

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2021

**Guida pratica alle agevolazioni
fiscali per interventi di rigenerazione
del patrimonio immobiliare**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



Scarica la guida con il QR Code



I BONUS FISCALI

GLI ALTRI BONUS:

- Bonus verde
- Bonus Facciate
- Bonus Idrico
- Bonus mobili

IL BONUS EDILIZIO

Art. 16bis DPR 22.12.1986
n. 917 T.U.I.R.
Disciplina regime

I BONUS ACQUISTI:

- Acquisto immobili ristrutturati
- Acquisto box e posti auto
- Acquisto case antisismiche

L'ECO-BONUS con detrazione rafforzata

Art. 14 -16ter DL.
4.6.2013 n. 63

IL SISMA-BONUS con detrazione rafforzata

Art. 16 DL. 4.6.2013 n. 63

IL SUPER BONUS

Art. 119 DL 19.5.2020 n. 34
ECO-BONUS – SISMA-
BONUS – Eliminazioni
barriere architettoniche

BONUS EDILIZIO
Art. 16bis TUIR
(bonus a regime)



Tra gli interventi contemplati dalla norma di «base» dell'art. 16bis del TUIR vi sono anche:

- gli interventi di efficientamento energetico (**ECO-BONUS**)
- gli interventi di riduzione del rischio sismico (**SISMA- BONUS**)



DETRAZIONE
(sino 31.12.2021)
Aliquota 50%
Importo massimo per
unità immobiliare €.
96.000,00
Ripartizione in 10 rate
annuali

- **manutenzione ordinaria** su parti comuni di edificio residenziale.
- **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** effettuati su parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali.
- interventi necessari alla **ricostruzione o al ripristino** dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi semprechè sia stato dichiarato lo stato di emergenza.
- interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto** (pertinenziali anche a proprietà comune).
- interventi finalizzati **alla eliminazione delle barriere architettoniche**.
- interventi volti a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi.
- gli interventi di **bonifica dell'amianto** e di esecuzione di opere volte ad **evitare gli infortuni domestici**.
- interventi per la **cablatura** degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento **acustico**.
- interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con **generatori di emergenza** a gas di ultima generazione.

IL SUPER-BONUS EDILIZIO

Il Super-Bonus

SUPER-BONUS

Sino al **30.06.2022**

(salvo maggiori termini per
taluni beneficiari)

Art. 119 D.L. 34/2020



Aliquota 110%

Importo massimo per
unità immobiliare €. **96.000,00**

Ripartizione in **5 rate**
annuali (4 rate per la
parte di spesa
sostenuta nel 2022)

SOLO per gli interventi finalizzati
all'eliminazione delle **barriere
architettoniche** (non
considerando in questa sede
l'Eco-Bonus ed il Sisma-Bonus)

Intervento **trainato:** è
necessario l'abbinamento ad
almeno ad uno degli interventi
trainanti di efficientamento
energetico ovvero ad un
intervento rientrante nel **Super
Sisma-Bonus** (DL 31.5.2021 n.
77)

Agevolazione riconosciuta
anche senza intervento
trainante se eseguito su edifici
vincolati D.lgs. 42/2004.

Solo per i **soggetti ammessi** al
Super-Bonus

L'ECO-BONUS

```
graph TD; A([L'ECO-BONUS]) --> B[Dettagli DETRAZIONE]; B --> C[Dettaglio esempio];
```

DETRAZIONE
(sino 31.12.2021)
Aliquota 50%
Importo massimo per
unità immobiliare €. **96.000,00**
Ripartizione in 10 rate
annuali

Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al **conseguimento di risparmi energetici** con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle **fonti rinnovabili** di energia.

Questi interventi possono essere realizzati anche in **assenza di opere edilizie** acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici.

Rientra tra i lavori agevolabili, l'installazione di un **impianto fotovoltaico** in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili

L'ECO-BONUS «RAFFORZATO»

La detrazione rafforzata (sino al 31.12.2021)

Artt. 14 e 16-ter, DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Detrazione 65%
In 10 rate annuali



- interventi di **riqualificazione energetica** di edifici esistenti; detrazione max : €. 100.000,00.
- **strutture opache** verticali e orizzontali (coperture e pavimenti), detr. max: €. 60.000,00.
- installazione di **pannelli solari**; detrazione max: €. 60.000,00.
- **sostituzione di impianti di climatizzazione** invernale con caldaie a condensazione almeno di classe A, se accompagnati da sistemi di **termoregolazione** evoluti ovvero con impianti ibridi, costituiti da pompa di calore integrata; detrazione max €. 30.000,00.
- l'acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori**; detrazione max €. 100.000,00.
- l'acquisto, l'installazione di **dispositivi multimediali** per il controllo da remoto degli impianti riscaldamento o produzione di acqua calda o climatizzazione (*non è previsto un limite massimo di detrazione*).

Detrazione 50%
In 10 rate annuali



- **sostituzione di impianti di climatizzazione** invernale con caldaie a condensazione almeno di classe A; detrazione max: €. 30.000,00.
- interventi di acquisto e posa in opera di **finestre**, comprensive di infissi; detrazione max: €. 60.000,00.
- l'acquisto e la posa in opera di **schermature solari** ; detrazione max : €. 60.000,00.
- l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore **alimentati da biomasse** combustibili; detr. max: €. 30.000,00.
- l'acquisto e la posa in opera di **infrastrutture di ricarica** dei veicoli elettrici; detrazione max: €. 3.000,00.

IL SUPER ECO-BONUS

IL SUPER-BONUS

SUPER-BONUS

Sino al 30.06.2022

(salvo maggiori termini per
taluni beneficiari)

Art. 119 D.L. 34/2020



Aliquota 110%

Ripartizione in **5 rate**
annuali (4 rate per la
parte di spesa
sostenuta nel 2022)

Gli interventi ammessi al Super Eco-Bonus si distinguono in interventi **TRAINANTI** (autosufficienti) e **TRAINATI** (da abbinare ad un intervento TRAINANTE)

Per fruire della detrazione pari al 110% l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica **più alta**, da dimostrare mediante l'A.P.E. ante e post intervento rilasciato da tecnico abilitato.

Agevolazione riconosciuta anche senza intervento trainante se eseguito su edifici vincolati D.lgs. 42/2004.

Possono fruire del Super-Eco-Bonus solo i **soggetti ammessi** al Super-Bonus

IL SUPER ECO-BONUS

IL SUPER-BONUS

INTERVENTI TRAINANTI

1. gli interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro oltre il 25% della superficie disperdente dell'edificio o dell'unità situata all'interno di **edifici plurifamiliari** che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno nonché gli interventi per la **coibentazione** del tetto
2. Interventi sulle **parti comuni** per la sostituzione impianti esistenti con **impianti centralizzati di riscaldamento e raffrescamento** e fornitura acqua calda con le caratteristiche previste dalla legge
3. Interventi su **edifici unifamiliari** o unità in **edifici plurifamiliari** funzionalmente indipendenti per la sostituzione impianti esistenti con **impianti di riscaldamento e raffrescamento** e fornitura acqua calda con le caratteristiche previste dalla legge

La detrazione spetta su spesa non superiore a:

- **€. 50.000,00** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **€. 40.000,00** moltiplicati per il numero delle unità per gli edifici composti **da 2 a 8** unità;
- **€. 30.000,00** moltiplicati per il numero delle unità per gli edifici composti **da più di 8** unità

La detrazione spetta su spesa non superiore a:

- **€. 20.000,00** moltiplicati per il numero delle unità per gli edifici fino **a 8** unità;
- **€. 15.000,00** moltiplicati per il numero delle unità per gli edifici composti **da più di 8** unità

La detrazione per questi interventi è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad **€. 30.000,00**.

IL SUPER ECO-BONUS

IL SUPER-BONUS

INTERVENTI TRAINATI (per fruire del 110% debbono essere abbinati ad un intervento TRAINANTE):

--- tutti gli **interventi ECOBONUS** di cui all'art. 14 DL. 63/201 ammessi alla detrazione rafforzata (cd. «Eco-Bonus rafforzato»)

--- l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici ovvero di **impianti solari fotovoltaici** su strutture pertinenziali agli edifici

--- l'installazione di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui sopra

--- l'installazione di **infrastrutture per la ricarica** di veicoli elettrici negli edifici

Nei **limiti di spesa** previsti per ciascun intervento

La detrazione spetta per spesa non superiore ad €. **48.000,00** e comunque nel limite di €. **2.400,00 per ogni kW** di potenza nominale. In caso di interventi di recupero edilizio il predetto limite di spesa è ridotto ad €. **1.600,00 per ogni kW** di potenza nominale

La detrazione spetta per spesa non superiore ad €. **48.000,00** e comunque nel limite di spesa di €. **1.000,00 per ogni kW** di capacità di accumulo

La detrazione spetta per spesa non superiore a:

- €. **2.000,00** per gli edifici unifamiliari o unità immobiliari in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti con uno o più accessi autonomi dall'esterno
- €. **1.500,00** per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di **8 colonnine**
- €. **1.200,00** per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero **superiore a 8 colonnine**.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

SISMA-BONUS



Interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in **sicurezza statica**. Tali opere devono essere realizzate sulle **parti strutturali** degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i **centri storici**, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.



DETRAZIONE
(sino al 31.12.2021)
Aliquota 50%
Importo massimo per
unità immobiliare €. **96.000,00**
Ripartizione in 10 rate
annuali

IL SISMA-BONUS RAFFORZATO

La detrazione rafforzata sino al **31.12.2021**

Artt. 16, commi 1bis e segg., DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

Si tratta di interventi attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia interventi le cui relative procedure autorizzatorie sono iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017, riferiti a costruzioni adibite a **abitazione ed a attività produttive** su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1-2-3**).



1. Per le spese sostenute sino al **31.12.2021**, per interventi su edifici in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 la detrazione si applica nella **misura del 50%**, fino ad un massimo di spesa di **€ 96.000,00** per unità immobiliare.

La detrazione va ripartita in **5 quote** annuali di pari importo

2. Per le spese sostenute sino al **31.12.2021** relative ad interventi su edifici in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1° gennaio 2017, qualora dall'intervento eseguito deriva una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad **una classe** di rischio inferiore, la detrazione si applica nella **misura del 70%** della spesa sostenuta; in caso di passaggio a **2 classi** di rischio inferiori la detrazione si applica nella **misura dell'80%**.

Le detrazioni si applicano su un ammontare massimo di spesa di **€ 96.000,00** per unità immobiliare per ciascun anno e vanno ripartite in **5 quote** annuali di pari importo.

IL SISMA-BONUS RAFFORZATO

La detrazione rafforzata sino al **31.12.2021**

Artt. 16, commi 1bis e segg., DL 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90



3. Per le spese sostenute sino al **31.12. 2021**, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 01.01.2017, qualora gli interventi di riduzione del rischio sismico, siano realizzati su **parti comuni** di edifici condominiali, la detrazione, si applica nella misura del **75%** (in caso passaggio ad **una classe** di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'**85%** (in caso di passaggio a **2 classi** di rischio inferiori).

Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa massimo di **€. 96.000,00** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **5 quote** annuali di pari importo.

4. Per le spese sostenute sino al **31.12.2021** per interventi su **parti comuni** di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati **congiuntamente** alla riduzione del **rischio sismico** ed alla **riqualificazione energetica**, spetta una detrazione pari all'**80%**, se gli interventi determinano il passaggio a **una classe** di rischio sismico inferiore ovvero pari all'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a **2 classi** di rischio sismico inferiore.

Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa massimo di **€. 136.000,00** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **10 quote** annuali di pari importo.

IL SUPER SISMA-BONUS

IL SUPER-BONUS

SUPER-BONUS Sino al 30.06.2022

(salvo maggiori termini per
taluni beneficiari)

Art. 119 D.L. 34/2020



Si tratta degli stessi interventi del cd. «Sisma Bonus rafforzato» (interventi attivati dopo **1.1.2017** su edifici in zona sismica **1-2-3**)

Per fruire del 110% **non debbono** essere abbinati ad altri interventi.

La detrazione in oggetto pari al 110% è riconosciuta anche per la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale** continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di riduzione del rischio sismico

La detrazione del 110% spetta esclusivamente ai **soggetti ammessi** al Super-Bonus

I soggetti non ammessi al Super-Bonus potranno fruire, sino al 31 dicembre 2021, delle detrazioni con aliquote rafforzate ovvero, senza limiti temporali, delle detrazioni "a regime"

Aliquota 110%

Ripartizione in **5 rate annuali** (4 rate per la parte di spesa sostenuta nel 2022)

Detrazione massima di
€. 96.000,00 per
ciascuna unità

I BENEFICIARI DEI BONUS

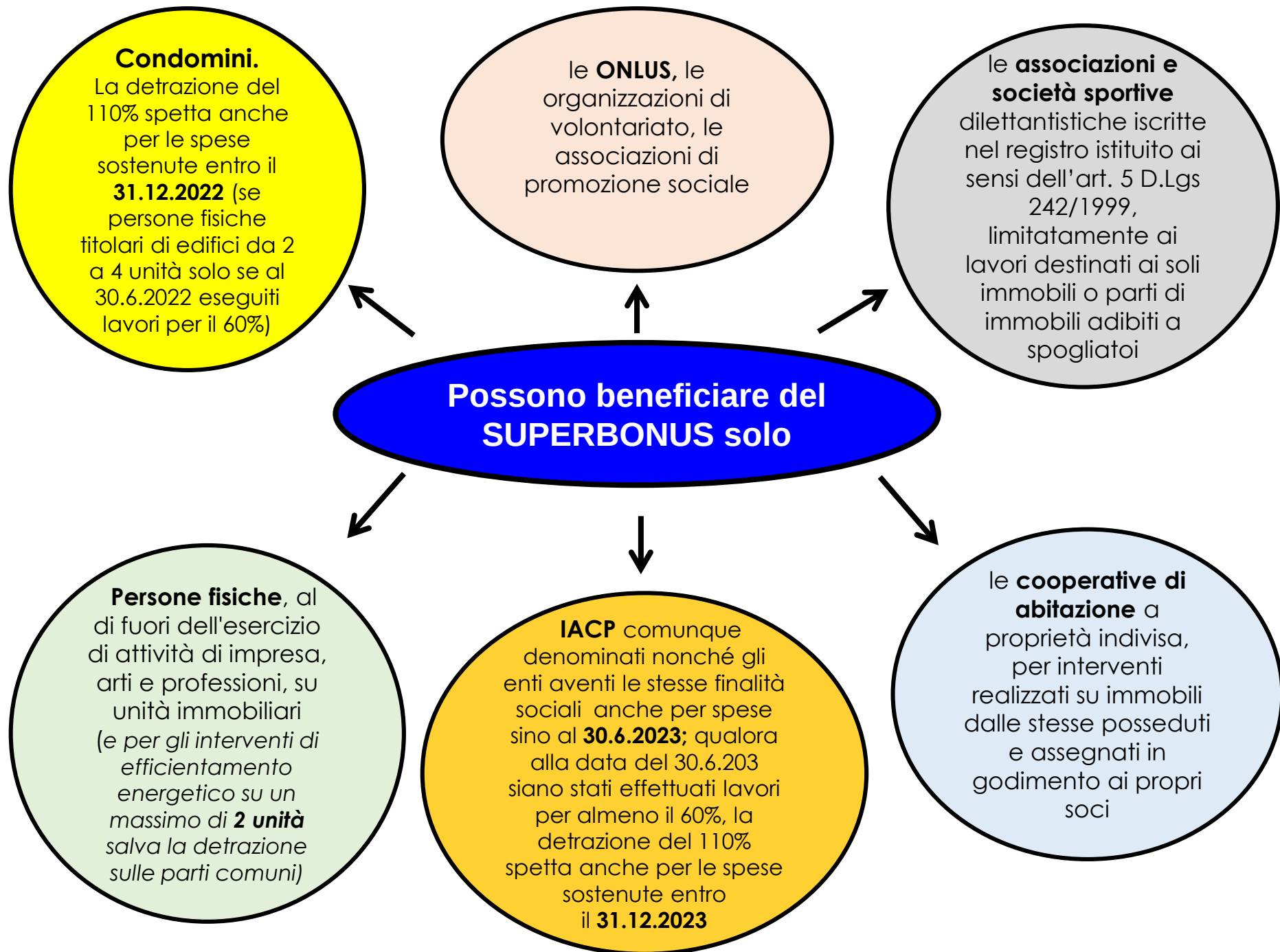


In rapporto all'edificio sul quale vengono eseguiti gli interventi, hanno diritto alla detrazione:

- il **proprietario** compreso il comproprietario
- il **nudo proprietario**
- il titolare di un **diritto reale** di godimento (usufrutto, abitazione)
- il **comodatario** ed il **locatario**
- i **soci di cooperativa** a proprietà divisa e, previo consenso scritto della cooperativa anche i soci di cooperativa a proprietà indivisa.
- **imprenditori individuali** per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o merce
- i soggetti che producono **redditi in forma associata** (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno, inoltre, diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e le fatture ed i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche:

- il **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile (il coniuge, l'unito civilmente, i parenti entro il 3° grado e gli affini entro il 2° grado) (deve trattarsi di abitazione in cui si esplica la convivenza; non è necessario si tratti dell'abitazione principale)
- il **coniuge separato** assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il **convivente** more uxorio (ex legge 20 maggio 2016 n. 76)
- il **promissario acquirente**, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e purché il preliminare sia stato registrato.



GLI EDIFICI AMMESSI AL SUPER-BONUS

Il SuperBonus 110% spetta SOLO a fronte di interventi (trainanti o trainati) eseguiti

su **parti comuni** di edifici residenziali in "condominio"

Su **edifici residenziali unifamiliari** e relative pertinenze

su **singole unità immobiliari** residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo interventi **trainati** collegati ad interventi trainanti sulle parti comuni).

su unità immobiliari residenziali **funzionalmente indipendenti** e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze

Il SuperBonus non si applica alle
unità immobiliari appartenenti alle
categorie catastali **A1, A8 e A9**

ESCLUSIONI DAL SUPER BONUS

Sono esclusi gli
immobili **non
residenziali** anche
se posseduti da
soggetti che non
svolgono attività di
impresa, arti o
professioni (AE Circ
30/E del 22.12
2020)

AmMESSo invece per
unità classificate in **F2 e
F4** in quanto edifici
esistenti (AE.Circ. 24E
8.8.2020 e AE risp. 241
13.4.2021)

La fruizione del Super-
Bonus è preclusa per
interventi eseguiti su
unità in **corso di
costruzione** (accatastate
in categoria F/3) in
quanto non si è in
presenza di immobili
"esistenti" (AE risp. n. 174
del 16.3.2021).

17
Sono esclusi dal
Super-Bonus gli
edifici residenziali
comprendenti **più
unità immobiliari**,
non
funzionalmente
indipendenti,
appartenenti ad
un **unico
proprietario** (per
AE la norma fa
riferimento ai
condomini e non
alle parti comuni
condominiali, per
cui l'edificio deve
essere costituito in
condominio
secondo la
disciplina
civilistica).

**Unica eccezione: gli edifici
composti da non più di 4 unità
immobiliari distintamente
accatastate**

Il bonus acquisti edifici ristrutturati

Disciplina a regime
Art. 16bis, comma 3,
TUIR

CONDIZIONI PER
FRUIRE DEL BONUS
ACQUISTI

l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita)

l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla data di termine dei lavori

Aliquota 50%

Su un importo pari al **25% del prezzo di vendita o valore di assegnazione** Importo massimo per unità immobiliare €.

96.000,00

Ripartizione in **10 rate annuali**
(aliquota e importo massimo di detrazione in vigore sino al 31.12.2021)

Il bonus acquisti box e posti auto

Aliquota 50%

Calcolata sulle spese imputabili alla realizzazione del box o posto auto. Importo massimo per unità immobiliare €.

96.000,00

Ripartizione in **10 rate annuali** (aliquota e importo massimo di detrazione in vigore sino al 31.12.2021)

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o posti auto è subordinata alle seguenti condizioni:

che le spese imputabili alla realizzazione dei box o posti auto acquistati siano comprovate da apposita **attestazione** rilasciata dal venditore

che l'esistenza del rapporto **pertinenziale**, tra il box/posto auto acquistato e l'unità abitativa al cui servizio è posto, venga formalizzata e **quindi risulti espressamente da un atto avente data certa**, anteriore, peraltro, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione

Deve trattarsi di box e posti auto di **nuova costruzione** (A.E. Circ. 13/E del 31.5.2019)

L'acquisto di case antisismiche

Se gli interventi (attivati **dopo l'1/1/2017**) per la **riduzione del rischio sismico** sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico **1-2-3**", mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito



se ricorrono tutte le condizioni oggettive e soggettive per poter **beneficiare del Super-Bonus** potrà usufruire, per le spese sostenute sino al **30.06.2022** di una detrazione pari al **110%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto di compravendita (rogito entro il 30 giugno 2022)



se invece non ricorrono le condizioni oggettive e soggettive per poter beneficiare del Super-Bonus potrà usufruire, per le spese sostenute sino al **31.12.2021** di una detrazione pari al **75%** del prezzo di acquisto della singola unità, se si ha una riduzione del rischio sismico con passaggio ad **una classe** di rischio inferiore, ovvero dell'**85%** del prezzo, se si ha una riduzione del rischio sismico con passaggio **a 2 classi** di rischio inferiore (rogito entro il 31 dicembre 2021)

La detrazione deve essere ripartita in **cinque rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€ 96.000,00** per unità immobiliare

La ricostruzione dell'edificio può determinare **anche un aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente. Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 30 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (termine modificato dall'art. 33bis DL. 77/2021)

Lo sconto in fattura e la cessione del credito

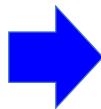
Per le spese sostenute negli anni **2020-2021 e 2022** relative a **interventi** ammessi ai **BONUS** fiscali è ammessa **OPZIONE**:

a) per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, recuperabile sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito

b) per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti,

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi
- di altri soggetti
- di istituti di credito e intermediari finanziari.



L'OPZIONE è ammessa con riguardo ai seguenti interventi:

- **TUTTI gli interventi** di efficientamento energetico e riduzione rischio sismico ammessi al **Super-Bonus 110%**
- gli interventi di **ordinaria amministrazione** su parti comuni ovvero di **straordinaria amministrazione**, restauro, ristrutturazione edilizia sia su parti comuni che su singole unità residenziali (art. 16bis TUIR)
- gli interventi ammessi **all'Eco-Bonus rafforzato**
- gli interventi ammessi al **SismaBonus rafforzato**
- gli impianti **fotovoltaici e di ricarica** veicoli elettrici
- gli interventi ammessi al **Bonus facciate**
- per gli **acquisti immobili ristrutturati** (art. 16bis TUIR)
- per gli **acquisti di case antisismiche**

Il **BONUS FACCIATE** (sino 31.12.2021)

Ambito: interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti purché ubicati in centri urbani in zone classificate “A” (centro storico) o “B” (zone di completamento) dai vigenti strumenti urbanistici

Detrazione: aliquota **90%** delle spese documentate e sostenute (senza limite di importo) – Ripartizione in **10 rate annuali**

Il **BONUS VERDE** (sino 31.12.2021)

Ambito: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni; realizzazione di impianti di irrigazione; realizzazione di pozzi; realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Detrazione: aliquota **36%** delle spese documentate e sostenute (limite di spesa € 5.000) – Ripartizione in **10 rate annuali**

GLI ALTRI BONUS FISCALI

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Ambito: ai contribuenti che fruiscono della detrazione per ristrutturazione, per interventi iniziati a decorrere dal 1.1. 2020, è sì riconosciuta una detrazione per le ulteriori spese documentate sostenute **nell'anno 2021** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ nonché A per i forni, finalizzati all'arredo degli immobili ristrutturati.

Aliquota **50%** - ripartizione **10 rate annuali** – limite spesa **€ 16.000**

Il **BONUS IDRICO** (sino 31.12.2021)

Ambito: interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari

Bonus ad importo fisso di € 1.000: nei limiti del fondo a tale fine istituito e fino ad esaurimento delle risorse.

La regolarità urbanistica

La **CILA** disciplinata dal D.L. 77/2021 presenta caratteristiche del tutto peculiari, tali da differenziarla dalla CILA "ordinaria". Per tale CILA, in sede di Conferenza unificata, Governo - Regioni - Enti locali, è stato predisposto uno specifico modello "unificato" diverso da quello della CILA "ordinaria", (modello nel quale detto titolo viene denominato "**CILA-SuperBonus**").

L'art. 33, D.L. 31 /5/2021 n. 77 nell'ottica della semplificazione dei procedimenti relativi agli interventi ammessi al Super-Bonus ha stabilito che detti interventi, anche qualora riguardino le **parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con la sola **esclusione** di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e pertanto sono realizzabili mediante la presentazione della "**CILA**".

1. Nella **CILA-SuperBonus** debbono essere attestati:
 - gli **estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la **legittimazione**
 - ovvero che la costruzione è stata completata in **data antecedente al 1° settembre 1967**
2. non **necessita dell'attestazione dello stato legittimo** di cui all'art. 9-bis, c. 1-bis T.U.E.
3. In caso di opere già classificate come **attività di edilizia libera** nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento
4. In caso di **varianti in corso d'opera** queste sono comunicate alla fine dei lavori, con una nuova CILA-SuperBonus, che costituisce **integrazione** della prima CILA presentata.
5. Alla fine dei lavori non è richiesta la **segnalazione certificata di agibilità** di cui all'art. 24 del T.U.E.

La regolarità urbanistica

Resta fermo l'obbligo di acquisire, nel caso di immobili **soggetti a vincoli** culturali, ambientali, paesaggistici o di altra natura, **tutti gli atti di assenso** a tal fine necessari, da rilasciarsi a cura degli enti preposti alla tutela dei vincoli stessi. Restano, inoltre, fermi, ove dovuti, gli **oneri di urbanizzazione**.

Si potrà ricorrere alla **CILA SuperBonus** solo per quelle opere e per quegli interventi edilizi ammessi alla detrazione del Super-Bonus 110%; ciò può comportare delle **criticità** in caso di interventi più articolati che unitamente ad opere ammesse al SuperBonus prevedano anche opere ammesse ad altre e diverse detrazioni ovvero opere per le quali non sono previste detrazioni di alcun tipo. In questo caso dovranno essere attivati anche i **titoli edilizi ed i procedimenti "ordinari"** quantomeno con riguardo alle opere ed agli interventi non riconducibili alla disciplina del SuperBonus.

La **CILA-SuperBonus** prescritta per la realizzazione di interventi ammessi al Super-Bonus **non necessita dell'attestazione dello stato legittimo** di cui all'art. 9-bis, c. 1-bis del Testo Unico in materia Edilizia.

Pertanto, per la presentazione dei progetti relativi a detti interventi, **non è necessario** attestare la cd. "**doppia conformità**", ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione.

La irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull'edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus. L'art. 119, c. 13-quater, D.L. 34/2020, infatti, precisa che resta comunque **impregiudicata** ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di interventi.

REGOLARITA' URBANISTICA E BENEFICI FISCALI

Di norma ad un immobile con difformità di carattere edilizio è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali

L'art. 49 DPR 6.62001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) stabilisce che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di titolo annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali** previste dalle norme vigenti
Il **contrasto** deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare **il 2%** delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti

Ricorrendo tutte le condizioni suddette il contribuente potrà fruire della **detrazione del 110%** anche per interventi eseguiti su edifici che presentano **difformità edilizie** (diverse dall'abuso totale in caso di edifici post 1.9.1967) e ciò **in deroga** alla norma generale dell'art. 49 del testo Unico in materia edilizia.

Detta norma torna applicabile per **tutti gli altri Bonus** diversi dal Super-Bonus

Per gli interventi **ammessi al Super-Bonus** la disposizione dell'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene **ampiamente derogata** dall'art. 33 DL. 77/2021 che ne ha limitato l'operatività **esclusivamente ai seguenti casi**:

- a) mancata presentazione della CILA
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA
- c) assenza dell'attestazione dei dati che debbono essere riportati nella CILA
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020.

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2021

**Guida pratica alle agevolazioni
fiscali per interventi di rigenerazione
del patrimonio immobiliare**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



Scarica la guida con il QR Code

