

**20 GENNAIO 2021**

**CASA E IMMOBILI:  
LE NOVITÀ  
PER IL 2021**

**Francesco Veroi**

*Coordinamento tributario Confedilizia*



# **BONUS FISCALI**

**TRADIZIONALI - SUPERBONUS  
NUOVI**

L. 30 dicembre 2020, n. 178

# SINTESI

**Proroga al 31.12.2021**

per i bonus fiscali in scadenza al 31.12.2020

Nuovi incentivi: **bonus idrico e filtraggio**

Proroga **superbonus al 2022**

**Nuove disposizioni** sul superbonus

# BONUS TRADIZIONALI

## BONUS TRADIZIONALI PROROGATI AL 31.12.2021

- Bonus casa
- Bonus mobili
- Bonus facciate
- Bonus verde
- Ecobonus
- Sismabonus
- Ricarica veicoli elettrici



# CONFERME - NOVITÀ

## FACOLTÀ CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA:

- Ristrutturazioni  
(lett. a, b, h, comma 1, art. 16-bis, Tuir)
- Facciate
- Ecobonus
- Sismabonus
- Ricarica veicoli elettrici

## NOVITÀ BONUS MOBILI:

Limite di spesa  
elevato a 16.000 euro  
per interventi ristrutturazione  
iniziati dal 2020

# **SUPERBONUS – PROROGA**

**Proroga libera** e generalizzata al 30 giugno 2022

**Proroga condizionata** e limitata al 31 dicembre 2022

Ripartizione detrazione in **4 anni**

Consequente **proroga opzioni** cessione e sconto al **2022**

**N.B.** Proroga deve essere approvata dal Consiglio dell'Unione Europea

# **SUPERBONUS - NOVITÀ**

**Unico proprietario** di interi edifici (fino a 4 unità)

**Plafond** fabbricati danneggiati da sisma

**Definizione di unità funzionalmente indipendente**

**Coibentazione tetto**

**Barriere architettoniche (trainati)**

**Cartello nei cantieri del 110%**

**Assicurazione professionisti**



# UNICO PROPRIETARIO DI INTERI EDIFICI (FINO A 4 UNITÀ)

**Limite nell'originaria interpretazione** circolare 24/E dell'Agenzia delle entrate

**Nuova norma:** superbonus usufruibile da «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»

**Conferma esclusione** per edifici di unico proprietario:

- con oltre 4 unità immobiliari
- edificio posseduto da persone fisiche nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione



# PROROGHE SUPERBONUS

**Proroga al 30 giugno 2022:** per tutti

**Proroga al 31 dicembre 2022:** condizionata e limitata per gli interventi effettuati:

- **da condomini e unici proprietari** edifici fino a 4 u.i.
- per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati **effettuati lavori per almeno il 60%** dell'intervento complessivo

**Proroga al 30 giugno 2023:** per IACP

# PROROGHE 2022

**Ripartizione in 4 anni della spesa**

**Opzione per**  
Sconto in fattura  
Cessione del credito

# LAVORI IN COMUNI COLPITI DA EVENTI SISMICI

In alcuni Comuni i **tetti di spesa** per eco e sisma bonus al 110% (per spese sostenute entro il 30 giugno 2022) sono **augmentati del 50%** per interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma

Il superbonus può essere alternativo al contributo per la ricostruzione (se aggiuntivo spetta solo per eccedenza)



# UNITÀ FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE

Il superbonus è fruibile anche in caso di unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, **funzionalmente indipendente**, con uno o più **accessi autonomi** dall'esterno

**ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO:** accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva

**FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE:** unità immobiliare 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; impianto di climatizzazione invernale

# COIBENTAZIONE TETTO

## ISOLAMENTO TERMICO

delle superfici opache (verticali, orizzontali e inclinate) deve interessare almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio

## NOVITÀ:

Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, **senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente**



# ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

## SUPERECOBONUS

Inseriti tra i lavori trainati gli interventi previsti dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e), Tuir, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni

Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L. 5 febbraio 1992, n. 104



# BONUS IDRICO – NOVITÀ

**BENEFICIARI:** persone fisiche residenti in Italia

Bonus pari a **1.000 euro** per ciascun beneficiario fino al 31.12.2021  
(e nei limiti delle risorse)

**Sostituzione** (edifici esistenti):

- **di vasi sanitari** in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto
- **di rubinetteria, soffioni doccia** con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua

**N.B.** Necessità che sia emanato un D.M.

# SISTEMI FILTRAGGIO - NOVITÀ

**BENEFICIARI:** persone fisiche, soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni, enti non commerciali (compresi enti del terzo settore) e enti religiosi

**Credito d'imposta pari al 50% delle spese** sostenute per acquisto e installazione di sistemi di filtraggio (...) per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti

## **Limite max spese:**

- **1.000 euro** per ciascuna unità immobiliare, a favore di persone fisiche non esercenti attività economica
- **5.000 euro** per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, a favore degli altri soggetti

**N.B.** Necessità che sia emanato un provvedimento dell'Agenzia delle entrate