

Interventi su immobili: novità legge di bilancio 2021 per persone fisiche e imprese

Descrizione

Con l'entrata in vigore della L. 178/2000 c.d. "Legge di bilancio 2021" sono previste interessanti novità in materia di detrazioni fiscali relative agli interventi per di recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, "bonus mobili", "bonus facciate" e "bonus verde", nonché per il "superbonus 110%".

Di seguito il riepilogo di quanto previsto e dei relativi vantaggi.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

È stata prorogata fino al **31.12.2021** la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nel limite massimo di spesa di **Euro 96.000,00** per unità immobiliare.

Gli interventi che rientrano nell'agevolazione sono gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria **eseguiti da persone fisiche su immobili a destinazione abitativa**.

Va tenuto presente che il limite di spesa detraibile di Euro 96.000,00 tiene conto anche degli interventi eseguiti in passato in quanto è collegata all'immobile.

Detrazione "bonus mobili"

Il "bonus mobili" accessibile alle **persone fisiche** che eseguono interventi di ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo di **immobili a destinazione abitativa** è stato prorogato fino al **31.12.2021**.

È inoltre stato elevato da Euro 10.000 ad **Euro 16.000** il limite massimo di spesa detraibile al 50% in 10 anni.

Faccio presente che le spese sostenute nel 2021 per acquisti di arredi o elettrodomestici, risultano detraibili al 50% solamente nel caso in cui gli interventi sull'immobile sono iniziati post 01.01.2020.

Interventi di riqualificazione energetica

È stata **prorogata al 31.12.2021** la detrazione fiscale relativa agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Rientrano nell'agevolazione fiscale che prevede una **detrazione del 65%** gli interventi di:

- riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni – pavimenti – finestre, comprensive di infissi)

installazione di pannelli solari
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

La detrazione del 65% spetta, inoltre, per

l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative;
l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
l'acquisto di generatori d'aria calda a condensazione; la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione

È stata inoltre **prorogata al 31.12.2021 la detrazione fiscale del 50%** per le spese sostenute in relazione ai seguenti interventi:

acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari;
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (dal 2018 gli impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A sono esclusi dall'agevolazione).
Invece, se oltre a essere in classe A sono anche dotati di sistemi di termoregolazione evoluti è riconosciuta la detrazione più elevata del 65%;
acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Le detrazioni sia del 65% che del 50% spettano su determinati limiti di spesa previsti per i singoli interventi e vanno ripartite in 10 rate annuali di pari importo.

Superbonus "110%"

Tra le principali novità riguardanti il superbonus 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020 si segnalano:

la proroga della detrazione, spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, antisismici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, per le 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 possedute da un unico proprietario o in comproprietà di 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 all'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 DL 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 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 raggiungano una classe energetica in fascia A.

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 DL 34/2020.

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

Bonus "facciate"

È stata **prorogata fino al 31.12.2021** la **detrazione fiscale del 90%** spettante per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili.

Si ricorda che l'agevolazione spetta su interventi su edifici esistenti ubicati in zona A e B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Rientrano nell'agevolazione gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

La detrazione, che non prevede alcun limite nemmeno nella spesa sostenuta, **è ripartita in dieci quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Bonus "verde"

Trattasi di un'agevolazione fiscale per le persone fisiche che prevede una **detrazione Irpef del 36%** sulle spese sostenute fino al **31.12.2021** 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.

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, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Il pagamento delle spese deve essere tracciabile quindi attraverso bonifico bancario o postale.

Le agevolazioni sugli interventi su immobili abitativi e strumentali sono molteplici. Ognuna con le proprie particolarità tecniche, fiscali e contrattuali.

Per analizzare al meglio la fattibilità degli interventi agevolati e il loro impatto fiscale e finanziario è importante rivolgersi ad un team di professionisti che seguano tutti gli aspetti dell'intervento con specializzazione e in sinergia.

[Daniela Zanella](#), Dott. Commercialista, Revisore Legale dei conti

Servizio Agoràpro collegato a questo articolo: [Interventi di costruzione, manutenzione e ristrutturazione](#)

[Superbonus 110%: Qui il link alla playlist completa sul nostro canale Youtube](#)

Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail, [iscriviti alla newsletter Agoràpro.](#)

Categoria

Immobili ed Edilizia