



## **FOGLIO INFORMATIVO N.5/c 2020**

### **SPECIALE CASA: TUTTE LE AGEVOLAZIONI – SISMABONUS, BONUS VERDE, ECOBONUS**

La legge di Bilancio 2020 (pubblicata in G.U. il 30 dicembre 2019, n.304), all'art. 1, commi da 219 a 224, prevede l'introduzione di un nuovo bonus per migliorare il decoro urbano: il "bonus facciate". A questo nuovo bonus si aggiungono la conferma delle agevolazioni preesistenti: il cosiddetto "bonus verde" per la sistemazione dei terrazzi e giardini, recuperato per un altro anno grazie al "decreto mille proroghe", il "sisma bonus" per la messa in sicurezza degli immobili e "l'ecobonus" per le parti comuni degli edifici condominiali, entrambi previsti fino al 31 dicembre 2021. Insomma, tra le vecchie e nuove agevolazioni, la casa si conferma un bene fondamentale, anche per tentare di muovere l'economia nazionale, spingendo i proprietari a investire per il suo miglioramento strutturale, estetico ed energetico. Per questo motivo ci è sembrato utile affrontare l'argomento con una serie di pubblicazioni per illustrare le disposizioni legislative attualmente attive.

#### **IL SISMA BONUS (dal 50 % sino al 85% in 5 anni)**

Alle agevolazioni per la casa si aggiunge il "sisma bonus" che, già dall'anno 2018, è stato prorogato sino al 31 dicembre 2021. L'agevolazione si applica a tutti gli interventi per l'adozione di misure antisismiche sugli edifici residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione; la misura di detrazione (dal 50% sino al 85%) è più elevata laddove gli interventi comportino una riduzione del rischio sismico calcolata su un ammontare di 96.000 euro per unità immobiliare e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo (e non dieci come per gli altri bonus) a partire dall'anno del compimento dei lavori.

Gli interventi devono riguardare gli edifici siti nelle zone di pericolosità sismica individuate, con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, in zona sismica 1 (zona dove possono verificarsi terremoti forti), zona sismica 2 (zona dove possono verificarsi terremoti di entità inferiore rispetto alla zona 1) e zona 3 (zona dove possono verificarsi terremoti di modesta entità). Sono esclusi dal beneficio gli interventi su immobili situati nella zona sismica 4.

I beneficiari dell'agevolazione sono sia i contribuenti soggetti IRPEF che i soggetti passivi dell'IRES. Beneficia del bonus, altresì, chi acquista un immobile in un edificio demolito e ricostruito nei Comuni in zone classificate "a rischio sismico 1"; in tal caso la detrazione è pari al 75% - 85% delle spese sostenute. Sono detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili. Il bonus può essere sommato al bonus ristrutturazioni e all'ecobonus (in tal caso la detrazione è tra il 75% e 85%).

### **L'ECOBONUS (dal 50% al 85% in 10 anni)**

L'ecobonus è una detrazione (ripartita in 10 anni con quote di pari importo) per i contribuenti che effettuano un intervento di risparmio energetico. Il Bonus è stato prorogato sino al 31 dicembre 2020 con l'eccezione dei lavori eseguiti per le parti comuni dei condomini, per cui la detrazione era già prorogata sino al 31 dicembre 2021. A beneficiare di questa agevolazione sono non solo le persone fisiche ed i titolari di partita IVA, ma anche i titolari di reddito d'impresa, questi ultimi possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale.

### **Detrazione dal 50% all'85%**

La detrazione è del 50% delle spese sostenute per la schermatura solare, caldaie a biomassa, interventi relativi alla sostituzione di finestre e infissi, caldaie a condensazione di classe A.

La detrazione sale al 65% se le caldaie sono dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VII) e per gli interventi di coibentazione dell'involucro opaco, pompe di calore, sistemi di building automation, collettori solari per la produzione di acqua calda, scaldacqua a pompa di calore, generatori ibridi.

La detrazione è al 70% o 75% per gli interventi di tipo condominiale, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021 con un limite di spesa di € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La detrazione, infine, può raggiungere l'85% delle spese documentate nel caso di interventi di risparmio energetico che implicano anche una riduzione del rischio sismico.

### **IL BONUS VERDE (36% in 10 anni)**

Il bonus verde consiste in una detrazione IRPEF dei costi per lavori di sistemazione e realizzazione di aree scoperte private degli edifici, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione,

pozzi ma anche coperture a verde e giardini pensili, nella misura del 36%. L'agevolazione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2021 dal Decreto Legge 30 dicembre 2019 n. 162 (Decreto milleproroghe) e prevede un tetto massimo di spesa documentata detraibile di € 5.000 per ogni unità immobiliare a uso abitativo; la detrazione massima è quindi di € 1.800 (36% di € 5.000).

Con tale bonus il Governo vuole incentivare la riqualificazione urbana per il verde pubblico: sono comprese nella detrazione (sempre se effettuate con operazioni tracciabili) le spese di progettazione e manutenzione connesse agli interventi. E' altresì compresa la spesa per interventi nelle parti comuni esterne dei condomini; in questo caso la detrazione spetta ad ogni condomino prima del termine per la dichiarazione dei redditi. Il contribuente potrà detrarre la spesa sostenuta in dieci quote annuali di pari importo.

### **BONUS MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI**

Questo bonus, attivo fino al 31 dicembre 2021, prevede la detrazione del 50% delle spese documentate e sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici in classe A+ (per i forni basta la classe A). Per ottenere il bonus è necessario che gli acquisti servano per arredare un immobile oggetto di ristrutturazione (con relativa agevolazione). La detrazione, ripartita in dieci quote annuali di pari importo, prevede un importo massimo di € 10.000 per unità immobiliare o per la parte comune dell'edificio condominiale oggetto di ristrutturazione; sono comprese le spese di trasporto e di montaggio. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che se un contribuente esegue i lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari, egli avrà diritto al beneficio tante volte quante sono le unità immobiliari ristrutturate.

**Roma marzo 2020**