

DL RILANCIO – SUPERECOBONUS E SISMABONUS

Lavoro in casa che fai agevolazione che trovi. Dal 1° luglio prossimo e fino alla fine del 2021 salvo proroghe sarà possibile fruire del cosiddetto **super ecobonus, consistente in detrazioni fiscali che possono arrivare a coprire addirittura il 110% della spesa sostenuta, con rimborsi in cinque anni.**

Il messaggio che è passato su alcuni media, soprattutto in televisione dove i tempi compressi spesso costringono a sintetizzare al massimo le informazioni veicolandole in maniera non del tutto corretta, è che genericamente sarà possibile **ristrutturare casa gratis, anzi guadagnandoci.**

Non è proprio così e in realtà chi è interessato a fare i lavori deve compiere una sorta di **slalom tra le norme fiscali.** Cerchiamo di orientarci

Super ecobonus: quando spetta sempre

Il super eco bonus come dicevamo consiste in un rimborso sotto forma di **detrazione del 110% della spesa sostenuta per tre fattispecie identificate dall'art.119 del decreto rilancio.**

Si tratta, citiamo per esteso il testo dl decreto, di:

- 1) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.
- 2) Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A.
- 3) Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici.

Quando si applicano

Gli interventi sono possibili in condominio (1 e 2) o nelle abitazioni unifamiliari (1 e 3). In condominio sono possibili per le seconde case mentre nelle unità indipendenti stando al testo in vigore (che però deve passare al vaglio del Parlamento dove sono attese modifiche: **un emendamento M5S, per esempio, allarga l'ecobonus al 110% anche alle seconde case «non di lusso»**) la detrazione del 110% scatta solo se si tratta dell'abitazione principale del contribuente (serve quindi il requisito della residenza).

Nel primo caso si tratta della coibentazione termica dell'edificio e il tetto massimo di spesa detraibile è di 60mila euro per ogni unità immobiliare (in condominio il tetto quindi vale per ogni singolo appartamento) nel secondo e terzo della sostituzione dell'impianto di riscaldamento con uno non solo più efficiente ma che adempia anche alla funzione di fornire l'acqua calda e/o il raffrescamento dell'edificio con tetto massimo di detraibilità che scende a 40mila euro.

In tutti i casi è necessario che i lavori apportino un miglioramento di due classi energetiche dell'edificio o di una sola se tecnicamente non è possibile far di meglio. Il miglioramento va documentato con due Ape (attestazione di prestazione energetica) redatto uno prima dei lavori e il secondo al termine.

Gli altri interventi: il vecchio ecobonus resta in vigore

L'ecobonus attualmente in vigore (e che rimarrà comunque attivo ancora fino a tutto l'anno prossimo) prevede anche una serie di interventi (ad esempio l'installazione di schermi solari e la sostituzione degli infissi) agevolati, ma con bonus che arrivano al massimo al 65% nelle unità immobiliari singole e al 75% in condominio con restituzione fiscale in 10 anni.

Tutti questi lavori possono però rientrare nel super ecobonus se compiuti insieme a una delle tre fattispecie di cui abbiamo detto sopra.

Pertanto l'ecobonus attualmente in vigore andrà utilizzato per infissi, tende da sole ecc quando non si compiono anche lavori che appartengono alle tre categorie sopra ricordate, oppure quando i lavori riguardino immobili esclusi dall'agevolazione più generosa, come gli edifici non residenziali o le unità indipendenti seconda casa.

Pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica: come funziona il super ecobonus

Il super ecobonus si applica anche all'installazione di pannelli fotovoltaici e delle colonnine di ricarica per le vetture elettriche, ma anche in questo caso con il vincolo che l'installazione avvenga insieme a una delle tre operazioni principali

Sisma bonus

Il decreto rilancio amplia e rende **più conveniente anche il sisma bonus, che agevola gli interventi volti a migliorare la sicurezza statica degli edifici.**

Anche in questo caso si tratta del 110% in cinque anni ma, a differenza del super eco bonus, l'agevolazione riguarda sia le persone fisiche sia quelle giuridiche e tutte le tipologie di immobile; sono esclusi solo le unità ubicate nei territori in fascia sismica 4, quella dove il rischio di terremoti è molto basso. Il sisma bonus non ha avuto un grande successo finora, non perché sia inutile (anzi i lavori che agevola sono necessari in larga parte del Paese) ma perché gli interventi di fatto quasi sempre presuppongono che l'edificio non sia fruibile o lo sia con molta difficoltà durante i lavori.

Bonus facciate e bonus ristrutturazione

Il bonus facciate permette dall'inizio di quest'anno di ottenere un bonus del 90% in 10 anni sui lavori di riqualificazione delle facciate esterne degli edifici, residenziali e non, purché ubicati in aree urbanizzate. La norma prevede che se i lavori non comportino il rifacimento di una quota superiore al 10% degli intonaci il bonus è ottenibile senza sottostare a particolari condizioni, se invece la quota supera il 10% è necessario anche un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. In questo caso però i lavori certamente possono usufruire del super eco bonus. In nessun caso invece vi possono rientrare i lavori di ristrutturazione edilizia e di manutenzione previsti dal più longevo di tutti i bonus, quello appunto sulle ristrutturazioni, che attualmente consente di ottenere il 50% di detrazioni spalmato su 10 anni su lavori che abbiano un costo massimo di 96mila euro.

La cessione del credito

Infine, una novità molto importante prevista dal decreto rilancio all'articolo 121 è la possibilità di **cedere il credito all'impresa che esegue i lavori o a terzi, mettendosi così al sicuro dal rischio di non poter godere appieno delle detrazioni fiscali e senza la necessità di anticipare i soldi per i lavori.**

La cessione è possibile **per tutti i lavori interessati da super eco bonus ed eco bonus, sisma bonus, bonus facciate e bonus ristrutturazione.** Riportiamo che cosa dice la norma, che però avrà bisogno per diventare operativa delle puntualizzazioni del Ministero delle Finanze.

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 (sono i cinque bonus di cui sopra) possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.