

# Fiscalità immobiliare

06 maggio 2021

## Fiscalità immobiliare / Novità 2021: non solo 110%

Estensione **bonus facciate** 90% per le spese sostenute nel 2021

Proroga della **detrazione del 50%** ex articolo 16-bis del Tuir al 31.12.2021

Proroga dell'**ecobonus ordinario 50-65%** su singole unità immobiliari fino al 31.12.2021

Proroga del **bonus mobili** al 31.12.2021 e spesa elevata fino a **16.000 euro**

Proroga del **bonus giardini 36%** al 31.12.2021

Introduzione di **bonus idrico** fino a 1.000 euro fino al 31.12.2021 (da attuare)

Presunzione di svolgimento **d'attività imprenditoriale** in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 appartamenti dal 01.01.2021

**Contributo a fondo perduto** del **50%** per riduzione canone locazioni abitative (da attuare)

Estensione fino al 30.04.2021 del **credito d'imposta locazioni commerciali** per strutture ricettive, tour operator e agenzie viaggi

**Credito d'imposta** del **50%** per i **filtri** per l'acqua dal 01.01.2021 al 31.12.2022 (da attuare)

## Bonus facciate 90%

Articolo 1, comma 59, legge 178/2020 (manovra 2021) estende l'applicazione del bonus facciate alle spese sostenute nel 2020 e nel 2021

Immutata la disciplina base contenuta nell'articolo 1, commi 219-224, legge 160/2019

219. Per le spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.

Edifici di qualsiasi categoria catastale (ris. 34/E/2020)

Come si individua la zona

Detrazione Irpef e Ires

Requisito di visibilità della facciata

# Bonus facciate 90%

**NT+ Fisco**  
Norme & Tributi Plus

Cerca in NT+

24 ORE

Abbonati



Imposte • 12 Febbraio 2021

## Bonus facciate, solo il lato «interno» deve essere visibile dalla strada

di Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli



«Il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro». Così il vocabolario online Treccani definisce, in senso ampio, la facciata di un edificio. Non c'è dubbio, perciò, che il bonus facciate del 90%

Link utili

- Scheda: Bonus facciate  
Studio Associato CMNP
- Sistema Frizzera

Speciali | Bonus facciate, chi può avere il 90% secondo gli ultimi interpelli

Tratti da **Plusplus24** e SMART **24**

### Requisito della visibilità

- Circolare 2/E/2020: l'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati 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). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle **facciate interne** dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla **strada** o da **suolo ad uso pubblico**
- Interpello 296/2020: agevolata anche la facciata **parzialmente visibile**

## Bonus facciate 90%

220. Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Dm Requisiti 6 agosto 2020, **in vigore dal 6 ottobre 2020**:

- **Congruità** delle spese
- Nuovi requisiti di **isolamento** (trasmittanza)
- Asseverazione con **computo metrico**

# Bonus facciate 90%

Adempimenti - 04 Febbraio 2021

## Congruità dei costi anche per il bonus facciate

di Luca De Stefani



Anche per il bonus facciate «qualificato» (e per l'ecobonus al 50-65-70-75%) deve essere acquisita e non inviata all'Enea l'asseverazione sulla «congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati».






**Link utili**

- 
[Scheda: Bonus facciate](#)  
 Studio Associato CMNP
- 
[Sistema Frizzera](#)

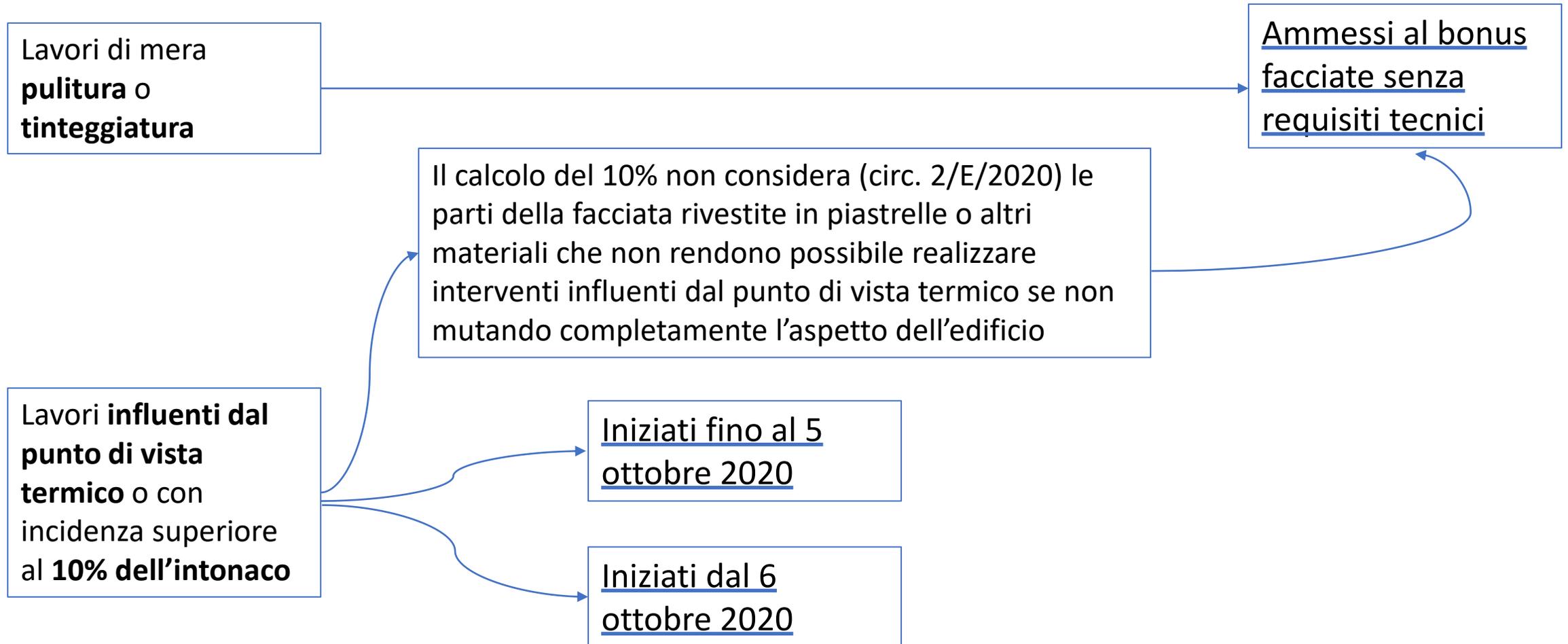

[Speciali | Bonus facciate, chi può avere il 90% secondo gli ultimi interpelli](#)


 Trattati da  e 

## Nuovi requisiti

- Per i lavori influenti dal punto di vista termico o che avviati dopo l'entrata in vigore del Dm Requisiti si applicano i nuovi requisiti, compresa la congruità delle spese
- Alla lettera del Dm Requisiti (articolo 12) sarebbero i lavori avviati **dal 7 ottobre**, secondo il vademecum Enea si tratta dei lavori avviati **dal 6 ottobre 2020**

# Bonus facciate 90%



## Bonus facciate 90%

### **Pulitura/tinteggiatura e interventi inferiori al 10% e non influenti dal punto di vista termico**

- **Nessun requisito** tecnico da rispettare
- **Nessun limite di spesa** massima di legge, ma «Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti» (circ. 2/E/2020)

### **Interventi influenti dal punto di vista termico avviati fino al 5 ottobre 2020**

- Livello di trasmittanza inferiore tra quelli riportati in tabella 2, allegato B, del Dm Sviluppo 11 marzo 2008 (modificato dal Dm 26 gennaio 2010) e in appendice B dell'allegato 1 del **Dm 26 giugno 2015**
- Non c'è limite di spesa massima di legge (ma congruità come da circ. 2/E/2020)
- **Scheda descrittiva** da inviare ad Enea entro 90 giorni da fine lavori o collaudo
- **Asseverazione**

### **Interventi influenti dal punto di vista termico avviati dal 6 ottobre 2020**

- Valori di trasmittanza inferiori o uguali ai valori riportati in **tabella 1 dell'Allegato E** del Dm Requisiti 6 agosto 2020
- **Scheda descrittiva** da inviare ad Enea
- Non c'è limite di spesa massima di legge ma va asseverata la **congruità dei costi** come da Dm 6 agosto 2020
- **Asseverazione** con **computo metrico**

## Bonus facciate 90%

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

222. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

# Bonus facciate 90%

Imposte · 23 Giugno 2020

## Restauro dei soli balconi: sì al bonus facciate

di Cristiano Dell'Oste



### Link utili

SPECIALE / Bonus facciate, cosa rientra nella detrazione del 90%

Stop delle Entrate al bonus facciate per i terrazzi a livello - di Luca De Stefani

Bonus facciate, il tecnico non può attestare la zona A e B - di Luca De Stefani

### In breve

L'Agenzia conferma con l'interpello 191 che non occorre intervenire su tutta la facciata per detrarre il 90 per cento. Confermata anche la possibilità di usare a scelta il modello di bonifico per le ristrutturazioni edilizie e quello per il risparmio energetico.

Il bonus facciate premia anche i soli lavori di restauro dei balconi. Senza bisogno di intervenire sul resto della facciata. Lo dicono le Entrate con l'interpello 191 del 23 giugno, confermando un principio che poteva già essere dedotto dalla legge di Bilancio per il 2020. L'Agenzia ribadisce naturalmente

## Interventi sui balconi

- Interpello 191/2020: afferma che anche l'intervento di **restauro dei soli balconi** può beneficiare del bonus facciate
- Dal punto di vista dei requisiti è parificato a un intervento di pulitura o tinteggiatura non influente dal punto di vista termico
- Vari interpelli hanno chiarito la possibilità di intervenire su parapetti, impermeabilizzazione, ecc.

# Cessione del credito d'imposta o sconto in fattura

Regolato dall'articolo 121 del DL Rilancio 34/2020

Facoltà concessa ai soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per le seguenti agevolazioni:

- a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir
- b) efficienza energetica (ecobonus ordinario) di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 ed ecobonus 110% di cui ai commi 1 e 2 articolo 119 del DL 34/2020
- c) Sismabonus ordinario di cui all'articolo 16, commi 1-bis-1-septies del DL 63/2013, e sismabonus 110% di cui al comma 4 articolo 119
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna di cui ai commi 219 e 220 della legge 160/2019
- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir, compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119;
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119
- (...) Question time 29.04.2021: aggiunge alla lista l'abbattimento delle barriere architettoniche

# Cessione del credito d'imposta o sconto in fattura


**NT+ Fisco**  
 Norme & Tributi Plus

24 ORE
Abbonati


 Esperto Risponde | Imposte - 27 Ottobre 2020



**Cessione e sconto in fattura di altri bonus**

**La domanda**

Dal momento che il decreto Rilancio consente di cedere il credito d'imposta in relazione alle spese «sostenute nel 2020 e 2021», è possibile cedere la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio o il bonus facciate per le spese sostenute da un contribuente, ad esempio, a gennaio 2020?

Sì, in quanto tale possibilità è prevista dall'articolo 121 del decreto Rilancio che stabilisce che i soggetti che sostengono tra l'altro, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del Tuir o per il recupero e il restauro della facciata degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso», anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. "sconto" in fattura).

## La cessione dei bonus edilizi «non 110%»

- può avvenire anche per singoli **Sal inferiori al 30%**
- può avvenire anche per **più di due Sal**
- non richiede il **visto di conformità**
- Può avvenire anche in una delle **annualità successive** (es. entro il 16 marzo 2022 si potranno cedere le rate da 2 a 10 relative a una spesa sostenuta nel 2020)
- Può avvenire anche per **spese sostenute dal 1° gennaio 2020 al 19 maggio 2020** (entrata in vigore del DL 34/2020) come chiarito a Telefisco Superbonus del 27.10.2020

# Proroga detrazione ordinarie sui lavori

Articolo 1, comma 59, legge 178/2020 (manovra 2021)

## **DETRAZIONE RECUPERO EDILIZIO**

Detrazione ex articolo 16-bis del Tuir si applica al 50% su una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare dal 26.06.2012 al 31.12.2021 (oltre tale data in assenza di proroga resta a regime la detrazione del 36% su una spesa di 48.000 euro)

Nuovo comma 3-bis articolo 16-bis del Tuir: La detrazione di cui al comma 1 spetta, nella misura del 50 per cento, anche per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

## **ECOBONUS ORDINARIO SU SINGOLE UNITA'**

Prorogata fino al 31.12.2021 la detrazione ecobonus del 50-65% ex articolo 14 del Dl 63/2013 per interventi su singole unità immobiliari per tutti gli interventi già agevolati nel corso del 2020 e alle medesime regole e condizioni

## Proroga detrazione ordinarie sui lavori

Articolo 1, commi 58 e 75, legge 178/2020 (manovra 2021)

### **BONUS MOBILI**

Articolo 16, comma 2, Dl 63/2013: ai contribuenti che beneficiano della detrazione del 50% per interventi di recupero edilizio iniziati dal 1° gennaio 2020, per le ulteriori spese documentate sostenute nell'anno 2021, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici spetta una detrazione su una spesa massima di 16.000 euro (anziché 10.000 euro)

Per gli interventi effettuati nel 2020 o iniziati nel 2020 e proseguiti nel 2021 l'ammontare massimo di spesa va considerato al netto delle spese sostenute nel 2020 per le quali si è fruito della detrazione

### **BONUS GIARDINI**

Articolo 1, comma 12, legge 205/2017: per l'anno 2021 si detrae dall'Irpef il 36% fino a una spesa di 5.000 euro per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione, pozzi, coperture a verde e giardini pensili

# Detrazioni ordinarie già confermate fino a fine 2021

## **ECOBONUS ORDINARIO SU PARTI COMUNI**

Ecobonus su parti comuni condominiali o che comunque interessi tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio (art. 14, co. 2, lett. a, Dl 63/2013)

Ecobonus al 70% o 75% su parti comuni condominiali (art. 14, co. 2-quater, Dl 63/2013) per interventi che interessino almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o conseguano almeno la qualità media di cui al Dm 26.06.2015

Interventi combinati di eco-sismabonus agevolati all'80% o 85% su parti comuni condominiali di edifici in zona sismica 1, 2 o 3 (art. 14, co. 2-quater.1, Dl 63/2013)

## **SISMABONUS**

Sismabonus per abitazioni ed edifici adibiti ad attività produttive in zona sismica 1, 2 o 3, con detrazione del 50%, 70% e 80% (con miglioramento di una o due classi di rischio sismico) elevata a 75% e 85% (se si migliora la classe di rischio e si interviene su parti comuni) (articolo 14, commi da 1-bis a 1-septies, Dl 63/2013)

# Criticità nel sistema delle detrazioni

2 Il Sole 24 Ore Lunedì 12 Aprile 2021 - N. 99

---

**Primo Piano**  
Fisco e lavori

**Ecologia**  
«Ritengo che l'ecobonus in particolare sia una missione importante nell'ambito del Prm»



Per il periodo successivo alle attuali scadenze del bonus si potrebbe considerare una revisione coordinata del sistema delle detrazioni fiscali ad oggi esistenti  
— ROBERTO CINGOLANI

---

## Bonus casa e 110%: tutti i freni agli sconti

**IL QUADRO**  
Azioni delle principali criticità e incongruenze nella disciplina del bonus casa

**1 | CALENDARIO DEI BONUS**

Sono attualmente confermati fino al 31 dicembre 2021 tutti i bonus ordinari (50%, ecobonus, bonus facciate, sismobonus, bonus mobili e bonus giardini). Il superbonus ora ha scadenze più lunghe, finalizzate con il Recovery Fund: 30 giugno 2022, che per gli edifici più efficienti può diventare 31 dicembre 2022 e per le case popolari 30 giugno 2023. Uno stesso cantiere, però, coinvolge spazi agevolati da entrambi i tipi di detrazione, con problemi di pianificazione fiscale e dei lavori.

**BONUS INTERESSATI**



**EDIFICI INTERESSATI**



**2 | MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Per tutti i lavori edili occorre un bonifico "tracciabile". La canale del bonifico (istituzionale o risparmio energetico) è ormai di fatto biforcuto, se viene sbagliata è un errore formale e per il bonus facciate e il superbonus non sono state resepaie previste casuali aggiornamenti. Si vedano difficoltà tra i metodi di pagamento utilizzabili per il bonus mobili e sufficiente il bonifico ordinario e sono ammessi carte e bancomat. Per il bonus giardini, oltre a questi metodi, va bene anche l'assegno.

**BONUS INTERESSATI**



**EDIFICI INTERESSATI**



**3 | LIMITI DI SPESA VARIABILI**

Spesso gli stessi lavori rientrano in sconti diversi, con limiti di spesa diversi, a parità di caratteristiche. Ad esempio, lo stesso cappotto termico su una casa unifamiliare è agevolabile con ecobonus ordinario 50% (€2.307 euro di spesa massima), bonus facciate 50% (nessun limite), 110% come lavoro trainante (€0.000 euro) o trainato (€4.545 euro). Per il 110% va sempre verificata la congruità della spesa, per l'ecobonus e il bonus facciate solo se i lavori sono iniziati dopo il 6 ottobre 2020 (Dm Requisiti)

**BONUS INTERESSATI**



**EDIFICI INTERESSATI**



**4 | BARRIERE ARCHITETTONICHE**

L'abbattimento di barriere è stato inserito dalla legge di bilancio 2021 tra i lavori trainati del superbonus 110%, ma solo in versione "soft". Al sismobonus 110% - che pure implica lavori strutturali più adatti ad esempio all'installazione di ascensori - non può essere abbinato.

**BONUS INTERESSATI**



**EDIFICI INTERESSATI**



**I modi applicativi.** Cresce il pressing degli addetti ai lavori per semplificare le regole su conformità, limiti di spesa, procedure e requisiti delle opere

Dario Aquaro  
Cristiano Dell'Oste

Limiti di spesa, lavori agevolati, edifici di interesse, mercato delle costruzioni. Monitorare nel recovery plan di spesa la sfida per la parità tra i privati e il pubblico. Le richieste di semplificazione - arrivate da più parti - portano alla luce le incongruenze e i problemi applicativi dell'ecobonus. Per i vari interventi di recupero, l'ecobonus è considerato nella "fase di gestione dell'immobile", dove la necessità che evanesca alcuni edifici rispetto ai tempi prima dell'avvio dei lavori agevolati. «Ci vorrà ancora un po' di tempo per raggiungere un punto di equilibrio tra la semplificazione delle procedure e la trasparenza», ha dichiarato giovedì scorso in Senato il ministro della Transizione ecologica, Roberto Cingolani, che si è impegnato a dare un'occhiata alle incongruenze.

*Dal Sole 24 Ore del 12 aprile 2021*

- Oltre alle complessità applicative tipiche del 110%, ci sono vari aspetti critici anche rispetto alle detrazioni «ordinarie» sui lavori
- Limiti di spesa, modalità di pagamento, legame tra i diversi interventi sono alcuni degli aspetti che complicano maggiormente l'applicazione delle diverse agevolazioni

# Criticità nel sistema delle detrazioni

## 1 CALENDARIO DEI BONUS

Sono attualmente confermati fino al 31 dicembre 2021 tutti i bonus ordinari (50%, ecobonus, bonus facciate, sismabonus, bonus mobili e bonus giardini). Il superbonus ora ha scadenze più lunghe, finanziate con il Recovery Fund: 30 giugno 2022, che per gli edifici plurifamiliari può diventare 31 dicembre 2022 e per le case popolari 30 giugno 2023. Uno stesso cantiere, però, coinvolge spese agevolate da entrambi i tipi di detrazione, con problemi di pianificazione fiscale e dei lavori.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 2 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Per tutti i lavori edilizi occorre un bonifico "tracciabile". La causale del bonifico (ristrutturazioni o risparmio energetico) è ormai di fatto ininfluenza: se viene sbagliata è un errore formale e per il bonus facciate e per il superbonus non sono state neppure previste causali aggiornate. Restano difformità tra i metodi di pagamento utilizzabili: per il bonus mobili è sufficiente il bonifico ordinario e sono ammesse carte e bancomat. Per il bonus giardini, oltre a questi metodi, va bene anche l'assegno.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 3 LIMITI DI SPESA VARIABILI

Spesso gli stessi lavori rientrano in sconti diversi, con limiti di spesa diversi, a parità di caratteristiche. Ad esempio, lo stesso cappotto termico su una casa unifamiliare è agevolabile con ecobonus ordinario 65% (92.307 euro di spesa massima), bonus facciate 90% (nessun limite), 110% come lavoro trainante (50.000 euro) o trainato (54.545 euro). Per il 110% va sempre verificata la congruità delle spese, per l'ecobonus e il bonus facciate solo se i lavori sono iniziati dopo il 6 ottobre 2020 (Dm Requisiti)

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'abbattimento di barriere è stato inserito dalla legge di Bilancio 2021 tra i lavori trainati dal superbonus 110%, ma solo in versione "eco". Al sismabonus 110% - che pure implica lavori strutturali più adatti ad esempio all'installazione di ascensori - non può essere abbinato.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



# Criticità nel sistema delle detrazioni

## 6 | MIGLIORAMENTO DI CLASSE

Per beneficiare del 110% in versione ecobonus, serve il doppio salto di classe energetica dell'intero edificio (o dell'unità indipendente con accesso autonomo). Per beneficiare del 110% in versione sismabonus non è invece richiesto alcun miglioramento di classe di rischio sismico, ma solo l'idoneità delle opere a ridurre il rischio sismico; per il sismabonus ordinario, invece, la detrazione è graduata dal 50 all'85% proprio in base al miglioramento di classe.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 8 | VISTO DI CONFORMITÀ CON COSTI CONGRUI

Le spese sostenute per il rilascio di attestazioni, asseverazioni e visto di conformità rientrano tra quelle detraibili al 110 per cento. Considerato che l'asseverazione tecnica deve affermare la congruità delle spese sostenute per gli interventi agevolati, c'è il problema di individuare quale può essere il valore congruo della parcella relativa all'apposizione del visto di conformità. E chi controlla questa congruità.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 11 | BONUS MOBILI E LAVORI CONNESSI

Il bonus per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici oggi spetta solo a chi beneficia della detrazione del 50% per il recupero edilizio o del sismabonus (ordinario o al 110%). Non è abbinabile, invece, a lavori di ecobonus o bonus facciate: una esclusione illogica visto che alcuni lavori, come il cambio delle finestre o una coibentazione, possono beneficiare sia del 50% sia dell'ecobonus.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 12 | CESSIONE DEI BONUS MINORI

Per il bonus mobili e il bonus giardini non è prevista la possibilità di cessione del credito e di sconto in fattura. Anche qui, una difformità di disciplina non del tutto comprensibile. Il legislatore si è dimenticato di rendere cedibile il lavoro trainato al 110% di abbattimento delle opere architettoniche, ma hanno rimediato le Entrate nella propria Guida al superbonus.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



# Criticità nel sistema delle detrazioni

## 13 | ASIMMETRIE TERRITORIALI

Il sismabonus (ordinario e al 110%) spetta per gli edifici situati nelle zone di rischio sismico 1, 2 o 3. Il bonus facciate spetta solo nelle zone urbanistiche A e B. Gli altri bonus spettano su tutto il territorio nazionale. Se per il sismabonus c'è una logica nel privilegiare le zone più a rischio, individuare le zone A e B spesso non è semplice neppure per i tecnici, se l'ufficio comunale non rilascia la certificazione richiesta dalle Entrate.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 14 | AMPLIAMENTO ASIMMETRICO

In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, con ampliamento, il super-ecobonus del 110% non si applica alla parte eccedente il volume ante operam. A differenza del super-sismabonus, che per gli interventi antisismici agevola al 110% anche l'ampliamento. La Commissione consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici ha richiesto una modifica normativa.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 15 | FINESTRE CON CAMBIO DI SAGOMA

Secondo alcune risposte informali dell'Enea, il cambio di finestre e infissi, portoni di ingresso o porte finestra sarebbe ammesso al 110% (così come all'ecobonus 50%) solo «a parità di superficie e di forma». Quindi «le bucaure non possono essere modificate», tranne che per uno scostamento del 2% per ragioni tecniche. Ma il Dm Requisiti parla solo di «sostituzione» delle finestre, senza specificare l'obbligo di mantenere le stesse dimensioni. Obbligo che per l'Enea è derogabile solo in casi limitati.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## 16 | BONUS POTENZIATI DIMENTICATI

La normativa sui bonus edilizi prevedeva già fino a fine 2021 l'ecobonus potenziato al 70-75% in condominio (spesa di 40.000 euro moltiplicato per le unità dell'edificio) e la detrazione dell'80-85% (spesa di 136.000 euro) per i lavori combinati eco e sismabonus: sono interventi rimasti "dimenticati" nel testo di legge, non possono essere trainati dal 110% e il loro utilizzo è ormai residuale.

### BONUS INTERESSATI



### EDIFICI INTERESSATI



## Tax credit locazioni commerciali

La versione «base» dell'agevolazione prevista dal Dl Rilancio (34/2020, articolo 28)

Credito d'imposta così determinato:

**60%** del canone di locazione, leasing o concessione (**20%** per imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi o compensi superiori a 5 milioni nel periodo precedente a quello in corso al 19 maggio 2020);

**30%** dei canoni in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda (ridotto a **10%** per con ricavi o compensi superiori a 5 milioni nel periodo precedente a quello in corso al 19 maggio 2020);

**50%** dei canoni d'affitto d'azienda per le strutture turistico-ricettive;

Il rapporto di locazione o affitto deve essere relativo a **immobili a uso non abitativo** destinati allo svolgimento di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola e di interesse turistico, oltre che all'esercizio abituale e professione di attività di lavoro autonomo.

# Tax credit locazioni commerciali

La versione «base» dell'agevolazione prevista dal Dl Rilancio (34/2020, articolo 28)

Il credito d'imposta previsto per il canone relativo alle mensilità di **marzo, aprile, maggio e giugno 2020** (aprile, maggio, giugno e luglio per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale).

Potenziati beneficiari:

- esercenti attività d'**impresa**, arte o **professione**, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni nel periodo precedente a quello in corso al 19 maggio 2020;
- imprese esercenti attività di **commercio al dettaglio con ricavi oltre i 5 milioni**;
- **strutture alberghiere, termali**, alle **agenzie di viaggio** e turismo e ai tour operator, senza limiti di ricavi o compensi nel periodo precedente;
- **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, per il canone di immobili ad uso non abitativo destinati all'attività istituzionale.

# Tax credit locazioni commerciali

La versione «base» dell'agevolazione prevista dal Dl Rilancio (34/2020, articolo 28)

Gli esercenti attività economica devono aver sofferto una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi** nel mese di riferimento **di almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Non occorre calo di fatturato per le seguenti categorie:

- soggetti non esercenti attività economica;
- soggetti che hanno iniziato l'attività dal 1° gennaio 2019;
- soggetti con domicilio fiscale o sede operativa nel territorio di Comuni colpiti da eventi calamitosi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza per Covid-19 (cioè il 31 gennaio 2020).

## Tax credit locazioni commerciali

I prolungamenti previsti dai decreti Ristori (DI 137/2020), Ristori-bis (DI 149/2020) e legge di Bilancio 2021

Per le **imprese turistico-ricettive**, le agenzie di viaggio e i tour operator, il credito d'imposta spetta fino al **30 aprile 2021**.

Per le imprese attive con i codici Ateco riportati **nell'Allegato 1 al decreto Ristori** il credito d'imposta spetta per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**.

Per le imprese attive con i **codici Ateco** riportati **nell'Allegato 2 al decreto Ristori-bis** (DI 149/2020) nonché per le imprese operanti con i codici Ateco 79.1, 79.11 e 79.12 (**agenzie di viaggio e tour operator**) il credito d'imposta spetta per i mesi **ottobre, novembre e dicembre 2020** qualora abbiano la sede operativa nelle cd. "zone rosse".

# Tax credit locazioni commerciali

Imposte · 19 Aprile 2021

## Tax credit affitti, sì alla cessione con il canone pagato nel 2021

di Cristiano Dell'Oste



Un'impresa che è rimasta indietro con il pagamento del canone di locazione può versare quest'anno le mensilità relative al 2020 e beneficiare del tax credit affitti. Non solo: se cede al locatore il credito - che è pari al 60% - può limitarsi a pagargli in denaro il 40% del dovuto. La conferma arriva con l'[interpello](#)

### Link utili

Entrate, risposta a interpello 263/2021

 [Altri provvedimenti](#)

Tax credit affitti sempre utilizzabile dal pagamento del canone - di Lorenzo Pegorin e Gian Paolo Ranocchi

+ Trattati da  Plusplus24 e SMART 

## I canoni pagati nel 2021

- Interpello 263/2021: anche se il canone relativo alle mensilità interessate **viene versato nel 2021**, il credito d'imposta matura correttamente (in presenza di tutti gli altri requisiti) e può anche essere ceduto al locatore in conto canone
- Già in precedenza era stato chiarito che anche il pagamento anticipato delle mensilità di riferimento, se avvenuto nel 2019, dà luogo alla maturazione del tax credit affitti

# Presunzione per affitti brevi

Articolo 1, comma 595, legge 178/2020

Dal **periodo d'imposta 2021** il regime fiscale degli affitti brevi (articolo 4, commi 2 e 3, DI 50/2017) è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di **non piu' di quattro appartamenti** per ciascun periodo d'imposta.

Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ex articolo 2082 del Codice civile

Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione

# Presunzione per affitti brevi

Imposte · 02 Dicembre 2020

## Comodati e sublocazioni salvano la cedolare per gli affitti brevi

di Cristiano Dell'Oste e Luigi Lovecchio



### In breve

La stretta sugli affitti brevi prevista dal Ddl di Bilancio ora all'esame della Camera non vale per tutte le situazioni. Il limite dei quattro alloggi dati in locazione a meno di 30 giorni per utilizzare la cedolare secca, disegnato dalla manovra può essere superato. Non rilevano infatti ai fini del conteggio gli immobili in comodato e quelli in sublocazione.

Rischia di avere una portata molto limitata la stretta sugli affitti brevi contenuta nel disegno di legge di Bilancio 2021 (articolo 100 del testo ora all'esame di Montecitorio, Ac 2790).

Link utili

- Scheda: Locazioni brevi  
Studio Associato CMNP  
Sistema Frizzera
- Affitti brevi, stretta antievazione: i primi dati alle Entrate entro la fine di gennaio 2021 - di Saverio Fossati
- Cedolare affitti, dopo quattro case è attività d'impresa - di Saverio Fossati

Tratti da Plusplus24 e SMART 24

## Comodato e sublocazione

- Dal momento che il regime fiscale degli affitti brevi è personale, la verifica della soglia dei 4 appartamenti deve essere eseguita **individualmente**, nel caso ci siano – oltre al locatore – **comodatori** e **sublocatori** che effettuano a loro volta locazioni brevi

# Presunzione per affitti brevi

Imposte - 16 Marzo 2021

## Affitti brevi di più di 4 appartamenti: il regime forfettario evita la stretta

di Gian Paolo Tosoni



Le locazioni brevi per più di quattro appartamenti, per ciascun periodo di imposta, rientrano nel reddito di impresa, ma applicando il regime forfettario anziché la cedolare secca, questa modifica potrebbe consentire un elevato risparmio d'imposta. Questo potrebbe rappresentare una amara sorpresa per i

**Link utili**

Scheda: Locazioni brevi, cedolare secca solo fino a quattro immobili  
Vincenzo Baldacci, Pier Luigi Milan, Claudio Sabbatini  
[Riviste](#)

Operativa la stretta alla cedolare per gli affitti brevi oltre quattro alloggi - di Cristiano Dell'Oste

Tratti da [Plusplus24](#) e [SMART 24](#)

## Opzione per il regime forfettario

- Quando l'attività viene presuntivamente considerata di tipo imprenditoriale, non si può escludere – in linea di principio – che il contribuente decida di esercitare tale attività optando per il regime forfettario con imposta sostitutiva al **15%** (o **5%** nel caso di start-up)
- Vanno valutate le altre condizioni per l'applicazione del regime, a partire dalla necessità di non superare la soglia di **30.000 euro** di reddito di lavoro dipendente
- Vanno valutate anche possibili incompatibilità tra attività imprenditoriale e pubblico impiego

# Contributo a fondo perduto riduzione affitto

Inizialmente previsto in due versioni quasi identiche

Legge di Bilancio: articolo 1, commi 381-384, legge 178/2020



Soppresso il 23.03.2021 dal DI 41/2021

Lo stanziamento di 50 milioni è stato usato per incrementare **da 50 a 100 milioni** il «Fondo per la sostenibilita' del pagamento degli affitti di unita' immobiliari residenziali» presso il ministero delle Infrastrutture

Decreto Ristori: articolo 9-quater, DI 137/2020, inserito dalla legge di conversione 176/2020



Tuttora vigente, limita l'applicazione del contributo ai contratti già in essere alla data del **29 ottobre 2020**

# Contributo a fondo perduto riduzione affitto

Per l'anno 2021 e' riconosciuto un contributo a fondo perduto al locatore di immobile ad uso abitativo che riduce il canone del contratto di locazione.

## Requisiti:

- l'immobile deve essere ubicato in un comune ad alta tensione abitativa (delibera Cipe 87 2003)
- La casa deve costituire l'abitazione principale del locatario
- Contratto in essere alla data del **29 ottobre 2020**
- Comunicazione in via telematica, all'Agenzia delle entrate

## Contributo:

- **Fino al 50 per cento** della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di **1.200 euro** per singolo locatore
- Il contributo verrà ripartito in modo proporzionale in relazione alle domande presentate, anche ai fini del rispetto del limite di spesa

Provvedimento delle Entrate da emanare entro 60 giorni (= 23 febbraio 2021)

# Bonus idrico

Articolo 1, comma 61-65, legge 178/2020

Alle persone fisiche residenti in Italia e' riconosciuto, fino ad esaurimento delle risorse pari a 20 milioni di euro per il 2021, un bonus idrico pari ad **euro 1.000** per **ciascun beneficiario** da utilizzare, entro il 31 dicembre 2021, per interventi di sostituzione di

- vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto
- 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 unita' immobiliari.

Il bonus idrico non costituisce reddito imponibile del beneficiario e non rileva ai fini del computo del valore dell'indicatore della situazione economica equivalente

# Bonus idrico

Articolo 1, comma 61-65, legge 178/2020

Il bonus idrico e' riconosciuto con riferimento alle spese sostenute per:

- a) la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti;
- b) la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

Modalità attuative da definire con decreto del ministero dell'Ambiente entro 60 gg (entro 2 marzo 2021)

# Credito d'imposta rubinetti

Articolo 1, comma 1087-1089, legge 178/2020

Al fine di razionalizzare l'uso dell'acqua e di ridurre il consumo di contenitori di plastica per acque destinate ad uso potabile:

- alle persone fisiche
- ai soggetti esercenti attivita' d'impresa, arti e professioni
- agli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti

dal **1° gennaio 2021** al **31 dicembre 2022**, spetta un credito d'imposta nella misura del **50 per cento delle spese sostenute** per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290, per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti,

fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore

- per le persone fisiche non esercenti attivita' economica → a **1.000 euro** per ciascuna unita' immobiliare
- per gli altri soggetti → a **5.000 euro** per ciascun immobile adibito all'attivita' commerciale o istituzionale.

# Credito d'imposta rubinetti

Articolo 1, comma 1087-1089, legge 178/2020

Il credito d'imposta di cui al comma 1087 spetta nel limite complessivo di 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge (entro il 31 gennaio 2021), sono stabiliti i criteri e le modalita' di applicazione e di fruizione del credito d'imposta, al fine del rispetto del limite di spesa di cui al presente comma.

Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione della riduzione del consumo di contenitori di plastica per acque destinate ad uso potabile conseguita a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 1087, in analogia a quanto previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, le informazioni sugli interventi effettuati sono trasmesse per via telematica all'ENEA. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro dello sviluppo economico.