

*Dal bonus facciate, al decreto Agosto,
passando per decreto rilancio e semplificazione*

Padova, 29 novembre 2020

avv. Bruno Nichetti

Bonus facciate

Legge 27.12.2019 n. 160 - art. 1 commi 219-224

detrazione del 90%

- per interventi di recupero o restauro della facciata esterna, comprese la sola pulitura o tinteggiatura esterna;
- su edifici esistenti, ubicati in zona A o B di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- realizzati sulle *“strutture opache della facciata, su balconi, ornamenti e fregi”*;
- non c'è limite di spesa, né di importo detraibile.

Bonus facciate

interventi

- influenti dal punto di vista termico o
- interessanti oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda dell'edificio

Devono rispettare

- i “requisiti minimi” di efficienza energetica di cui al Decreto M.i.s.e. 26.6.2015;
- i valori di trasmittanza termica, di cui alla tabella 2, all. B, Decreto M.i.s.e. 11.3.2008.

Sono **esclusi da tali condizioni**, gli edifici

- sottoposti a vincolo culturale;
- sottoposti a vincolo paesaggistico, perché ville, giardini e parchi, non sottoposti a vincolo culturale, che si distinguono per la loro non comune bellezza; o complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.

Perché l'esclusione sia efficace occorre:

previo giudizio della Soprintendenza che tali prescrizioni implicherebbero alterazione sostanziale del carattere o dell'aspetto, riguardo ai profili storici, artistici o paesaggistici.

Superbonus

D.L. Rilancio 19.5.2020 n. 34, conv. in L. 17.7.2020 n. 77

art. 119: detrazione del 110% dall'imposta lorda

Interventi "trainanti"

- super ecobonus (commi da 1 a 3-*bis*)
- super sismabonus (commi 4 e 4-*bis*)

Interventi "trainati"

- altra efficienza energetica, congiuntamente a super ecobonus (comma 2)
- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e installazione, contestuale o successiva di sistemi di accumulo congiuntamente a super ecobonus o super sismabonus (commi 5 e 6)
- infrastrutture per ricaricare veicoli elettrici, congiuntamente a super ecobonus (comma 8).

Superbonus

Tipologie di immobili

L'art. 119 non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A1, abitazioni di tipo signorile;
- A8, abitazioni in ville;
- A9, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici, per le unità immobiliari non aperte al pubblico (art. 80, comma 6, “Decreto Agosto”, D.L. 14.8.2020, n. 104, conv. in L. 13.10.2020, n. 126).

Super “eco” bonus

Tipologie di interventi

isolamento termico	su condomini, edifici unifamiliari o unità autonome di edifici plurifamiliari	Isolamento termico delle superfici verticali, orizzontali o inclinate, che interessi l’involucro esterno dell’edificio, con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda
sostituzione impianto centralizzato di climatizzazione invernale	parti comuni di condominio	<ul style="list-style-type: none">• impianti di riscaldamento, raffreddamento o fornitura di acqua calda sanitari<ul style="list-style-type: none">- a condensazione, con efficienza almeno di classe A- a pompa di calore (anche ibrido o geotermico);• Impianti di microgenerazione o a collettori solari.
sostituzione impianto di climatizzazione invernale	edifici unifamiliari o unità autonome	

Super “eco” bonus

Limiti di spesa

1) isolamento termico

- 50.000 € per edifici unifamiliari o unità autonome di edifici plurifamiliari
- 40.000 € (moltiplicati per unità immobiliare) per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 € (moltiplicati per unità immobiliare) per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

2) interventi su parti comuni di edificio per sostituzione impianto centralizzato di climatizzazione invernale;

- 20.000 € (moltiplicati per unità immobiliare) per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 15.000 € (moltiplicati per unità immobiliare) per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

3) interventi in edifici unifamiliari o unità autonome per sostituzione impianto di climatizzazione invernale;

- 30.000 €.

Super “eco” bonus

Condizioni di accesso

Interventi "super bonus" (trainanti) da soli			
interventi "super bonus" (trainanti) congiuntamente con gli "altri interventi di efficienza energetica" di cui all'art. 14, D.L. 63/2013 (trainati)	I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al D.M. dell'ambiente e della tutela del territorio 11.10.2017;	<i>"nel loro complesso"</i> , gli interventi trainanti e trainati devono assicurare, <i>"anche congiuntamente"</i> il miglioramento di almeno due classi energetiche, o, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	I requisiti tecnici e i massimali di costo di cui al Decreto 6.8.2020 del Mi.s.e. (di concerto con M.e.f., Ministero Ambiente e con Ministero Infrastrutture e Trasporti)
"altri interventi di efficienza energetica" (trainati) da soli	se effettuati su immobili vincolati anche senza interventi superbonus (cfr. infra) o se gli interventi trainanti sono vietati da regolamenti locali.		

Super “sisma” bonus

Su immobili situati in zona sismica 1, 2 o 3.

Detrazione del 110% dall’imposta lorda

Per adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo a:

- esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali,
- redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;
- classificazione e verifica sismica degli immobili (se funzionale agli interventi);
- realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici (se congiunti a un intervento di cui sopra).

con limite di spesa di 96.000 €

- per anno;
- per unità immobiliare (comprensiva di pertinenze anche se accatastate a parte).

Super bonus

art. 119: ambito soggettivo

- condomìni;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- istituti autonomi case popolari (IACP);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Onlus di cui all'art. 10, D.L.vo 4.12.1997, n. 460, organizzazioni di volontariato registrate e associazioni di promozione sociale registrate;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche registrate (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).

Immobili di interesse storico e culturale

Detrazione e alternative con altre sovvenzioni

La detrazione vale per le spese

- «*documentate*» e
- «*rimaste a carico del contribuente*».

Alternative

rispetto a

- contributi patrimonio culturale privato (art. 35, cod. cult.);
- altre sovvenzioni (per es.: I.r.v.v. o i.r.v.t.).

Immobili di interesse storico e culturale

Detrazione del 19% (art. 15, comma 1, lett. g, Tuir)

È cumulabile con

- la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio, ma ridotta al 50% (cfr. Circ. n. 3/E del 2.3.2016; Circ. n. 7/E del 27.4.2018).

Non è cumulabile con

- eco bonus (Circ. n. 7/E del 27.4.2018)
- bonus facciate (Circ. n. 2/E del 14.2.2020).

In ogni caso, spetta la netta delle riduzioni di cui al nuovo comma 3-*bis* dell'art. 15, T.u.i.r.

Detrazione, cessione o sconto : art. 121

D.L. Rilancio 19.5.2020 n. 34, conv. in L. 17.7.2020 n. 77

Opzione per quali interventi:

- **recupero del patrimonio edilizio**
 - manutenzione ordinaria (effettuata sulle parti comuni),
 - manutenzione straordinaria,
 - risanamento e restauro conservativo,
 - ristrutturazione edilizia;
- **efficienza energetica;**
- **adozione di misure antisismiche;**
- **bonus facciate;**
- **installazione di impianti solari fotovoltaici;**
- **installazione di colonnine per ricarica di veicoli elettrici.**

Detrazione, cessione o sconto : art. 121

a quali cessionari:

- “*altri soggetti*”;
- compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;
- per il super sismabonus, in caso di cessione a impresa di assicurazione e contestuale stipula di polizza per eventi calamitosi, spetta una detrazione del 90% sul premio di polizza.

Superbonus: adempimenti finali

1) Ai fini della detrazione e della opzione per cessione o sconto

Super “eco” bonus:

asseverazione dei tecnici competenti circa:

- il rispetto dei requisiti tecnici e dei massimali di spesa di cui al Decreto 6.8.2020 del Mi.s.e. (di concerto con M.e.f., Ministero Ambiente e con Mi.i.t.);
- la congruità delle spese sostenute.

Super “sisma” bonus:

asseverazione dei professionisti incaricati del progetto strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze,

- la riduzione del rischio sismico;
- la congruità delle spese sostenute.

2) Ai fini della opzione per la cessione o sconto

Visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti per l’agevolazione.

Comunicazione di esercitare l’opzione, da inviare ad A.d.e. entro il 16 marzo dell’anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese.