

BONUS CASA

Le novità del 2020



Nel panorama delle agevolazioni ci sono anche delle novità, prima fra tutte il bonus facciate, ma qualcosa potrebbe cambiare anche per chi intende fruire dei bonus avvalendosi dello sconto immediato in fattura.

Bonus facciate

Secondo la versione originale, contenuta nel disegno di legge di bilancio, la detrazione avrà un'aliquota del 90%, mentre non ci saranno tetti di spesa. L'agevolazione si applicherà a tutti gli interventi di rifacimento delle facciate degli edifici, comprese le manutenzioni ordinarie.

Sulla misura sono piovuti una serie di emendamenti. Perciò la questione rimane ancora aperta.

Ecobonus

La detrazione fiscale per la riqualificazione energetica degli edifici sarà prorogata per tutto il 2020, presumibilmente senza variazioni. Saranno incentivati con un bonus del 65% gli interventi di riqualificazione energetica globale, i lavori sull'involucro, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione in classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, l'acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione degli impianti esistenti.

Otterranno una detrazione fiscale del 50% la sostituzione delle finestre comprensive di infissi, l'acquisto e posa in opera delle schermature solari, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione in classe A, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti a biomassa.

Nulla cambia per gli interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni di edifici condominiali. I lavori che interessano almeno il 25% dell'involucro otterranno la detrazione del 70%, che sale al 75% se con l'intervento di miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva si consegue almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015. In questo caso, le agevolazioni scadono infatti il 31 dicembre 2021.

Resteranno invariati i tetti di spesa e le modalità di rimborso della detrazione, che avverrà in dieci rate annuali di pari importo.

Bonus 65% rubinetterie per risparmio idrico

Alcuni emendamenti (19.22, 73.39 testo 2, 19.0.35, 23.0.12, 23.0.13) propongono incentivi per il risparmio idrico. Se le proposte dovessero essere accolte, sarebbero agevolate con una detrazione del **65%**, e tetto di

spesa di 3mila euro, l'acquisto e la posa in opera di rubinetteria sanitaria con portata in erogazione uguale o inferiore ai 6 litri al minuto, soffioni doccia e colonne doccia attrezzate con portata uguale o inferiore ai 9 litri al minuto, cassette di scarico e sanitari con volume medio di risciacquo uguale o inferiore ai 3,5 litri.

Ecobonus e materiali antincendio in condominio

Un emendamento (19.77) propone che, negli edifici aventi altezza antincendio superiore a 12 metri, gli interventi di efficientamento energetico delle parti comuni e quelli finalizzati congiuntamente al risparmio energetico e alla messa in sicurezza antisismica possano essere agevolati solo in caso di utilizzo di prodotti isolanti o di *kit* aventi Euroclasse A1 o A2- s1, d0, di reazione al fuoco.

Sismabonus lavori antisismici

Nulla cambia per gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico. Le detrazioni fiscali scadranno il 31 dicembre 2021.

Il Sismabonus consiste in una detrazione fiscale del 50%, nel limite di spesa di 96mila euro per unità immobiliare per ciascun anno, ripartita in cinque quote annuali di pari importo. Se dagli interventi antisismici deriva la diminuzione di una o due classi di rischio, la detrazione sale al 70% o 80% per le singole unità immobiliari e al 75% o 85% in condominio.

Sismabonus acquisto case antisismiche

Nell'ambito delle detrazioni fiscali per la messa in sicurezza antisismica ci sono gli incentivi per l'acquisto di case antisismiche. chi acquista una casa antisismica situata in una zona che, in base in base all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3519/2006 risulta classificata a rischio sismico 1, 2 o 3, può ottenere una detrazione fiscale pari al 75% o

all'85% del prezzo di vendita. L'importo di spesa massimo su cui calcolare la detrazione è fissato a 96mila euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Per ottenere la detrazione, l'immobile acquistato deve trovarsi in un edificio demolito e ricostruito interamente. I lavori devono essere effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che procedono all'alienazione degli immobili entro 18 mesi dalla data di conclusione degli interventi. Una volta terminati gli interventi, è necessario misurare i risultati ottenuti in termini di adeguamento o miglioramento antisismico. Se l'intervento ha determinato il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione è pari al 75% del prezzo di vendita. Se avviene un passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione è pari all'85% del prezzo di vendita.

Cessione del credito e sconto in fattura

I soggetti che effettuano lavori di riqualificazione energetica o messa in sicurezza antisismica possono optare per la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione ai fornitori o ad altri soggetti privati. Per i contribuenti rientranti nella no-tax area, è inoltre consentita la cessione alle banche. Questi meccanismi dovrebbero restare in piedi senza variazioni.

A cambiare potrebbe invece essere lo sconto immediato in fattura alternativo alla detrazione. Secondo le regole attualmente vigenti, introdotte dall'articolo 10 del Decreto Crescita, i soggetti che effettuano gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica possono inoltre ricevere un contributo, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento, sotto forma di sconto sul corrispettivo spettante. L'impresa che ha praticato lo sconto recupera il relativo importo sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione o cedere ai propri fornitori.

Accredito sul conto alternativo alla detrazione fiscale

Una proposta, studiata per dare spazio alle piccole e medie imprese, che non sono in grado di praticare lo sconto, è contenuta in un emendamento al disegno di legge per la conversione del Decreto Fiscale. L'emendamento prevede che al committente sia accreditata sul conto una somma di importo pari all'ammontare della detrazione spettante per gli interventi realizzati. Il credito verrebbe erogato dallo Stato, in dieci rate annuali, e servirebbe come garanzia per ottenere dalle banche un mutuo per la realizzazione dei lavori. Si tratterebbe di una ulteriore alternativa alla cessione o allo sconto immediato praticato dal fornitore.

Sconto immediato in fattura anche per il bonus facciate

Ad alcuni, invece, il meccanismo dello sconto immediato in fattura, alternativo alla detrazione fiscale, piace al punto da proporre di replicarlo all'interno del bonus facciate. La proposta è contenuta nell'emendamento (25.53)

Lo stesso emendamento propone che, nel caso degli immobili vincolati, per l'accesso al bonus facciate a far fede sia la data dell'autorizzazione della Soprintendenza, che deve essere rilasciata entro il 31 dicembre 2020, mentre le spese possono essere sostenute anche successivamente.

Bonus ristrutturazioni lavori

Per tutto il 2020, con il bonus ristrutturazioni si continuerà a detrarre dall'Irpef il 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2020, con un limite massimo di 96mila euro per unità immobiliare, per la riqualificazione edilizia delle abitazioni e delle parti comuni degli edifici condominiali. La detrazione sarà ripartita in dieci quote annuali.

L'agevolazione riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione

edilizia, nonché i lavori su immobili danneggiati da calamità, l'acquisto e costruzione di box e posti auto, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la prevenzione degli illeciti, la cablatura e riduzione dell'inquinamento acustico, gli interventi per il risparmio energetico, l'adozione di misure antisismiche, la bonifica dall'amianto, la messa in sicurezza contro gli infortuni domestici.

Bonus acquisto immobili ristrutturati

All'interno del pacchetto di detrazioni fiscali sugli interventi di ristrutturazione degli immobili c'è anche il bonus sull'acquisto di immobili situati in edifici ristrutturati dalle imprese e messi in vendita entro 18 mesi dalla fine dei lavori. La detrazione del 50% si calcola sul 25% del prezzo di acquisto. Si può anche in questo caso presumere che l'agevolazione sarà prorogata.

Bonus mobili

Prorogata a fine 2020 anche la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

A prescindere dall'entità delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, l'importo massimo di spesa detraibile per i mobili e gli elettrodomestici è di 10mila euro, IVA compresa, e la quota detraibile è pari al 50% della spesa sostenuta. Le regole non dovrebbero cambiare.

Bonus verde

Incerte le sorti del Bonus Verde. Scadrà il 31 dicembre 2019 la detrazione del 36% delle spese sostenute per gli interventi di sistemazione a verde delle aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze e recinzioni, nonché la realizzazione di impianti di irrigazione e pozzi.

Tra le spese detraibili, lo ricordiamo, sono incluse quelle per la progettazione e la manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi. La spesa massima agevolata è di 5mila euro per unità immobiliare a uso abitativo.

Al momento il disegno di legge di bilancio non prevede alcuna proroga, ma non è detta l'ultima parola. Oltre alle proposte di proroga per il 2020, sono stati presentati emendamenti (22.53, 25.0.2) che propongono anche l'innalzamento dell'aliquota al 40% e del tetto di spesa agevolabile a 10mila euro.

Uboldo, 04 Dicembre 2019