

## LEGGE DI BILANCIO 6: NOVITA' PER L'EDILIZIA

La legge di bilancio proroga all'anno 2021 le detrazioni per interventi edilizi e fino al 2022, con alcune modifiche, il superbonus del 110%. Viene istituito un bonus idrico e un bonus per la riduzione dei canoni di locazione dell'abitazione principale nonché una presunzione di attività d'impresa in presenza di locazione breve di più di quattro appartamenti.

### 1. Proroga bonus per interventi edilizi

Sono prorogate fino al 31 dicembre 2021 le detrazioni Irpef in dieci quote annuali di pari importo sui seguenti interventi edilizi:

- "bonus ristrutturazioni" del 50% su una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare, con inclusione, tra gli interventi agevolabili, della sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima produzione;
- "bonus mobili" del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo di immobili ristrutturati (con innalzamento a 16.000 euro del massimale di spesa su cui calcolare la detrazione);
- "bonus facciate" del 90% per il recupero o restauro della facciata esterna degli edifici;
- "bonus verde" del 36% (fino ad un massimo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo) sulle spese sostenute per la sistemazione a verde di aree scoperte.

### 2. Proroga e modifiche al superbonus

Sono apportate alcune modifiche alla disciplina della detrazione del 110% dall'Irpef/Ires, tra cui:

- il termine per poter beneficiare della detrazione viene prorogato al 30.6.2022 e al 31.12.2022 per i condomini che, alla data del 30.6.2022 hanno effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- vengono inclusi tra gli interventi agevolabili anche quelli su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- il superbonus viene esteso a tutti gli interventi per la coibentazione del tetto, agli edifici privi di attestato di prestazione energetica purché al termine dei lavori (che devono comprendere anche il cappotto termico) raggiungano una classe energetica in fascia A, all'eliminazione delle barriere architettoniche (anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni), agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;
- viene chiarito che una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale;
- viene previsto, ai fini di facilitare i rapporti tra banche ed imprese, che ciascun condomino possa accollarsi i pagamenti e quindi cedere tutto il credito;

- vengono introdotti limiti di spesa, agganciati alla tipologia di edificio, per l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

### 3. Nuovi bonus per interventi edilizi

La legge di bilancio ha previsto anche:

- un contributo di 1.000 euro da utilizzare entro il 31 dicembre 2021, per le spese sostenute per sostituire sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto nonché la rubinetteria, i soffioni e le colonne doccia con nuovi apparecchi a flusso d'acqua limitato. Le modalità attuative saranno definite in un decreto del Ministero dell'ambiente, da emanare entro febbraio 2021;
- un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute fino ad un ammontare complessivo non superiore a 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare o esercizio commerciale e a 5.000 euro per gli esercizi pubblici, per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, e miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti.

La mappa dei bonus edilizi è diventata molto articolata e la valutazione dei costi e benefici legati alle diverse tipologie di intervento richiede spesso una combinazione di differenti competenze, edili, fiscali e finanziarie.

### 4. Bonus riduzione dei canoni di locazione

Per l'anno 2021, è accordato ai proprietari di immobili, fino massimo annuo di € 1.200 per proprietario, un contributo a fondo perduto pari al 50% della riduzione del canone di locazione concessa agli inquilini di immobili adibiti ad abitazione principale ed ubicati in comuni ad alta tensione abitativa.

### 5. Locazioni brevi

Dal 2021 è possibile avvalersi del regime delle "locazioni brevi" (contratti di durata non superiore a 30 giorni, per i quali è prevista l'applicabilità della cedolare secca al 21%) solo se nell'anno si destinano a quella finalità al massimo quattro appartamenti; oltre tale numero, si applica l'imposizione Irpef ordinaria e l'attività, da chiunque esercitata, si considera svolta in forma imprenditoriale, con il conseguente obbligo di partita iva.

27 gennaio 2021