

# Ristrutturazioni, facciate, ecologia, misure antisismiche: le novità "immobiliari" del Decreto rilancio

## I bonus edilizi per il non profit

Tra le molte misure che sono state introdotte dai provvedimenti emanati per contrastare gli effetti economici innescati dalla crisi pandemica da Covid-19, vanno certamente annoverate quelle che riguardano il settore dell'edilizia al quale viene riconosciuto un ruolo primario e trainante per la ripresa economica. Nello specifico, con il cosiddetto Decreto Rilancio (D.L. 34/2020) le agevolazioni fiscali già previste dalla normativa per gli interventi di manutenzione sugli immobili sono state significativamente rafforzate allo scopo di incentivare le famiglie, le imprese e anche gli enti a "mettere in cantiere" i lavori anche in un periodo economicamente difficile e incerto come quello che stiamo vivendo. Ricordiamo che, in linea di massima, le agevolazioni in questione sono costituite da detrazioni di imposta corrispondenti ad una percentuale del costo sostenuto per i diversi interventi, percentuale che varia - dal 50% al 90% - a seconda della tipologia dei lavori effettuati. La detrazione viene, in genere, utilizzata in 10 anni in sede di dichiarazione dei redditi riducendo l'importo delle imposte da versare.

**Le novità del Decreto Rilancio.** Le novità introdotte dal Decreto Rilancio sono di due tipi. La prima interessa tutti i contribuenti e consiste nella facoltà di "trasformare il beneficio fiscale derivante dalla realizzazione degli interventi agevolati da credito d'imposta da utilizzazione nella dichiarazione dei redditi in credito da cedere a terzi" comprese le banche oppure in contributo da cedere al fornitore dei lavori per ottenere una scontabilità e molto interessante, non solo perché consente di usufruire subito (e non in 5 o 10 anni) del vantaggio fiscale ma, soprattutto, perché **permette di beneficiare anche a quei soggetti come spesso gli enti non commerciali, che non hanno IRPEs da versare o non ne hanno in misura sufficiente ad assorbitare il credito.** Le parrocchie, gli altri enti ecclesiastici ed in genere tutti gli enti non commerciali possono effettuare questa operazione per i bonus a cui hanno diritto: i **ecobonus**, il **sismabonus** e il **bonus facciate**.

La seconda novità è costituita dall'introduzione di un superbonus, cioè una detrazione addirittura più alta del costo sostenuto, pari al 110% dello stesso, ma riguarda solo alcuni enti non commerciali, tra i quali non rientrano le parrocchie e gli altri enti ecclesiastici (art. 119).

**1. I bonus utilizzabili da tutti gli enti non commerciali.** Ad esclusione del cosiddetto bonus ristrutturazione che riguarda i soggetti IRPEF e quindi le sole persone fisiche, e il superbonus di cui diremo più avanti, gli altri bonus edilizi non prevedono limitazioni di carattere soggettivo -

riguardano quindi tutti i contribuenti - e sono utilizzabili per gli interventi effettuati su qualsiasi tipo di immobile.

**Le cobonus.** Si tratta di una detrazione concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici. La detrazione è disciplinata dall'articolo 14 del D.L. 63 del 2013 a cui si rinvia; in linea generale, le detrazioni riguardano: gli interventi che conseguono la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti, finestre, comprensive di infissi); l'installazione di pannelli solari; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Sono inoltre agevolati l'acquisto e la posa in opera: di schemature solari; di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative; di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione e quella di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, purché dotati di sistemi di temoregolazione evoluti; l'acquisto di generatori di aria calda a condensazione.

**Per la maggior parte degli interventi la detrazione è del 65%**, mentre è ridotta al 50% quella relativa: all'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schemature solari; alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A; all'acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Va tenuto presente che per ciascuna tipologia di intervento sono previsti tetti massimi di spesa sui quali calcolare la detrazione.

Naturalmente per accedere al credito d'imposta è necessario rispettare una serie di adempimenti: acquisire la documentazione prevista (asseverazione, attestato di prestazione energetica, scheda informativa), effettuare i pagamenti con bonifico bancario o postale specifico per le detrazioni fiscali (a meno che l'intervento sia realizzato nell'ambito dell'attività di impresa), trasmettere all'Enea entro 90 giorni dal termine dei lavori la scheda informativa degli interventi realizzati e le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica.

**Il sismabonus.** Si tratta di una detrazione, disciplinata dal D.L. 63/2013 (art. 16, cc. da 1-ter a 1-otties), relativa alle spese sostenute per interventi antisismici su edifici ricadenti nelle zone sismiche

ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3 definite nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. La detrazione è pari al 50% da calcolare su un importo complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e, a differenza dell'ecobonus e del bonus facciate, è fruibile in cinque rate annuali di pari importo.

Circa la tipologia di immobili sui quali possono essere effettuati i lavori antisismici oggetto dell'agevolazione la norma di riferimento (art. 16-bis, c. 1, lett. i del D.P.R. 917/1986) cita solo le «*costruzioni adibite ad attività produttive, stante la particolare finalità della disposizione in esame di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.*» Anche per usufruire del sismabonus occorre rispettare gli adempimenti previsti (modalità di pagamento, documentazione da acquisire e conservare, comunicazioni agli enti competenti a seconda della tipologia di lavori: A-SL, comune, Enea...).

**Il bonus facciate.** La detrazione per il recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici è stata introdotta dalla legge di bilancio 2020 (L. 160/2019 art. 1, cc. 219-224) e riguarda i costi sostenuti entro il 31 dicembre 2020 sugli edifici che si trovano nelle Zone A o oppure B individuate dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1960 ed in quelle ad esse assimilate.

Come chiarito nella Circolare 2/E dello scorso 14 febbraio, rientrano tra quelli agevolati gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna che vengono realizzati sulle «*strutture opache della facciata, su balconi o fregi ornamentali*», compresi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna delle strutture opache della facciata, ivi inclusi balconi, ornamenti o fregi, non rientrano nelle "strutture opache" vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

In pratica, prosegue la Circolare, l'agevolazione riguarda tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno), mentre non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio come le superfici confinanti con chioschine, cavedi, cortili e spazi interni, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. A parziale verifica di queste indicazioni, l'Agenzia delle entrate,

nella risposta 348/2020 ha chiarito che il bonus spetta anche per i lavori effettuati su parti interne dell'edificio, se parzialmente visibili dalla strada.

**Il bonus facciate è pari al 90% del costo sostenuto e, a differenza degli altri bonus edilizi, non è previsto un tetto massimo di spesa.** Va segnalato che se i lavori di rifacimento della facciata non si limitano alla pulitura o tinteggiatura esterna, ma influiscono anche dal punto di vista termico o inderessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie dispendente lorda complessiva dell'edificio, dovranno soddisfare gli specifici requisiti previsti dal bonus energia, ovvero i "requisiti minimi" di cui al Decreto 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal Decreto 11 marzo 2008, come aggiornato dal Decreto 26 gennaio 2010.

Ai fini del calcolo del 10% l'Agenzia delle entrate precisa che occorre tenere conto «*del totale della superficie complessiva dispendente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva dispendente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, unifredati o terroni*». Inoltre, nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibili interventi influenti dal punto di vista termico senza mutare completamente l'aspetto dell'edificio, la Circolare precisa che tali immobili sono esclusi dall'obbligo del rispetto della normativa sull'efficienza energetica qualora la competente Soprintendenza, chiamata a rilasciare l'autorizzazione ad effettuare i lavori, ritenga che «*il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici*».

Numerosi gli adempimenti da rispettare per usufruire della detrazione che, come per gli altri bonus, vanno dall'obbligo di pagamento con lo specifico bonifico bancario o postale, alla documentazione da conservare, alle comunicazioni da trasmettere agli enti competenti a seconda del tipo di lavori effettuati.

**2. Il superbonus.** La nuova agevolazione, introdotta dall'articolo 119 del Decreto Rilancio, ha suscitato grande interesse in quanto il superbonus riconosce una maxi detrazione del 110% e ha in qualche modo oscurato gli altri bonus edilizi. Vanno però tenuti presenti una serie di elementi che ridimensionano l'entusiasmo.

In primo luogo questa detrazione riguarda solo i lavori effettuati su edifici residenziali (secondo l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate nella Circolare 24/E/2020) e solo da una platea limitata di contribuenti: inizialmente si trattava delle persone fisiche, dei condomini, degli Istituti Autonomi Case Popolari e delle cooperative edilizie; in sede di conversione del decreto legge sono stati aggiunti alcuni enti non profit: le onlus, le organizzazioni di volontariato (OdV), le associazioni di promozione sociale (APS) e, imitatamente agli immobili adibiti a spogliatoi, le associazioni e le società sportive dilettantistiche. Per essere più precisi va ricordato che il superbonus può riguardare anche enti diversi dalle onlus, dalle OdV, dalle APS e dalle sportive, ma limitatamente alle spese sostenute dal condominio per lavori su parti comuni, in proporzione ai millesimi di costo sostenuto; è il caso, ad esempio, delle abitazioni in immobili condominiali di proprietà delle parrocchie sia che siano utilizzate direttamente, sia che vengano concesse in comodato o in locazione.

In secondo luogo, **il superbonus richiede che vengano effettuati alcuni interventi di particolare rilievo che rientrano nella categoria dell'ecobonus e del sismabonus.**

Inoltre, il 110% è calcolato su tetti di spesa di non elevato ammontare (ad esempio per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano almeno il 25% della superficie dispendente dell'edificio il tetto è: di 50.000 euro per gli edifici unifamiliari; di 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari).

Infine, **gli adempimenti richiesti sono molto più gravosi** (e costosi). Infatti, oltre a quelli ordinariamente previsti in funzione della tipologia di interventi effettuati, sono necessari, ad esempio, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro, responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF) e specifiche asseverazioni, rilasciate al termine dei lavori o per lo stato di avanzamento dei lavori, attestanti i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Patrizia Clementi

© RIPRODUZIONE RISERVATA