



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2021, PRESENTATA LA GUIDA PRATICA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RIGENERARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE A CURA DEL NOTARIATO E DELLE ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI

Online sul sito www.notariato.it e delle associazioni dei consumatori

Roma, 24 giugno 2021 – Il **Consiglio Nazionale del Notariato** e le **Associazioni dei Consumatori** (Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori) hanno presentato oggi, presso la Camera dei Deputati a Roma, **“Immobili e bonus fiscali 2021 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare”**, un vademecum focalizzato sui bonus fiscali inerenti la “casa” per orientare i cittadini in una vera e propria “giungla” normativa.

La guida, disponibile gratuitamente sul sito <https://www.notariato.it/sites/default/files/ImmobiliBonusFiscali2021.pdf> e delle associazioni dei consumatori, illustra i singoli bonus attraverso una serie di schede sintetiche, mettendo a confronto la normativa a regime e quella transitoria, indicando le agevolazioni fiscali in vigore e le modalità per usufruirne, senza tralasciare di illustrare i criteri per la cumulabilità dei bonus, la possibilità di ottenere lo sconto in fattura, la cessione del credito, la differenza fra bonus a regime, bonus rafforzati e super-bonus (110%). Un passaggio è dedicato all'elenco dei documenti da conservare e alla regolamentazione nel caso di compravendita o di altro atto pubblico riguardante l'immobile per il quale sono state richieste le agevolazioni. Il Vademecum vuole offrire un primo orientamento che non può però prescindere dal coinvolgimento dei professionisti tecnici del settore per valutare la possibilità, nel caso concreto, di beneficiare delle varie agevolazioni fiscali.

LA GUIDA IN BREVE

Bonus edilizio

Il bonus edilizio riguarda manutenzione ordinaria e straordinaria di edificio residenziale; ricostruzione o ripristino di immobile danneggiato da eventi calamitosi; realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali; eliminazione delle barriere architettoniche; installazione o rafforzamento strutture di sicurezza (inferriate, porte blindate ecc.); bonifica dell'amianto; opere volte a prevenire infortuni domestici; cablatura degli edifici e per il contenimento dell'inquinamento acustico; sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Per accedere al bonus gli interventi devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione (con la sola eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali).

Eco bonus

Rientrano nell'Eco bonus quegli 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. Rientra tra i lavori agevolabili, ad esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico (peraltro per usufruire della detrazione è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione, cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera). Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) già esistenti.

Sisma bonus

Rientrano nel Sisma bonus gli interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Bonus facciate

Il "Bonus Facciate" consiste in una detrazione nella misura del 90% delle spese documentate e sostenute per 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). Sono ammessi al beneficio esclusivamente interventi realizzati su edifici esistenti.

Bonus acquisti

Si tratta di detrazioni previste in occasione dell'acquisto di immobili. Sono in particolare previsti:

- il **bonus acquisti edifici ristrutturati** spetta a condizione che:

1. l'unità immobiliare ceduta o assegnata faccia 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);
2. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa avvenga entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori.

- il **bonus acquisti box e posti auto** spetta a condizione che:

1. le spese imputabili alla realizzazione dei box posti auto siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
2. il rapporto pertinenziale tra box/posto auto acquistato e l'unità abitativa al cui servizio è posto risulti espressamente da atto avente data certa anteriore alla presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale ci si avvale della detrazione;
3. deve trattarsi di box e posti auto di nuova costruzione.

- il **bonus acquisti case antisismiche** spetta per gli interventi di riduzione del rischio sismico effettuati in comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 1-2-3, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici. Gli interventi di demolizione e ricostruzione debbono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione e l'acquisto deve avvenire entro i 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori.

Super bonus 110%

Si applica ad interventi di efficientamento energetico, di riduzione del rischio sismico o volti all'eliminazione di barriere architettoniche, al ricorrere di ben determinati requisiti soggettivi ed oggettivi.

Sotto il profilo soggettivo non tutti possono fruire del Super bonus, ne possono beneficiare:

1. i condomini;
2. le persone fisiche;
3. gli IACP comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali;
4. Le cooperative di abitazione;
5. Le Onlus, le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale;
6. Le Associazioni e società sportive dilettantistiche (per immobili adibiti a spogliatoi).

Sotto il profilo oggettivo il Super bonus riguarda i soli immobili residenziali (per interpretazione dell'Agenzia delle Entrate). Sono escluse le abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9. Sono inoltre escluse le unità in corso di costruzione.

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico ammessi al Super bonus gli stessi si distinguono in interventi trainanti (es. isolamento termico dell'edificio, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale) che accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110% e interventi trainati (es. sostituzione degli infissi, impianti fotovoltaici, installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, ecc.) che possono accedere al Super bonus 110% solo se realizzati congiuntamente ad un intervento trainante. Per fruire della detrazione del 110% l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche e se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

La cumulabilità del bonus

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Peraltro, ogni situazione va valutata caso per caso ed il cumulo delle agevolazioni è applicabile solo a determinate condizioni. Rimane il principio che per la stessa spesa è possibile fruire di una sola agevolazione.

Lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta

I soggetti che hanno sostenuto o che sostengono, negli anni 2020, 2021 e 2022 spese per alcuni degli interventi che fruiscono dei bonus fiscali possono optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente per lo sconto in fattura da parte dei fornitori che hanno effettuato gli interventi fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso o per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare,

con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Documenti da conservare

I contribuenti che usufruiscono delle agevolazioni devono conservare alcuni documenti da esibire in caso di accertamenti e verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate. Più precisamente, vanno conservate le ricevute dei bonifici effettuati e le fatture e/o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori. Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni del condominio, il cittadino potrà utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio in cui lo stesso attesti di avere adempiuto agli obblighi previsti e indichi la somma detraibile da parte di ogni singolo contribuente.

Per scaricare la guida completa:
<https://www.notariato.it/sites/default/files/ImmobiliBonusFiscali2021.pdf>

In allegato le infografiche della guida.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 346/3808202 - ccinti@notariato.it

Erminia Chiodo 3669110270 - echiodo@notariato.it

Claudia Speciale 334 9885825 - cspeziale@notariato.it

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 346/3808202 - ccinti@notariato.it

Erminia Chiodo 3669110270 - echiodo@notariato.it

Claudia Speciale 334 9885825 - cspeziale@notariato.it