

## GUIDA PRATICA IN TEMA DI AGEVOLAZIONI FISCALI SULLA CASA

### 1. PREMESSE GENERALI PER TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Mai come adesso i contribuenti (residenti e non residenti) possono usufruire di tante agevolazioni fiscali sugli interventi edilizi della casa. Infatti la legge di Bilancio (n.160 del 27 dicembre 2019) ha prorogato fino al 31 dicembre 2020 le seguenti agevolazioni fiscali:

1. la detrazione fiscale del 50% dei costi su ristrutturazioni, con il limite di euro 96.000 per unità immobiliare;
2. la detrazione fiscale del 65% dei costi per interventi di risparmio energetico;
3. un bonus fiscale del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati all'alloggio ristrutturato fino al valore massimo di 10.000 euro per unità immobiliare;
4. un bonus "verde" del 36% per la sistemazione del verde di terrazzi, balconi e giardini con un massimo di 5.000 euro ad unità immobiliare.
5. La legge di Bilancio 2020 prevede un bonus facciate, con una detrazione fiscale del 90% per gli interventi di manutenzione ordinaria della facciata esterna degli edifici esistenti (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A (centri storici) o B (parti già urbanizzate, anche se edificate in parte).

A partire dal 01/01/2021 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare e intervento edilizio, ad eccezione del bonus mobili che cesserà con il 31/12/2020, salvo proroghe.

Se gli interventi edilizi di cui sopra consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili, bisogna tener conto di quelle sostenute nei medesimi anni.

**Attenzione:** per **interventi edilizi di riqualificazione energetica** su condomini la scadenza della detrazione del 65%, del 70% e del 75% (a seconda degli interventi che vengono realizzati) è fino al 31/12/2021.

La detrazione fiscale è ammessa solo per interventi edilizi su fabbricati esistenti, cioè iscritti al catasto (o con la richiesta di accatastamento in corso) prima dell'inizio dei lavori agevolati. Inoltre dev'essere fornita la prova dell'avvenuta regolarità ai fini dei pagamenti dell'ICI/IMI.

Premessa indispensabile è che il contribuente (residente in Italia o all'estero) disponga di reddito tassato e quindi di debito di imposta IRPEF, dal quale potrà annualmente detrarre le quote relative alle agevolazioni fiscali su interventi edilizi. In caso di insufficiente imposta lorda a debito, la differenza della quota annua non detratta per incapienza non potrà essere né riportata ad anni successivi né chiesta a rimborso e quindi andrà persa. A tal fine i pagamenti devono essere effettuati entro il 31. Dicembre 2020.

Nel caso di lavori a risparmio energetico, che interessano le parti comuni di un condominio il contribuente che non disponga di un credito d'imposta sufficiente, può trasferire il bonus fiscale, tramite l'amministratore condominiale, alla società che ha eseguito i lavori oppure ad "altri privati". Con ciò si intende i fornitori, gli altri proprietari di condominio, le banche e dal 2019 anche i genitori, se prestano i soldi al contribuente per l'esecuzione dei lavori (vedasi interpretazione dell'Agenzia delle entrate – risposta n. 298 del 22.7.2019 : "l'istante può cedere al genitore il credito di imposta corrispondente alle detrazioni, considerando il genitore prestatore come un altro soggetto privato collegato al rapporto che ha dato l'origine alla detrazione).

Al fine di finanziare i lavori di ristrutturazione nel 2019 (Decreto crescita) è stata prevista la possibilità di stipulare un prestito bancario (ecoprestito) con un istituto bancario pubblico (es. Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo) a condizioni molto favorevoli.

### 1.1 Ripartizione della detrazione fiscale e conservazione documenti

Tutte le detrazioni qui sotto elencate sono da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

Per questo motivo, l'intera documentazione relativa agli interventi edilizi fiscalmente agevolati dev'essere conservata per tutta la durata della vigenza dei termini di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

### 1.2 Chi può fruire della detrazione?

Tutti i contribuenti che hanno sostenuto i costi relativi all'intervento, a nome dei quali è stata emessa la fattura e precisamente:

1. proprietari o nudi proprietari;
2. titolari di un diritto reale di godimento (per es. a seguito di una separazione o divorzio);
3. usufruttuari;
4. locatari (necessita il consenso scritto del proprietario);
5. comodatari (con relativo contratto di comodato registrato prima dell'inizio dei lavori e previo consenso scritto del proprietario);
6. familiari conviventi risultante dall'estratto familiare (coniuge, parenti fino al 3° grado ed affini fino al 2° grado e la convivenza deve sussistere prima dell'inizio dell'intervento edilizio); inoltre è previsto il bonus fiscale per le coppie di fatto con il vincolo della residenza nello stesso immobile prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione (L. n. 76/2016);
7. condomini, per gli interventi edilizi sulle parti comuni condominiali.

**Attenzione:** in caso di interventi su parti comuni del condominio il pagamento al condominio deve essere effettuato entro il termine della scadenza annuale dell'agevolazione (50% oppure 65%) da parte di tutti i condomini, secondo le tabelle millesimali, a pena di decadenza del beneficio fiscale .

Quindi è necessario che:

1. tutte le fatture riferite all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni del condominio siano intestate al condominio;
2. l'amministratore condominiale abbia eseguito i pagamenti nella forma prevista e entro i termini di validità dell'agevolazione;
3. ogni condomino abbia versato al condominio la sua parte di spesa entro i termini di legge (cfr. nuova legge sul condominio n. 220 del 11/12/2012 entrata in vigore il 18.06.2013);
4. ogni condomino abbia inserito nella propria dichiarazione dei redditi la sua parte di spesa in base alla tabella millesimali.

Le agevolazioni si riferiscono ad ogni singola unità immobiliare. Quindi, in caso di interventi effettuati dallo stesso soggetto su più unità, i bonus fiscali sono fruibili più volte.

Se l'abitazione è cointestata e le spese vengono sostenute da tutti i cointestatari, il limite di spesa ammessa (attualmente 96.000 euro per ristrutturazioni) va suddiviso in base a chi paga i relativi costi.

Per lavori di manutenzione su parti condominiali, la spesa massima per ogni unità residenziale è di €. 96.000.

In caso di interventi di ristrutturazione su alloggi ad uso promiscuo (p. es. alloggio/ufficio) la detrazione è ammessa solo per il 50% delle spese sostenute.

In caso di opere di recupero edilizio su immobile sotto tutela (edificio storico), questa agevolazione fiscale è cumulabile con altre agevolazioni previsti per questo tipo di di case, però ridotta alla metà (vedi Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 Agenzia delle Entrate).

Inoltre si fa presente che è consentito il cumulo (50% e 65%) delle detrazioni per lo stesso immobile purché si tratti di interventi e fatture differenti.

Dal 01/01/2009 non è più consentito il cumulo di agevolazioni fiscali con contributi pubblici quando trattasi di migliorie per **risparmio energetico**. Quindi bisogna valutare se conviene optare per i sostegni pubblici o per la detrazione fiscale su spese sostenute per riqualificazione energetica.

Invece, per le ristrutturazioni in base all'art. 16 bis DPR 917/1986 è possibile usufruire sia del contributo pubblico

sia della detrazione fiscale per la parte dei costi rimasti effettivamente a carico.

### **1.3 Regole per “mini-condomini”**

Trattasi di condomini per i quali non esiste l'obbligo di legge a nominare un amministratore (meno di 9 condomini), con la Circolare N. 11/E del 21 maggio 2014 e con Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 e con Decreto 74/E/2015 l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che, prima di iniziare i lavori edili, è sufficiente che uno dei condomini, allo scopo delegato, esegua tutti gli adempimenti e i bonifici delle relative fatture a lui intestate per detti interventi utilizzando il suo c/c e il suo codice fiscale con obbligo di rivalsa. Gli altri comproprietari dovranno accollarsi la loro spesa in proporzione ai millesimi di competenza (tabella dei millesimi oppure degli altri criteri ai sensi dell' Art.1123 c.c. e successivi), per beneficiare della detrazione per gli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni del "condominio minimo", possono inserire nei modelli di dichiarazione redditi le spese sostenute - per la quota di spettanza - utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico.

Resta l'obbligo del contribuente se si avvale dell'assistenza fiscale, di esibire ai CAF, oltre naturalmente alla documentazione base (che comprova il diritto alle agevolazioni), un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

### **1.4 Che cosa succede in caso di trasferimento dell'immobile: vendita, donazione o eredità ?**

In caso di atti tra vivi, ovvero in caso di vendita, donazione l'agevolazione fiscale passa al nuovo proprietario per le quote di detrazione non ancora utilizzate, salvo diverso accordo scritto nel relativo contratto. In caso di contratto di locazione o di comodato, le detrazioni non ancora usufruite continuano ad essere utilizzate dall'inquilino o comodatario, che ha sostenuto effettivamente i relativi costi. In caso di decesso del proprietario, la fruizione dell'agevolazione fiscale si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile ed in caso di locazione o cessione a terzi, perde la parte di detrazione restante. Tutto questo non vale per il “Bonus Mobili” che cessa in caso di morte.

### **1.5 Pagamenti (bonifico "Parlante")**

Le relative fatture devono essere intestate alla persona che sostiene i costi, la quale usufruisce della detrazione fiscale. Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario o bonifico postale, e contenere i seguenti dati:

- 1. causale di pagamento (tipo di intervento, nonché numero e data fattura);**
- 2. il codice fiscale del beneficiario della detrazione che effettua il bonifico;**
- 3. il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.**

Attenzione: nel caso in cui le spese per interventi di recupero edilizio siano state sostenute da più soggetti (ad. es. comproprietari dell'immobile), la fattura potrà essere intestata ad uno solo dei soggetti paganti, ma dovrà anche indicare la quota di sostenimento delle spese degli altri soggetti.

### **1.6 Notifica preliminare di cantiere – trasmissione telematica**

Qualora il Testo Unico sulla sicurezza del lavoro (art. 99, comma 1, decreto legislativo 81/2008) lo prevede, il committente dell'intervento edilizio deve fare, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione con trasmissione telematica via internet ([www.notificapreliminarebz.it](http://www.notificapreliminarebz.it)) all'ASL. In Provincia di Bolzano l'ufficio competente è l'Ispettorato del Lavoro (via K. Michael Gamper 1, Tel. 0471/418540). Inoltre il committente dev'essere in regola con tutte le norme urbanistiche (dichiarazioni, concessioni edilizie ove necessario), nonché di sicurezza sul lavoro. E' consigliabile farsi rilasciare dalle singole ditte incaricate la DURC (dichiarazione unificata di regolarità contributiva).

La legge prevede che ogni qualvolta i lavori sono commissionati a più di un impresa edile la “comunicazione” all'ASL è obbligatoria e necessaria. Inoltre se in corso d'opera si decidesse di commissionare lavori ad altre imprese/ditte, la “comunicazione” all'ASL deve essere integrata, altrimenti si decade dal beneficio della detrazione fiscale.

**2. AGEVOLAZIONE FISCALE (50%) PER RISTRUTTURAZIONI, MANUNTENZIONI, RIQUALIFICAZIONI E RECUPERI DI IMMOBILI (DPR 917/86, art. 16-bis e successive modifiche)**

Il contribuente può fruire della detrazione fiscale nella misura del 50% dei costi sostenuti fino al 31 dicembre 2020 (attenzione, bisogna tener conto della data di pagamento, e non conta della data del termine dei lavori né della data di collaudo).

### **2.1 Tipo di interventi per i quali è possibile fruire della detrazione al 50% - alcuni esempi**

Per i seguenti interventi edilizi effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale e sulle loro pertinenze, è ammessa l'agevolazione fiscale fino al limite massimo di 96.000 euro (dal 2021 il limite sarà 48.000 euro con detrazione del 36%) per:

1. manutenzione straordinaria (p. es. rifacimento servizi igienico-sanitari e impianto elettrico e idraulico in conformità ai recenti requisiti di sicurezza);
2. opere di restauro e risanamento conservativo (modifica della suddivisione interna dell'immobile, installazione di un sistema di allarme per aumentare la sicurezza, sostituzione della porta d'entrata con una porta blindata, aggiunta di un ascensore e di scale antincendio ecc.);
3. lavori di ristrutturazione edilizia;
4. demolizione e fedele ricostruzione senza ampliamento;
5. opere finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche (in questo caso l'Iva è al 4%);
6. la realizzazione di locali accessori come autorimesse o posti auto pertinenziali. Attenzione: per questi interventi non è ammesso il bonus mobili;
7. lavori in economia. Acquisto del materiale da parte del committente con Iva al 22%;
8. sostituzione delle finestre che non rispettino i requisiti del Dm 11 marzo 2008, con comunicazione Enea;
9. Interventi di risparmio energetico che non raggiungono i valori minimi previsti per legge (es. isolamento di una sola parete) e realizzazione di impianto fotovoltaico con comunicazione Enea;
10. la sostituzione o riparazione con innovazioni della caldaia, da intendersi, come previsto dalla circolare 3/E del 2 marzo 2016 dell'Agenzia delle Entrate, intervento di "manutenzione straordinaria". In questo caso è consentito l'accesso al bonus arredi, in presenza di risparmi energetici (con comunicazione Enea) conseguiti rispetto alla situazione preesistente.

### **2.2 Ulteriori informazioni**

In caso di lavori in economia (cioè eseguiti in proprio), la detrazione spetta limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Sono ammesse anche le spese per oneri e diritti urbanistici (nel qual caso, la modalità di pagamento è libera), per progettazione e altre prestazioni professionali (es. architetti, geometri, ingegneri ecc).

Non è necessario che l'unità oggetto di intervento sia adibita ad abitazione principale o che vi si trasferisca in essa la propria residenza.

Per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici (per esempio condomini) sono ammessi anche i costi per la manutenzione ordinaria con una detrazione del 50%.

La legge di Bilancio 2020 include anche un bonus, con una detrazione fiscale del 90%, per la pulitura della facciata esterna degli edifici.

La detrazione fiscale si applica anche in caso di ristrutturazioni riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, a condizione che provvedono, entro 18 mesi, dalla data del termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile. L'importo massimo è pari al 25% del prezzo di vendita (comunque entro il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare). Il termine ultimo è il 31.12.2020. E anche in questo caso è ammesso il Bonus Mobili, fino al valore massimo di 10.000 euro per unità immobiliare.

La detrazione fiscale si applica solo nel caso in cui a seguito dei lavori non venga cambiata la superficie disponibile o la cubatura. Soltanto la sagoma può essere modificata, come previsto dalla legge n. 90/2013 sempre che non si tratti di immobili sotto la tutela delle belle arti.

Si può godere della detrazione fiscale anche in caso di variazione della destinazione d'uso, per esempio da ufficio ad abitazione. Ciò è possibile solo nel caso in cui il cambiamento risulti in maniera esplicita nella concessione edilizia.

In caso di demolizione parziale, ristrutturazione o ripristino di edifici, ai quali viene apportato un ampliamento,

sarà possibile godere delle detrazioni fiscali solo per la parte preesistente.

In caso di demolizione con nuova ricostruzione che comporti anche aumento di cubatura non è possibile godere delle detrazioni fiscali in quanto l'immobile è considerato a tutti gli effetti nuova costruzione .

È possibile godere del beneficio fiscale previsto per il risparmio energetico solo se a seguito dei lavori si raggiungono determinati standard, previsti dalla normativa.

### 2.3 Dichiarazione Enea

La legge di Bilancio 2018 aveva previsto l'estensione dell'obbligo di comunicare telematicamente all'Enea i lavori di ristrutturazione edilizia e l'acquisto di elettrodomestici, che accedono alla detrazione del bonus energia del 50% e che comportano un effettivo risparmio energetico.

A partire dal 21 novembre 2018 è attivo il sito web (<http://ristrutturazioni2018.enea.it>) rivolto agli utenti per la trasmissione dei dati tecnici relativi agli interventi soggetti all'obbligo di comunicazione.

L'Enea ha predisposto anche un guida (<http://www.acs.enea.it/doc/ristrutturazioni.pdf>) con tutti i passi da seguire per un corretto invio della comunicazione, contenente anche l'elenco completo dei lavori di ristrutturazione per i quali è obbligatoria la trasmissione.

La comunicazione all'enea deve essere fatta entro 90 giorni dal termine dei lavori.

Quindi l'invio della documentazione all'Enea inerente l'ambito dei lavori di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 16-bis DPR 917/86) e dell'acquisto di elettrodomestici (inerente al bonus Mobili), riguarda solo ed esclusivamente quegli interventi che comportano un effettivo risparmio energetico. Infine, per tutti gli altri casi il contribuente non deve effettuare alcuna comunicazione al fine di beneficiare della detrazione del 50%.

## 3. BONUS MOBILI 50%

L'articolo 16, comma 2, del DL 63/2013 prevede che ai contribuenti che fruiscono della detrazione del 50% per le ristrutturazioni delle abitazioni, è altresì riconosciuta per una sola volta una detrazione dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate, fino a un limite massimo di 10.000 euro, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni. Non sono ammessi articoli usati. Nell'importo delle spese sostenute sono ammesse anche le spese di trasporto e di montaggio. La legge di bilancio 2020 ha prorogato questo bonus mobili fino al 31.12.2020. L'agevolazione spetta in favore dei contribuenti persone fisiche che, dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2020 abbiano eseguito o abbiano in corso interventi di recupero edilizio su singole unità immobiliari residenziali, per i quali sia stata richiesta la detrazione del 50% (vedi Circolare n.29/E del 18 settembre 2013) e che dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2020 sostengano spese per l'acquisto di mobili destinati ad arredare l'appartamento oggetto dell'intervento di ristrutturazione (anche se destinati a stanze diverse da quelle oggetto di ristrutturazione).

Sono ammessi anche mobili artigianali e l'aliquota IVA da applicare è comunque sempre quella ordinaria (attualmente 22%). La detrazione massima consentita ammonta a 5.000 euro da ripartire in dieci quote annuali costanti (quindi 500 euro/anno). Il pagamento delle relative fatture può essere eseguito con bonifico bancario o postale. Per esigenze di semplificazione, legate alle tipologie di beni acquistabili, la circolare n.29/E / 2013 ammette come forma di pagamento anche la carta di credito o debito (BANCOMAT). In questo caso la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta evidenziata nella ricevuta telematica. Non è consentito il pagamento con assegno bancario o contanti.

La detrazione fiscale per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è prevista per i pagamenti effettuati entro il 31.12.2020

Anche per l'acquisto di elettrodomestici è previsto l'obbligo dell'invio telematico della comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori di ristrutturazione /risanamento.

## 4. AGEVOLAZIONE FISCALE PER RISPARMIO ENERGETICO 65% O 50%

Le agevolazioni per risparmio energetico sono studiate per conseguire un effettivo risparmio energetico ed è ovvio che **non possono essere incentivati i nuovi impianti**. Unica eccezione è la posa di pannelli solari.

Tutte le detrazioni fiscali che si riferiscono sia ad edifici interi che a parte di edifici, cioè singole unità immobiliari e

sono da ripartirsi in 10 rate annuali di pari importo

In caso di frazionamento di unità immobiliare, con aumento quindi del numero delle stesse, il beneficio è compatibile solo con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.

Nel caso di interventi edilizi con demolizione parziale dell'esistente e con ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente.

L'agevolazione fiscale del 65% per interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio non è ammessa in caso di ampliamento di cubatura, perché è impossibile fare il conteggio di confronto.

#### **4.1 Interventi energetici ammessi all'agevolazione del 65% (alcuni esempi):**

1. interventi riguardanti l'involucro di edifici esistenti (isolamento termico) con una spesa massima di 92.307,69 euro
2. installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda; spesa massima 92.307,69 euro
3. interventi di installazione di una caldaia a condensazione in classe A con sistemi di termoregolazione evoluti (classe V,VI,VII) con impianti ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione; spesa massima di 46.153,85 euro.
4. interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, spesa massima 46.153,84 euro
5. interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio che migliora di almeno il 20% il fabbisogno annuo di energia primaria rispetto ai requisiti del Dm 11 marzo 2008 (all. A) con spesa massimo di 153.846,15 euro
6. installazione e messa in opera di dispositivi multimediali (domotica) per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione
7. acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio energetico primario pari al 20% (DM. 4 agosto 2011) con spesa massima 153.846,15 euro

#### **4.2 Le percentuali di detrazione in materia di risparmio energetico**

Nel settore dell'ecobonus per alcuni interventi le percentuali di detrazione sono state ridotte dal 65% al **50%** e nello specifico: **l'installazione e la sostituzione di finestre, di caldaie a condensazione meno evolute, di generatori a biomassa e di schermature solari, interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, con impianti geotermici a bassa entalpia.**

Per quanto concerne le **caldaie a condensazione** è bene fare alcune precisazioni:

- se si installa una caldaia a condensazione sotto la classe A non è possibile usufruire dell'ecobonus ma della detrazione del 50% per le ristrutturazioni con un massimale di 96.000 euro;
- se si installa una caldaia a condensazione in classe A si può usufruire di una detrazione Irpef e Ires del 50% su una spesa massima di 60.000euro;

Non è agevolabile l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti. Inoltre, resta esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

#### **4.3 Ulteriori aspetti del risparmio energetico**

- Potranno usufruire della detrazione del 65% anche gli **Istituti Autonomi Case Popolari** che nel 2020 sosterranno spese per interventi sugli immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

#### **4.4 Decorrenza dell'aliquota del 65% oppure del 50%**

Per gli interventi indicati nel paragrafo precedente l'aliquota del 65% oppure del 50% si applica alle spese sostenute dal 1° giugno 2013 al 31 dicembre 2020. Dal 01/01/2021 l'agevolazione sarà nuovamente del 36% come per le ristrutturazioni ad eccezioni di eventuali proroghe.

#### **4.5 Interventi su parti comuni**

Per gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali, o che interessano tutte le unità del singolo condomino,

la proroga del 65% dell'ecobonus arriva fino al 31 dicembre 2021.

Per i **condomini** gli sgravi fiscali per riqualificazione energetica sono prorogati fino al 2021 e la **detrazione Irpef è elevata** a:

- 70% per interventi che interessano almeno il 25% dell'involucro edilizio;
- 75% nel caso che portino al miglioramento dell'efficienza energetica invernale ed estiva, secondo i parametri previsti dal DM 26 giugno 2015 .

Il tetto di spesa cui applicare la detrazione è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono il condomino.

Entro 90 giorni dalla fine lavori il contribuente che usufruisce del bonus fiscale per l'energia, deve effettuare l'invio telematico all'indirizzo [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it) dei moduli scaricabili da Internet sul sito ENEA, debitamente compilati per il tramite di un tecnico abilitato (ad eccezione di alcuni casi, dove è possibile la compilazione e l'invio direttamente dal contribuente interessato).

Tutta la documentazione va conservata con cura, in modo da poterla presentare in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (fatture, certificato energetico, bonifici, copie della comunicazione ENEA con conferma della trasmissione telematica, copia della relativa delibera della assemblea condominiale nonché tabella dei millesimi sulla ripartizione dei costi per i condomini, etc.).

## 5. BONUS VERDE

Anche per il 2020 vale il cd. „Bonus Verde“, che prevede la possibilità di portare in detrazione il 36% su una spesa massima pari a 5.000 euro per unità immobiliare per le spese di sistemazione del verde di terrazzi, balconi, giardini e giardini pensili.

Il bonus si applica anche alle parti comuni e quindi ai giardini condominiali.

Anche in questo caso le detrazioni sono ripartite in 10 anni e nel caso in cui l'intervento interessa parti comuni il tetto di spese è pari a 5.000 euro per ogni unità immobiliare.

## 6. ALIQUOTA IVA DA APPLICARE NELLA FATTURAZIONE

Per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria posti in essere con contratto d'appalto si applica l'IVA ridotta del 10%. In tal caso anche le cessioni di beni forniti dalla ditta esecutrice di lavori sono assoggettati a tale aliquota. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (vedi Decreto Ministero Finanze 29 dicembre 1999) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino alla concorrenza del valore della prestazione al netto del valore dei beni stessi.

Beni acquistati direttamente dal committente sono soggetti all'aliquota ordinaria (22%).

Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per interventi edilizi di ristrutturazione e risparmio energetico fiscalmente agevolati sono sempre assoggettati all'imposta sul valore con l'aliquota IVA ridotta al 10%, anche se i beni vengono acquistati direttamente dal committente.

Per l'acquisto di mobili nell'ambito del bonus mobili si applica l'aliquota ordinaria del 22%, altrettanto dicasi per tutte fatture emesse da liberi professionisti, nonché per le spese relative al bonus verde.

**7. RIEPILOGO TABELLARE**

<b>Agevolazione fiscale</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
tipologia intervento	Detrazione e spesa max. per unita immobiliare	Detrazione e spesa max. per unita immobiliare
recupero edilizio	50% € 96.000	36% € 48.000
Bonus facciate	90%	NON AMMESSO
risparmio energetico	65% - 50% varia a seconda dell'intervento	Non previsto
Risparmio energetici per condomini	75%-70%-65%-50% varia a seconda dell'intervento e numero delle unita immobiliari	75%-70%65% varia a seconda dell'intervento e numero delle unita immobiliari
bonus arredi	50% max. € 10.000	NON AMMESSO
bonus verde	36% max. €. 5.000	NON AMMESSO

<b>Tipologia interventi</b>	<b>Detrazione max. 2020</b>	<b>2020 Spesa max.</b>	<b>Percentuale di detrazione</b>
riqualificazione energetica intero edif.	€ 100.000	€ 153.846	65%
involucro edificio esistente	€ 60.000	€ 92.308	65%
installazione pannelli solari	€ 60.000	€ 92.308	65%
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	€ 30.000	€ 46.154	65%
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale più evoluti	€ 30.000	€ 60.000	50%
Schermature solari	€ 60.000	€ 120.000	50%
Sostituzione di impianti scaldacqua con pompe di calore	€ 30.000	€ 46.154	65%
Micro-generatori	€ 100.000	€ 153.846	65%
Finestre	€ 60.000	€ 120.000	50%

Queste informazioni possono servire da guida per tutti gli interessati senza alcuna garanzia.  
Il Centro Tutela Consumatori Utenti è disponibile per maggiori informazioni in merito.

**Per ulteriori consultazioni si rimanda al sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).**

*(gennaio 2020)*

Centro Tutela Consumatori Utenti – via Dodiciville 2 – 39100 Bolzano – [www.centroconsumatori.it](http://www.centroconsumatori.it)