

**A TUTTI I CLIENTI**  
**LORO INDIRIZZI**

Bergamo, 31 marzo 2021

**CIRCOLARE INFORMATIVA n. 12/2021**

**Oggetto: FLASH SULLE AGEVOLAZIONI FISCALI**

Si riporta un riepilogo delle agevolazioni fiscali disponibili che saranno oggetto di successive circolari specifiche.

AGEVOLAZIONE	SOGGETTO	IMMOBILE	INTERVENTO	% DETRAZIONE	FRAZIONAMENTO	DETRAZIONE	SCONTO IN FATTURA	CESSIONE DEL CREDITO
SUPERBONUS	PERSONE FISICHE	ABITATIVO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CON SALTO DI 2 CLASSI ENERGETICHE	110%	5 ANNI	SI	SI	SI
BONUS FACCIATE	SIA PERSONE FISICHE CHE PERSONE GIURIDICHE	QUALSIASI IMMOBILE ESISTENTE IN ZONA A O B O ASSIMILATE	RECUPERO O RESTAURO FACCIATE	90%	10 ANNI	SI	SI	SI
SISMA BONUS	SIA PERSONE FISICHE CHE PERSONE GIURIDICHE	QUALSIASI IMMOBILE	ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE	DAL 50% ALL'85% E PUO' CONFLUIRE NEL SUPERBONUS	VARIA A SECONDA DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO	SI	SI	SI
RISPARMIO ENERGETICO	SIA PERSONE FISICHE CHE PERSONE	QUALSIASI IMMOBILE	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	DAL 50% ALL'85%	10 ANNI	SI	SI	SI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	PERSONE FISICHE	ABITATIVO	RISTRUTTURAZIONE STRAORDINARIA	50%	10 ANNI	SI	SI	SI
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	PERSONE FISICHE	ABITATIVO	ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	50% E PUO' CONFLUIRE NEL SUPERBONUS	10 ANNI - 5 ANNI SE CONFLUISCE NEL SUPERBONUS	SI	SOLO SE CONFLUISCE NEL SUPERBONUS	SOLO SE CONFLUISCE NEL SUPERBONUS
BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI	PERSONE FISICHE	ABITATIVO	ACQUISTO DI MOBILI O ELETTRODOMESTICI	50%	10 ANNI	SI	NO	NO
BONUS VERDE	PERSONE FISICHE	AREE SCOPERTE PRIVATE DI EDIFICI ESISTENTI	SISTEMAZIONE A VERDE - IRRIGAZIONE - GIARDINI PENSILI	36%	10 ANNI	SI	NO	NO

**SUPERBONUS 110%:**

Il Superbonus è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Si applica agli interventi effettuati da:

- condomini
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento

- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". Per tali soggetti, l'agevolazione riguarda le spese sostenute entro il 30 giugno 2023, se alla data del 31 dicembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I soggetti IRES rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

Per poter godere del Super Ecobonus è necessario effettuare almeno un intervento cosiddetto "trainante".

Interventi principali o trainanti:

- interventi di isolamento termico sugli involucri
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti.
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Una volta eseguito almeno uno degli interventi trainanti, il beneficiario può decidere di effettuare anche gli interventi cosiddetti "trainati".

Interventi aggiuntivi o trainati:

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di:

- interventi di efficientamento energetico
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e) del TUIR).

L'insieme di questi interventi (trainanti e trainati) deve comportare un miglioramento minimo di almeno due classi energetiche dell'edificio.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e per le spese sostenute nel 2022 in 4 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi e solo nel caso in cui gli interventi sopra elencati producano

un aumento della classe energetica

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

La cessione può essere disposta in favore:

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

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche:

- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF
- l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

### **BONUS FACCIATE 90%:**

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione d'imposta del 90% per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali. Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna. Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, soggetti Irpef e soggetti passivi Ires, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. La detrazione non spetta a chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nel 2020 e nel 2021 ed effettuate tramite bonifico bancario o postale. Va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo.

I soggetti che sostengono spese per gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione

spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

### **SISMABONUS 50%:**

I contribuenti che eseguono interventi per l'adozione di misure antisismiche sugli edifici possono detrarre una parte delle spese sostenute dalle imposte sui redditi. La detrazione può essere richiesta per le somme spese nel corso dell'anno e può essere ceduta se relativa a interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali. La percentuale di detrazione e le regole per poterne fruire sono diverse a seconda dell'anno in cui la spesa viene effettuata. Sono concesse detrazioni più elevate quando alla realizzazione degli interventi consegue una riduzione del rischio sismico.

L'agevolazione è rivolta sia ai contribuenti soggetti all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) sia ai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (Ires). Dal 2017 gli interventi possono essere realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per le attività produttive, situati sia nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) sia nelle zone sismiche a minor rischio (zona sismica 3), individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Sulle spese sostenute spetta una detrazione del 50%, che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione è più elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e quando i lavori sono stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%).

Infine, chi compra un immobile in un edificio demolito e ricostruito nei Comuni in zone classificate a "rischio sismico 1", può detrarre dalle imposte una parte consistente del prezzo di acquisto (75 o 85%, fino a un massimo di 96.000 euro).

Si ricorda quanto già indicato nel Superbonus 110%: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

I soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo

- massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

### **RISPARMIO ENERGETICO:**

I contribuenti che eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti possono detrarre una parte delle spese sostenute per i lavori dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) o dall'imposta sul reddito delle società (Ires). In particolare, i titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale.

L'agevolazione è rivolta a tutti i contribuenti, residenti e non residenti, che possiedono l'immobile oggetto di intervento. Oltre ai proprietari, tra gli altri possono fruire dell'agevolazione i titolari di un diritto reale sull'immobile; i condòmini (per gli interventi sulle parti comuni condominiali); gli inquilini; i comodatari. Inoltre, la detrazione può essere fruita dal familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) e dal convivente more uxorio.

La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo e può variare dal 50% al 85% della spesa in base alle caratteristiche dell'intervento. Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i costi per i lavori relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le prestazioni professionali necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.

In generale, le detrazioni sono riconosciute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.
- La detrazione spetta, inoltre, per:
  - l'acquisto e la posa in opera di schermature solari;
  - l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
  - 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.

I soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

**Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie 50%:**

I contribuenti che ristrutturano le abitazioni e le parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato possono detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) una parte delle spese sostenute per i lavori. La detrazione può essere richiesta per le spese di ristrutturazione straordinaria sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i soggetti che hanno partecipato alla spesa e che hanno diritto.

L'agevolazione è rivolta ai contribuenti soggetti all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato, che sostengono le spese di ristrutturazione. Tra gli altri riguarda: i proprietari degli immobili oggetto dell'intervento; i titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili; gli inquilini; il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado); il convivente more uxorio.

I contribuenti possono detrarre dall'Irpef il 50% delle spese con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Per gli interventi di ristrutturazione realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta della metà. In generale, la detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

I soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari

- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

**Agevolazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche 50%:**

Per gli interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche è possibile fruire di una detrazione ai fini Irpef da ripartire in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. La detrazione non può essere fruita contemporaneamente alla detrazione del 19% a titolo di spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento di una persona con disabilità. Il pagamento va effettuato con bonifico.

Rientrano nell'agevolazione le spese sostenute per ascensori e montacarichi, per elevatori esterni all'abitazione, per la sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, e quelle per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, favoriscono la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave. La detrazione non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità.

Chi esegue interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche può usufruire di una detrazione Irpef del 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2019. Per le prestazioni di servizi relative all'appalto di questi lavori, è inoltre applicabile l'aliquota Iva agevolata del 4%, anziché quella ordinaria.

Inoltre gli interventi non devono essere necessariamente realizzati per persone portatrici di handicap gravi ma anche semplicemente per favorire la fruizione degli edifici oggetto di interventi da parte di persone di età superiore a 65 anni.

Si ricorda quanto già indicato nel Superbonus 110%: l'eliminazione delle barriere architettoniche rientra tra i possibili interventi trainati.

Si precisa che è possibile fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito solo nel caso in cui l'intervento rientri tra i trainati del Superbonus 110%.

**BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI 50%:**

È una detrazione Irpef per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A o superiore per i forni e lavasciuga), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione va calcolata su un importo massimo di 10.000 euro, comprensivo delle eventuali spese di trasporto e montaggio, e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Per il 2021 il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è elevato a 16.000 euro.

Il pagamento va effettuato con bonifico o carta di debito o credito.

Può beneficiare della detrazione chi acquista mobili ed elettrodomestici nuovi nel 2021 e ha realizzato interventi di ristrutturazione edilizia a partire dal 1° gennaio 2020.

Indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, è possibile fruire di una detrazione del 50% calcolata su un importo massimo di 10.000 euro (elevato a 16.000 euro per il 2021), riferito, complessivamente, alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. Il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

La detrazione spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 per l'acquisto di:

- mobili nuovi
- grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+, (A o superiore per i forni e lavasciuga), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica.

L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Per questa agevolazione non è possibile fruire né dello sconto in fattura né della cessione del credito.

#### **BONUS VERDE 36%:**

È una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute nel 2020 e nel 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.

Può beneficiare della detrazione chi possiede o detiene, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi e che ha sostenuto le relative spese.

Il bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a

**STUDIO CORTINOVIS**  
*dottori commercialisti - revisori contabili*  
**24122 BERGAMO - Via Zelasco, 1**  
**Tel. 035/234671 - Fax 035/248530**  
**e-mail: [info@studiocortinovis.it](mailto:info@studiocortinovis.it)**  
**[www.studiocortinovis.it](http://www.studiocortinovis.it)**

condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per:

- la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati
- i lavori in economia.

Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentono la tracciabilità delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale).

Per questa agevolazione non è possibile fruire né dello sconto in fattura né della cessione del credito.

Per qualsiasi chiarimento o approfondimento vi invitiamo a contattare lo Studio.

Cordiali saluti e Buona Pasqua.  
"Mola Mia"

