



LA GIUNGLA DEI BONUS

Gli interventi e le delibere

ANACI TREVISO 30 Settembre 2020

Avv. Monica Marcon - Centro Studi Anaci Veneto



Il superbonus in sintesi

Fonti normative

- Art. 119 e 121 Decreto Rilancio (decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 - pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19 maggio 2020)
- legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 18-7-2020)
- CIRCOLARE N. 24/E Agenzia Entrate 8 agosto 2020
- CIRCOLARE N. 25/E Agenzia Entrate 20 agosto 2020

SI DELIBERA CON LA MAGGIORANZA DEI PRESENTI CHE RAPPRESENTI UN TERZO DEL VALORE DELL'EDIFICIO (Decreto Agosto)



Interventi trainanti

1) isolamento termico sugli involucri degli edifici (art. 119 lett. a)

interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda

LIMITI DI SPESA :

- euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unita' immobiliari (FINO AD OTTO)
- euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unita' immobiliari (SE SUPERIORI AD OTTO)

Interventi trainanti

2) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati lett. b) Articolo 119: interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria

3) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti lett c) Articolo 119 Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unita' immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o piu' accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria

LIMITI DI SPESA:

lett. B) : euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unita' immobiliari (FINO AD OTTO)
euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unita' immobiliari (+ DI OTTO)

lett. C) : euro 30.000

Interventi trainati

se collegati ad ALMENO uno degli interventi trainanti numero 1 e numero 2 danno diritto alla detrazione del 110% anche gli interventi c.d. "trainati":

- interventi rientranti nell'eco bonus ordinario (art.14 D.L. 63/2013);
- installazione di impianti solari fotovoltaici (art.16-bis comma 1 DPR 917/86, TUIR);
- colonnine di ricarica per veicoli elettrici

Interventi antisismici

art. 119 quarto comma

Godono dell'aliquota del 110% gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente

- ZONE : 1, 2 e 3
- LIMITE DI SPESA : 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio

Miglioramento energetico

I lavori devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unita' immobiliari

Se l'edificio si trova in classe energetica "A 3" basterà salire alla classe successiva "A 4"

Da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata

Edifici beneficiari

- Parti comuni del condominio
- Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari
- Singole unità immobiliari



10/15/2020

Soggetti beneficiari

- Condomini (comprese le imprese individuali, società ed enti commerciali, se pagano lavori entro il 31/12/2021 per interventi su parti comuni degli edifici);
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
- IACP/ERP
- Cooperative/ ONLUS/Associazioni e ASD sportive



Termine di fruizione superbonus

31 dicembre 2021

indipendentemente dalla data di
effettuazione degli interventi, con
pagamenti dal 1° luglio 2020 al 31
dicembre 2021

30 giugno 2022

solo per IACP

Esclusione dai benefici del superbonus

- Tipologia catastale A/1-A/8-A/9
- Limite di due unità (non vale per le parti comuni)
- Abusi edilizi
- Limiti di spesa
- Soggetti fiscalmente 'indegni'

Le altre agevolazioni fiscali

- BONUS FACCIATE
- SISMA BONUS
- ECOBONUS QUALIFICATO
- BONUS RISTRUTTURAZIONI
- BONUS VERDE

BONUS FACCIATE

- articolo 1 commi da 219 a 223 Legge 160/2019
- Circolare Agenzia Entrate 2/E 2020
- per interventi di recupero restauro facciate esterna edifici –in zona A-B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. – occorre necessariamente una certificazione urbanistica rilasciata dagli enti locali competenti.
- **AMPIA FRUIZIONE SOGGETTIVA PERSONE FISICHE, PROFESSIONISTI IMPRESE**
- **scade 31.12.20**
- 90% detrazione senza limite di spesa in **dieci** anni
- quorum deliberativo : maggioranza qualificata art. 1136, 2° comma c.c.



SISMABONUS ED ECOBONUS QUALIFICATO

- articolo 16 commi da 1 a 1 octies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (SISMABONUS)
- articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (ECOBONUS)
- Validi in casi specifici fino al 31 dicembre 2021
- Detrazione fino all'85% con limite di spesa di 96.000 per unità detraibile in **cinque** anni
- Se abbinati sismabonus ed ecobonus il limite di spesa di 136.000 per unità detraibile in **dieci** anni
- Ammessi lo sconto in fattura e la cessione del credito
- Ora con Decreto Rilancio: Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 è **elevata al 110 per cento**



BONUS RISTRUTTURAZIONI

articolo 1 comma 175 legge n.160/2019 (ultima legge di bilancio)

- 50% detrazione
- limite spesa 96.000
- detraibile in 10 anni
- scade 31.12.20
- Per manutenzioni ordinarie e straordinarie – restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia
- Praticamente tutto tranne la demolizione ricostruzione

BONUS VERDE

- articolo 1 commi 12-14 Legge n. 205 del 27.12.2017
- 36% detrazione
- limite spesa 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo
- detraibile in 10 anni
- scade 31.12.20

Il General Contractor



Porre attenzione a:

- Gratuità della diagnosi energetica
- Sottoscrizione di accordi quadro
- Presenza di clausole vessatorie non negoziabili nei contratti
- Cessione del credito come unica opzione
- Richieste di unanimità delle deliberazioni e delle cessioni


Con la conversione del decreto agosto
l'affermazione è errata

L'opzione tra detrazione diretta, sconto in
fattura e cessione del credito compete al
singolo condomino

Art. 121 Decreto Rilancio

Spese beneficate con superbonus

- Progettazione e altre spese professionali connesse
- Corrispettivo dell'appalto
- Acquisto di materiali
- Smaltimento di materiali rimossi
- IVA, imposte di bollo e diritti, tasse per occupazioni di suolo pubblico



Utilizzo diretto della detrazione 110%

Detrazione diretta del 110% della spesa in 5 anni

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale «parlante» dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti condominiali, secondo il criterio millesimale di proprietà o i diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e ss. C.C.

Le quote non utilizzate vanno perse: nessun rimborso!

Sconto in fattura

Contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (solo in teoria ...) anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati



Cessione del credito d'imposta

corrispondente alla detrazione spettante (solo in teoria...)

Soggetti cessionari:

- fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- istituti di credito e intermediari finanziari