

SACCARDI & ASSOCIATI

DOTTORI COMMERCIALISTI

GIULIANO SACCARDI *dottore commercialista
revisore legale*

MONICA BERNA *dottore commercialista
revisore legale*

CRISTINA CAMPAGNARO *dottore commercialista
revisore legale*

MATTEO DALLA POLA *dottore in amministrazione, finanza e controllo*

31100 TREVISO
Via Indipendenza, 5
Tel. +39.0422.544367
Fax +39.0422.544368
www.studiosaccardi.com
info@studiosaccardi.com
saccardiassociati@legalmail.it
C.F./P.IVA 03845630262

Circolare | 5
5 MARZO 2021

DOSSIER “ LEGGE DI BILANCIO E MILLEPROROGHE”

Gli immobili

Sommario

1. SUPERBONUS DEL 110% - PROROGA ED ALTRE NOVITÀ.....	2
2. BONUS FACCIATE - PROROGA.....	3
3. BONUS VERDE - PROROGA.....	3
4. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - PROROGA.....	3
5. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - PROROGA	3
6. PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF C.D. “BONUS MOBILI”.....	3
7. CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.....	3
8. ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA DELL’IMU 2021.....	3
9. AGEVOLAZIONI IMU E TARI - PENSIONATI RESIDENTI ALL’ESTERO	4
10. NUOVO “CANONE UNICO”	4
11. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	4

1. SUPERBONUS DEL 110% - PROROGA ED ALTRE NOVITÀ

Tra le principali novità riguardanti il superbonus del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, segnaliamo:

- 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. 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 D.L. 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".

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 D.L. 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).

Proroga dell'opzione per la cessione/sconto sul corrispettivo del superbonus del 110%

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 D.L. 34/2020.

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

2. BONUS FACCIATE - PROROGA

E' stata **prorogata sino al 31.12.2021** la **detrazione** fiscale spettante per gli interventi di **rifacimento delle facciate degli immobili** (c.d. "bonus facciate"), di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019.

3. BONUS VERDE - PROROGA

È **prorogato** anche per l'anno **2021** il c.d. "bonus verde" di cui ai co. 12 - 15 dell'art. 1 della L. 27.12.2017 n. 205.

4. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - PROROGA

È stata **prorogata** alle **spese sostenute fino al 31.12.2021** la detrazione Irpef/Ires spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui ai commi 344 - 349 dell'art. 1 della L. 296/2006.

In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021.

5. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - PROROGA

È stata **prorogata**, con riferimento alle spese sostenute **fino al 31.12.2021**, la detrazione Irpef del 50% per gli **interventi volti al recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 16-*bis* comma 1 del Tuir, nel limite massimo di spesa di Euro 96.000,00 per unità immobiliare.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato art. 16-*bis* del Tuir.

6. PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF C.D. "BONUS MOBILI"

È stato **prorogato**, con riferimento alle spese sostenute nel 2021, il c.d. "**bonus mobili**" (art. 16 comma 2 del D.L. 63/2013).

A tal fine, rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2020.

Dall'1.1.2021, viene altresì elevato da Euro 10.000,00 ad Euro 16.000,00 il limite massimo di spesa detraibile.

7. CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

È introdotto, per l'anno 2021, un **contributo a Fondo perduto per il locatore di immobile** (adibito ad abitazione principale dal conduttore) **situato in un comune ad alta tensione abitativa che riduce il canone di locazione.**

Il contributo:

- è pari al **50% della riduzione del canone** (la percentuale può essere rideterminata alla luce delle somme stanziare e le domande presentate);
- è riconosciuto **nel limite annuo di 1.200,00 euro per singolo locatore.**

Il locatore deve comunicare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

Le modalità applicative saranno determinate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

8. ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA DELL'IMU 2021

Per l'anno 2021 **non è dovuta la prima rata dell'IMU** relativa:

- agli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;

- agli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, agli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
 - agli immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
 - agli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
- il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP);
 - l'imposta comunale sulla pubblicità e il diritto sulle pubbliche affissioni (ICPDPA);
 - il canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari (CIMP);
 - il canone di cui all'art. 27 co. 7 e 8 del D.Lgs. 30.4.92 n. 285, limitatamente alle strade di pertinenza dei Comuni e delle Province.

9. AGEVOLAZIONI IMU E TARI - PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

A decorrere dall'anno 2021, per i soggetti **residenti all'estero**, che siano titolari di **pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**, sull'unica unità immobiliare a uso abitativo posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, a condizione che non sia locata o data in comodato d'uso:

- l'**IMU** è **ridotta a metà**;
- la tassa sui **rifiuti (TARI)** o la tariffa sui rifiuti con natura di corrispettivo di cui ai co. 639 e 668 dell'art. 1 della L. 147/2013, è dovuta nella **misura ridotta di due terzi**.

10. NUOVO "CANONE UNICO"

Dal 2021, è stato introdotto il **canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria** (c.d. "canone unico") che sostituisce:

- la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP);

11. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

E' stata disposta una ulteriore **sospensione**, dal 23.2.2020 **al 31.12.2021**, dei termini in materia di agevolazione prima casa.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Saccardi & Associati