ASSOLOMBARDA

Altre detrazioni edilizie

Bonus facciate

L'articolo 1, commi 219 - 223, della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020) ha introdotto una specifica detrazione IRPEF/IRES per le spese relative agli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, ubicati in zona A o B ai sensi del DM n. 1444 del 2 aprile 1968.

L'ambito temporale del "bonusfacciate" era originariamente limitato alle sole spese sostenute nell'anno 2020, poi con successive proroghe è stato esteso anche agli anni 2021, 2022, ma con una riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%.

Per il 2023, invece, l'agevolazione non è stata prorogata.

Pertanto, è possibile fruire della detrazione fiscale solo per le spese sostenute entro il31 dicembre 2022.

Ubicazione	Definizione
Zona A	Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
Zona B	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone che hanno i seguenti requisiti: • la superficie coperta degli edifici non è inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona • la densità territoriale è superiore ad 1,5 mc/mq

Definizione di "facciata"

La detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della “facciata esterna” di tutti gli edifici esistenti. Per facciata si intende “il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro”.

Interventi agevolabili

Gli interventi devono essere eseguiti sull’involucro esterno visibile dell’edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile.

Interventi agevolabili
Pulitura e tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
Interventi di riqualificazione energetica sulle strutture opache della facciata: • influenti dal punto di vista termico o • che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio
Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche
Consolidamento, ripristino, inclusa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie
Interventi su balconi, ornamenti e dei fregi: rinnovo degli elementi costitutivi o sola pulitura o tinteggiatura
Lavori riconducibili al decoro urbano quali, ad esempio quelli riguardanti grondaie, parapetti, cornicioni ecc

Altre detrazioni edilizie

Superbonus

Ilsuperbonusconsiste in un potenziamentodell'ecobonuse delsismabonusper le spese sostenutefinoal 30 giugno 2022 (proroghe ulteriori previste per determinati soggetti fino al 31 dicembre 2025).

Il superbonus per il imprese

Le imprese possono usufruire del Superbonus solo in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condomini.

Pertanto, i titolari di reddito d'impresa o i soggetti esercenti attività professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali. In tale ipotesi, il beneficio spetta a prescindere che l'immobile sia strumentale, merce o posseduto a semplice titolo patrimoniale.

Per le imprese e gli enti commerciali, il periodo di imputazione delle spese deve avvenire in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti. Lo stesso vale per le imprese minori, come definite dall'art. 66 del TUIR, anche se sono generalmente in un "regime di cassa".

Se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%, quindi la detrazione è calcolata sul 50% delle spese sostenute.

Interventi agevolabili

Sotto il profilo oggettivo, il l'agevolazione spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cosiddetti interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, diversi dai precedenti, realizzati congiuntamente ai primi (cosiddetti interventi "trainati").

Interventi principali o trainanti

Sono interventi trainati:

gli interventi di isolamento termico sugli involucri degli edifici;
la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
gli interventi antisismici.

Interventi aggiuntivi o trainati

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico.

Si tratta di:

interventi di efficientamento energetico;
installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo;

infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

Altre detrazioni edilizie

Interventi per il recupero del patrimonio edilizio

Detrazione sulle ristrutturazioni edilizie

La detrazione per le ristrutturazioni edilizie riguarda esclusivamente i soggettiIRPEF.

La misura dell'agevolazioni è pari50% delle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, nel limite massimo di 96.000 euro di spesa, in 10 rate annuali.

Possono usufruire di tale detrazione tutti i soggetti Irpef che siano proprietari e/o titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che sostengono spese di manutenzione straordinaria. Gli interventi effettuati sulle parti comuni includono anche la manutenzione ordinaria.

La detrazione si estende anche all'acquisto o assegnazione di unità immobiliari site in fabbricati integralmente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie.

Detrazione per acquisto mobili ed elettrodomestici

Sempre per i soggetti IRPEF è inoltre prevista unadetrazionedel50%per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

Per il 2022 l'importo massimo detraibile
e
`
fissato in 10.000 euro, mentre scende a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024.