



Domenica 07/02/2021

Bonus casa: le agevolazioni fiscali valide nel 2021

A cura di: Ufficio di Cassano delle Murge

Ampio il ventaglio delle agevolazioni edilizie utilizzabili nel 2021.

Il superbonus 110%, prorogato dalla legge di Bilancio 2021 fino al 30 giugno 2022 ed ampliato a nuovi interventi e soggetti beneficiari. Sono poi disponibili il bonus facciate, l'ecobonus e il sismabonus. Nel 2021, inoltre, è possibile fruire ancora del bonus ristrutturazioni al 50% per i lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia in condominio o in edifici singoli, del bonus mobili, con un tetto di spesa più alto, e del bonus verde.

Ci sono poi due nuove agevolazioni: il bonus idrico da 1.000 euro per le spese di sostituzione di sanitari, rubinetti e soffioni doccia e il credito d'imposta per l'acquisto dei sistemi di filtraggio dell'acqua potabile. Tra agevolazioni confermate e nuovi incentivi è ricco il pacchetto dei bonus edilizi utilizzabili nel 2021.

La legge di Bilancio 2021 (l. n. 178/2020), infatti, non ha inciso soltanto sulla durata delle detrazioni fiscali, ma ha portato con sé diverse novità.

E non bisogna dimenticare che anche nel 2021 continua la possibilità di monetizzare gli incentivi con lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Superbonus 110%

Tra i bonus edilizi disponibili nel 2021, c'è il superbonus 110%, prorogato dalla legge di Bilancio 2021 fino al 30 giugno 2022 (con possibilità di arrivare, in determinati casi, fino al 31 dicembre 2022) ed ampliato a nuovi interventi e soggetti beneficiari.

Con riguardo all'ambito soggettivo, con la modifica apportata dalla Manovra sono ora inclusi fra i soggetti beneficiari le 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. In pratica, a seguito della correzione introdotta dalla legge di Bilancio, possono fruire della maxi detrazione anche i proprietari ed i comproprietari (persone fisiche) di un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari.

Con la legge di Bilancio sono stati ammessi tra gli interventi di isolamento termico detrabili al 110% quelli per la coibentazione del tetto, anche in presenza di locali sottotetto non riscaldati e sono stati ammessi tra gli edifici che accedono al super ecobonus per interventi di risparmio energetico quelli privi di APE perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine dei lavori, anche in caso di demolizione e ricostruzione o ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

La Manovra ha poi incluso tra gli interventi trainati che possono beneficiare del superbonus del 110% l'installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici e quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis comma 1, lett. e) del TUIR, non solo qualora siano effettuati a favore dei soggetti portatori di handicap, ma anche nel caso in cui siano realizzati a favore di persone di età superiore a 65 anni.

Come accennato precedentemente, la legge di Bilancio 2021 ha esteso la maxi detrazione fino al 30 giugno 2022, con ripartizione in 4 rate per la parte di spesa sostenuta nel 2022 (mentre per la spesa sostenute nel 2021 il superbonus è recuperabile in 5 rate).

Per gli Istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti equivalenti, in caso di interventi di efficienza energetica, l'agevolazione è prorogata - dal precedente termine del 30 giugno 2022 - fino al 31 dicembre 2022, con



ripartizione in 4 quote annuali di pari importo della parte di spesa sostenuta a partire dal 1° luglio 2022. Il periodo agevolato potrà estendersi fino al 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati dai condomini o su edifici con un solo proprietario con non più di 4 unità immobiliari - lettera a) del comma 9 dell'art. 119 del decreto Rilancio - per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento.

Per gli Istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti equivalenti - lettera c) del comma 9 dell'art. 119 del decreto Rilancio - nel caso in cui alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Ai sensi dell'art. 1 comma 74 della legge di Bilancio 2021, l'efficacia delle proroghe è subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.

Bonus facciate

Per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali, è possibile fruire ancora sul bonus facciate. La detrazione IRPEF/IRES del 90% - che la legge di Bilancio 2021 ha prorogato fino al 31 dicembre 2021 - spetta a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari e dalla natura pubblica o privatistica dello stesso.

Il bonus è valido esclusivamente per gli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o, come indicato nella circolare n. 2/E/2020, in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, purché tale assimilazione risulti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Danno diritto al beneficio gli interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. In particolare, sono esclusi gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, tranne quelle visibili dalla strada.

Nel caso in cui i lavori riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è necessario inviare all'ENEA, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, è necessario inviare la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati (i dati devono essere inseriti attraverso il portale Ecobonus2021).

Ecobonus

Fino al 31 dicembre 2021 si può contare inoltre sull'ecobonus nelle sue varie articolazioni.

La detrazione - IRPEF E IRES per la riqualificazione energetica degli immobili esistenti - è pari al 65% per:

- la riqualificazione globale dell'edificio;
- l'acquisto di caldaie a condensazione che oltre ad essere in classe A sono dotate di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
- l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione realizzato;
- la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;



- interventi di coibentazione dell'involucro opaco;
- collettori solari per produzione di acqua calda;
- gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale 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;
- sistemi di building automation;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro). Per beneficiare della detrazione è necessario che gli interventi effettuati portino a un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.

Lo sconto scende al 50% nel caso di:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Per gli interventi di tipo condominiale, la detrazione è pari al:

- 70% della spesa, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio;
- 75% della spesa, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

È importante ricordare che:

- per gli interventi realizzati a partire dal 6 ottobre 2020, è necessario rispettare i tetti massimi di spesa e i massimali di costo per ogni categoria di intervento fissati dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 "Requisiti tecnici", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020;
- ai fini della fruizione dell'agevolazione è obbligatorio inviare all'ENEA i dati relativi agli interventi realizzati. La comunicazione deve essere effettuata entro il termine di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo, attraverso il portale Ecobonus2021. L'omesso invio comporta la decadenza dalla detrazione fiscale (possibile la remissione in bonis).

Bonus ristrutturazioni

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è confermata fino al 31 dicembre 2021 la detrazione IRPEF potenziata al 50%, con limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Con la legge di Bilancio 2021, l'agevolazione può essere fruita anche per le spese sostenute per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2022 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

È obbligatorio inviare all'ENEA i dati relativi agli interventi edilizi e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. La comunicazione deve essere effettuata entro il termine di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo, attraverso il portale BonusCasa2021, attivo dal 25 gennaio 2021.

Sismabonus

C'è poi il sismabonus per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a



destinazione produttiva situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

La detrazione IRPEF ed IRES - valida per tutto il 2021 - è pari:

- al 50% delle spese sostenute, per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;
- al 70% (75% per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali) delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore;
- all'80% (85% per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali) delle spese sostenute, se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e sono recuperabili in 5 quote annuali di pari importo.

Sismabonus per l'acquisto di case antisismiche

Per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, fino al 31 dicembre 2021 si può beneficiare di uno sconto pari al:

- 75% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe rispetto all'edificio preesistente;
- 85% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro qualora euro qualora venga ridotto il rischio sismico di 2 classi rispetto all'edificio preesistente.

Per avere diritto alla detrazione l'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Bonus unico per interventi antisismici e di efficientamento energetico

In alternativa alla detrazione per gli interventi antisismici sulle parti condominiali (75% o 85%) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (70% o 75%) fino al 31 dicembre 2021 si può utilizzare il bonus unico per interventi antisismici e di efficientamento energetico.

Lo sconto è valido per 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 ed è pari:

- all'80% della spesa, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore;
- all'85% della spesa, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione è da ripartire in 10 quote annuali - spetta su una spesa massima di 136.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Bonus mobili

Nel 2021 è ancora disponibile il bonus mobili, ma con un tetto di spesa più alto. La legge di Bilancio 2021 ha infatti aumentato da 10.000 a 16.000 euro l'importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione. Con lo sconto (IRPEF) è possibile detrarre il 50% in 10 quote annuali costanti della spesa sostenuta per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

Come specificato dall'Agenzia delle Entrate, nella circolare n. 30/E/2020 (risposta 5.1.7), la detrazione spetta anche a chi fruisce del sismabonus, nonché della maxi detrazione del 110% per interventi antisismici di cui al comma 4 dell'art. 119 del decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020).

Per gli acquisti effettuati nel 2021, il beneficio può essere richiesto solo per lavori iniziati dal 1° gennaio 2020.

Per gli acquisti del 2021 e riferiti a lavori realizzati nel 2020, o iniziati nel 2020 e proseguiti nel 2021, la detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a 16.000 euro, al netto delle



spese sostenute nel 2020 per le quali si è già fruito dell'agevolazione.

Il limite dei 16.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Nel caso di acquisto di elettrodomestici per i quali si fruisce del bonus mobili, è necessario inviare all'ENEA i dati relativi alla classe energetica e alla potenza elettrica assorbita. In particolare, la trasmissione deve essere effettuata per: forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga e lavatrici.

Bonus verde

Fino alla fine del 2021 è possibile sfruttare anche il bonus verde, la detrazione IRPEF del 36% per 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.

La detrazione - da ripartire tra gli aventi diritto in 10 rate di pari importo - deve essere calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Bonus per colonnine ricarica veicoli elettrici

Utilizzabile fino al 31 dicembre 2021 anche la detrazione IRES del 50% per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici. Nelle spese ammissibili rientrano anche i costi iniziali per la richiesta di potenza aggiuntiva fino a un massimo di 7 kW.

Bonus idrico e credito d'imposta per il sistema di filtraggio dell'acqua

La legge di Bilancio, oltre alla proroga dei bonus edilizi in scadenza, ha previsto due nuove misure finalizzate a ridurre l'uso dell'acqua.

La prima è il bonus idrico da 1.000 euro, da utilizzare entro il 31 dicembre 2021, riconosciuto alle persone fisiche 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 doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.

La seconda agevolazione introdotta è il credito d'imposta per l'acquisto di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E290 e miglioramento qualitativo delle acque per consumo umano erogate da acquedotti. Il beneficio spetta nella misura del 50% delle spese sostenute, dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2022, fino ad un ammontare complessivo non superiore a:

- per le persone fisiche non esercenti attività economica: 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare;
- per gli altri soggetti: 5.000 euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

Per entrambi i bonus è demandato a futuri decreti ministeriali il compito di definire le modalità attuative.

Sconto in fattura o cessione del credito

Ad eccezione che il bonus mobili, il bonus verde, il bonus idrico e il credito d'imposta per il sistema di filtraggio dell'acqua, per tutti gli altri bonus edilizi, rimane la possibilità per le spese sostenute nel 2020 e 2021 (anche 2022 per il superbonus 110%), in alternativa all'utilizzo diretto, di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Leggi anche Superbonus e bonus casa: come e quando utilizzare la cessione del credito

La comunicazione dell'opzione deve essere inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso in cui si opti successivamente per la cessione delle quote residue non ancora fruita, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della



dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione