti:
 - concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione;
 - bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.



Cumulo Vs Sovrapposizioni

- Per **cumulo** degli interventi agevolabili si intende la possibilità di usufruire di ciascuna agevolazione a patto di contabilizzare distintamente le spese sostenute per ciascun intervento e rispettare gli adempimenti espressamente previsti.
- Di contro, se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa ed in questo caso si parlerà di **sovrapposizione**.

Avv. Gennaro Colangelo

Studio Legale Associato BOREATTI COLANGELO

Via Montepulciano 13 – 20124 Milano



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945