

Informative e news per la clientela di studio

Ai gentili Clienti

Loro sedi

GLI INCENTIVI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICI E LA TRASFORMAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI “ORDINARIE” IN CREDITO DI IMPOSTA

Gli articoli 119 e 121, D.L. 34/2020 (“Decreto Crescita”) hanno rivoluzionato il sistema delle agevolazioni per gli interventi sostenuti sugli immobili che danno diritto alle detrazioni Irpef (e in taluni casi Ires). La *ratio* normativa consta principalmente nella facoltà da parte del soggetto beneficiario di accordarsi con il fornitore esecutore delle opere e nel “trasformare” la detrazione spettante in un credito di imposta, che potrà essere ceduto, diversamente dal passato, anche agli istituti di credito.

Gli interventi che possono fruire della nuova detrazione al 110%

L'articolo 119, D.L. 34/2020 si applica agli interventi effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'attività di impresa, arte o professione, su unità immobiliari adibite ad abitazione principale del beneficiario;
- dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp) ed enti aventi le stesse finalità, per interventi su immobili di loro proprietà gestiti per conto dei comuni e adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Non possono pertanto fruire delle detrazioni maggiorate al 110% le imprese e gli esercenti arti e professioni.

Il bonus del 110% per alcune tipologie di interventi energetici

In primo luogo, l'articolo 119, D.L. 34/2020 ha innalzato al 110% l'aliquota della detrazione Irpef fruibile e ha ridotto da 10 a 5 anni l'arco temporale in cui recuperare l'agevolazione spettante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 inerenti:

- a) gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie



- disperdente lorda dello stesso (la soglia massima delle spese non deve essere superiore a 60.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio);
- b) gli 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 (la soglia massima delle spese non deve essere superiore a 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio);
- c) gli 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 (la soglia massima delle spese non deve essere superiore a 30.000 euro).

Per beneficiare della detrazione "maggiorata" al 110% gli interventi devono assicurare il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, o, se possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape), rilasciato da un tecnico abilitato.

Se congiuntamente ad uno dei tre interventi agevolabili citati che fruiscono della detrazione Irpef del 110% è effettuato un intervento di riqualificazione energetica (per il quale spetterebbe in via ordinaria la detrazione Irpef ai sensi dell'articolo 14, D.L. 63/2013), anche quest'ultimo può godere della maggiore agevolazione del 110% delle spese sostenute nella soglia consentita per ciascuna tipologia di intervento di efficientamento.

Il bonus del 110% per gli interventi antisismici

L'articolo 119, D.L. 34/2020 ha elevato al 110% l'aliquota delle detrazioni spettanti per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16, D.L. 63/2013.

L'agevolazione fiscale denominata "Sisma Bonus" può essere fruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive; in particolare, l'articolo 16, D.L. 63/2013 prevede:

- comma 1-bis e comma 1-ter: detrazione del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 fruibile in 5 rate annuali di pari importo per interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir effettuati su abitazioni ed edifici produttivi in zone di rischio sismico 1, 2 o 3;
- comma 1-quater e comma 1-quinquies: qualora dalla realizzazione dell'intervento antisismico derivi una riduzione del rischio sismico ad una classe di rischio inferiore ovvero a 2 classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura maggiorata tra il 70% e l'85% a seconda della tipologia di immobile (edificio autonomo o condominio) su cui sono effettuati gli interventi;
- comma 1-septies: qualora gli interventi di cui all'articolo 16, comma 1-quater, D.L. 63/2013 siano realizzati nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3



mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75% e dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare.

In caso di cessione del credito corrispondente alla detrazione per intervento antisismico a una impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, viene previsto che la detrazione normata dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera f)-*bis*, Tuir relativa al pagamento di premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo, spetti nella misura del 90% del premio pagato.

[Il bonus del 110% per installazione di impianti solari fotovoltaici e i sistemi di accumulo](#)

Nel caso in cui, **congiuntamente ad un intervento di efficientamento energetico** o antisismico che fruisca della detrazione maggiorata del 110%, **siano effettuati anche i seguenti interventi, gli stessi possono fruire della detrazione con la stessa aliquota maggiorata:**

- **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica può fruire della detrazione del 110% fino a un ammontare di spese non superiore a 48.000 euro, da ripartire in 5 rate annuali di pari importo, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), D.P.R. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale. La detrazione del 110% è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo. La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto consumata in sito e non è cumulabile con altri incentivi pubblici previsti per la stessa tipologia di investimento;
- **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all'articolo 16-*ter*, D.L. 63/2013 può fruire detrazione del 110%, da ripartire in 5 rate annuali di pari importo.

[L'opzione per formalizzare lo sconto in fattura o la cessione del credito del bonus del 110%](#)

Le modalità operative per trasformare la detrazione fruibile con, **alternativamente, un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto ovvero un credito di imposta saranno approvate da parte dell'Agenzia delle entrate entro fine giugno.** La norma anticipa che a tali fini sarà necessario:

- per gli interventi energetici, avere l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato e la congruità delle spese sostenute;



- per gli interventi antisismici, avere l'asseverazione da parte del professionista incaricato della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico e l'attestazione della congruità delle spese sostenute.

In ogni caso, sarà necessario anche il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato ai sensi dell'articolo 35, D.Lgs. 241/1997. Rientrano tra le spese detraibili quelle sostenute anche per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e per il rilascio del visto di conformità.

La trasformazione delle detrazioni "ordinarie" in sconto in fattura o in credito di imposta cedibile

L'articolo 121, D.L. 34/2020 prevede che i soggetti che sostengono negli anni 2020 e 2021 spese per interventi sugli immobili possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

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

Le spese interessate da questa nuova possibilità (che richiede in ogni caso sempre un accordo con il fornitore esecutore delle opere) sono quelle sostenute dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021 per:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera a) e b), Tuir;
- interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013 e di cui all'articolo 119, commi 1 e 2, D.L. 34/2020;
- interventi di adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, D.L. 63/2013 e di cui all'articolo 119, comma 4, D.L. 34/2020;
- interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna di cui all'articolo 1, comma 219, L. 160/2019;
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), Tuir e di cui all'articolo 119, commi 5 e 6, D.L. 34/2020;
- installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter*, D.L. 63/2013 e di cui all'articolo 119, comma 8, D.L. 34/2020.

In passato, la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione era prevista esclusivamente per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (solo nei confronti di soggetti terzi, quali fornitori, e non a favore di istituti di credito o altri



intermediari finanziari). Da oggi in poi vengono agevolati sia gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (detrazione Irpef del 50%) sia gli interventi di efficientamento energetico (detrazione Irpef/Ires del 50%/65%) sia il sisma *bonus*. La nuova possibilità introdotta dall'articolo 121 riguarda anche le imprese (diversamente dal bonus del 110% di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020) per le tipologie di interventi per i quali avrebbero fruito ordinariamente della detrazione dall'imposta lorda.

In particolare, pertanto, viene per la prima volta introdotta nel nostro ordinamento la possibilità di trasformare la detrazione Irpef/Ires per tutti gli interventi sugli immobili (con eccezione del *bonus Verde*) in un credito di imposta che potrà essere fruito con la stessa ripartizione in quote annuali prevista per la detrazione originaria. Il credito di imposta, inoltre, potrà essere ceduto non solo ai fornitori o a terzi ma anche a istituti di credito ed altri intermediari finanziari. L'eventuale utilizzo diretto sarà consentito esclusivamente nel modello F24, senza possibilità di richiedere il rimborso. Un provvedimento dell'Agenzia delle entrate che sarà emanato entro fine giugno definirà le modalità attuative per l'esercizio di entrambe le opzioni (contributo sotto forma di sconto o trasformazione della detrazione in credito di imposta).

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

L'elaborazione dei testi, anche se curata e revisionata, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze, e non può essere considerata consulenza specifica.