

## FINANZIARIA 2021

# SETTORE IMMOBILIARE

È stata approvata la Legge di Bilancio 2021, in vigore dal 1° gennaio 2021, contenente le seguenti novità legate al settore immobiliare:

### BONUS EDILIZI

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Le spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.16-bis del Tuir possono essere sostenute fino al 31/12/2021 per poter ottenere la detrazione del 50% sull'importo massimo di Euro 96.000 per immobile.

È stata introdotta la possibilità di ottenere la detrazione del 50% anche per le spese sostenute per la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

#### RISPARMIO ENERGETICO

È prorogato dal 31/12/2020 al 31/12/2021 il termine entro il quale sostenere le spese relative agli interventi di risparmio energetico di cui all'art.1 commi da 344 a 347 della Legge n.296/2006 per poter fruire della detrazione del 65%-50%.

#### SISMABONUS

Gli interventi edilizi aventi ad oggetto l'adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'art.16-bis comma 1 lett.1) del Tuir per i quali è prevista la detrazione del 50% fino ad un ammontare complessivo di spesa di Euro 96.000 per immobile, è applicabile agli interventi le cui procedure autorizzative sono state attivate dal 05/08/2013 (come già precedentemente previsto) ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Si ricorda che per il cosiddetto Sisma bonus previsto dalla normativa suindicata, la detrazione era già stata oggetto di proroga fino al 31/12/2021 da precedenti normative.

#### BONUS FACCIATE

È confermato anche per il 2021 la detrazione prevista all'art.1 comma 219 del D.L. n.160/2019 avente ad oggetto il cosiddetto bonus facciate che si concretizza nella detrazione al 90% delle spese sostenute per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi/fregi/ornamenti, inclusi quelli di sola pittura/tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero e al restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A o B di cui al DM n.1444/68.

## BONUS MOBILI

Anche per tutto il 2021 è possibile portare in detrazione il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi edilizi previsti all'art.16-bis del Tuir se iniziati dall'1/1/2020.

Rispetto alla precedente normativa in vigore fino al 31/12/2020, la spesa massima oggetto della detrazione è stata innalzata da Euro 10.000 ad Euro 16.000.

## BONUS VERDE

È prorogato al 31/12/2021 il bonus verde di cui all'art.1 comma 12 della Legge n.205/2017. Viene quindi confermata per tutto il 2021 la detrazione del 36% su una spesa massima di Euro 5.000 per immobile abitativo con riferimento agli interventi di sistemazione a verde delle aree scoperte private o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazioni di pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

## NUOVO CREDITO IMPOSTA "ACQUA POTABILE"

È stato introdotto un credito di imposta per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica E290 per il miglioramento qualitativo dell'acqua destinata al consumo umano erogata dall'acquedotto. Il credito di imposta in oggetto spetta nella misura del 50% delle spese sostenute dall'1/1/2021 al 31/12/2022 fino ad un ammontare non superiore per le persone fisiche ad Euro 1.000 per ciascun immobile e ad Euro 5.000 per i soggetti esercenti attività di impresa, arte e professioni nonché agli enti non commerciali per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

## NUOVO BONUS IDRICO

È stato previsto per l'anno 2021 un nuovo bonus per il contenimento del consumo idrico a favore delle persone fisiche per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto; sostituzione di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia, colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua. Il bonus è pari ad Euro 1.000 per ciascun beneficiario.

## MODIFICHE NORMATIVA DETRAZIONE 110%

### BENEFICIARI

La Legge di Bilancio 2021 è intervenuta per ricomprendere tra i potenziali beneficiari dell'agevolazione anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Resta sempre fermo il limite delle due unità immobiliari oggetto della detrazione al 110%.

## IMMOBILI AGEVOLABILI

Con riferimento agli immobili è stato disposto che, ai fini della detrazione del 110% una unità immobiliare può essere considerata funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno tre degli impianti che interessano l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica e della climatizzazione invernale.

Inoltre è stato stabilito che oggetto dell'intervento agevolato può essere anche un edificio Privo di Attestazione di prestazione energetica in quanto sprovvisto di copertura, di uno o più muri perimetrali o di entrambi, a condizione che al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici opache (cap-potto), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione di sedime esistente, si consegua una classe energetica in fascia A.

## IMMOBILI DANNEGGIATI DA EVENTI SISMICI

È stato ampliato l'ambito applicativo della normativa già prevista dal comma 4-ter dell'art.119 della legge istitutiva della detrazione del 110% in base alla quale si dispone l'aumento del 50% dei limiti di spesa agevolabili previsti dalla medesima normativa in caso di interventi edilizi che abbiano ad oggetto la ricostruzione di fabbricati danneggiati dai terremoti. Oltre ai comuni di cui agli elenchi allegati al D.L. n.189/2016 e D.L. n.39/2009, l'aumento dei limiti di spesa è previsto anche per gli immobili ubicati in comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In questo modo rientrano nell'agevolazione in commento ad esempio anche gli immobili situati in determinati comuni dell'Emilia Romagna danneggiati dal sisma del 2012 e ricostruiti che in precedenza erano stati esclusi. Il termine di sostenimento delle spese per le quali è possibile fruire di tale maggiorazione è prorogato al 30/06/2022. Si ricorda che tale beneficio è comunque alternativo al contributo previsto per la ricostruzione. A tal proposito la Legge di Bilancio 2021 ha disposto che nei comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dall'1/04/2009 nei quali è stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione del 110% prevista per gli interventi di miglioramento del rischio sismico e la detrazione del 90% prevista per i premi versati per l'assicurazione avente ad oggetto il rischio di eventi calamitosi (art.15 comma 1 lettera f-bis del Tuir) spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

## SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI

La Legge di Bilancio 2021 ha previsto la proroga della detrazione del 110% per le spese sostenute per gli interventi trainanti fino al 30/06/2022.

Per gli interventi eseguiti da parte di condomini o di persone fisiche private con riferimento agli interventi su edifici da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, nel caso in cui al 30/06/2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% è applicabile alle spese sostenute fino al 31/12/2022. Per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), la detrazione del

Il 110% degli interventi trainanti è applicabile anche alle spese sostenute fino al 31/12/2022. Per tali soggetti, se alla data del 31/12/2022 i lavori risultano effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione spetta per le spese sostenute entro il 30/06/2023.

## **RATEAZIONE DETRAZIONE**

Le spese sostenute nel 2022 o dall'1/07/2022 per gli IACP ed oggetto della detrazione del 110% vengono ripartite in 4 quote annuali di pari importo.

## **INTERVENTI AGEVOLATI**

Con riferimento alla tipologia degli interventi oggetto della detrazione del 110% sono stati ricompresi:

- tra gli interventi trainanti agevolati di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate anche la coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
- tra gli interventi trainati anche quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (art.16-bis comma 1 lett.e) del Tuir) aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità (ai sensi della Legge n.104/92 art.3 comma 3) e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

## **IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

Anche in caso di installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici è possibile ottenere la detrazione del 110% come intervento trainato. Se la spesa è sostenuta nel 2022 la detrazione spettante va suddivisa in 4 quote annuali.

## **COLONNINE DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI**

L'intervento trainato avente ad oggetto l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici può essere fruita anche con riferimento alle spese sostenute fino al 30/06/2022; in tal caso se la spesa è sostenuta nel 2022 la detrazione va suddivisa in 4 quote annuali.

Cambiano inoltre i limiti di spesa, salvo il caso di interventi già in corso di esecuzione per i quali rimangono i limiti previsti dalla precedente normativa: Euro 2.000 per edifici unifamiliari, unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; Euro 1.500 per edifici plurifamiliari, condomini che installano fino a 8 colonnine; Euro 1.200 per edifici plurifamiliari, condomini che installano più di 8 colonnine. L'agevolazione è comunque riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

## **SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO**

Anche per le spese sostenute nel 2022 per le quali è prevista la detrazione del 110% sarà possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

## DELIBERE CONDOMINIALI

La delibera condominiale avente ad oggetto l'imputazione a uno o a più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato oggetto della detrazione del 110% è valida con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'immobile. Occorre naturalmente anche il parere favorevole dei condomini ai quali sono state imputate le spese.

## CARTELLO CANTIERI

È stato previsto l'obbligo di esporre, presso il cantiere edile dove vengono posti in essere i lavori trainanti che daranno diritto alla detrazione del 110%, un cartello in un luogo ben visibile e accessibile nel quale indicare la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17/07/2020 n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici."

## BONUS LOCATORI

È stato introdotto per il solo anno 2021 un contributo a fondo perduto a favore del locatore che riconosce una riduzione del canone all'inquilino di un immobile ad uso abitativo situato in un comune ad alta tensione abitativa se costituisce l'abitazione principale del conduttore. Il contributo in commento potrà arrivare fino al 50% della riduzione del canone entro il limite massimo di Euro 1.200 per singolo locatore. Per l'identificazione dell'immobile occorre fare riferimento al dato catastale (unità immobiliare di classe A eccetto A/10) e non alla destinazione. Per ottenere il contributo il locatore deve comunicare in via telematica con il modello RLI all'Agenzia delle Entrate la rinegoziazione del canone oggetto di scrittura privata la cui registrazione si ricorda essere esente da imposta di registro e di bollo (art.19 D.L. n.133/2014).

La riduzione del canone potrebbe anche essere limitata ad alcuni mesi: ad esempio per 4 mesi la riduzione di 600 Euro mensili darebbe diritto allo stesso contributo massimo di Euro 1.200 pari a quello che si avrebbe per una riduzione mensile del canone di 200 euro per 12 mensilità.

Il medesimo bonus è previsto anche dal Decreto Ristori (art.9-quater D.L.n.137/2020) nel quale si fa però riferimento alla data in essere dei contratti di locazione ( 29/10/2020) per poter ottenere l'agevolazione, data che non è presente nel testo della Legge di Bilancio 2021. E' auspicabile un chiarimento in merito da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Si è comunque in attesa di un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro il 2 marzo 2021.

La percentuale del 50% potrà essere rideterminata dalle Entrate in proporzione alle domande pervenute rispetto alla disponibilità delle risorse stanziare.

## FONDO RIMBORSO AFFITTO STUDENTI FUORI SEDE

È stato istituito un fondo per il 2021 finalizzato al riconoscimento di un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede iscritti a Università statali e appartenenti ad un nucleo familiare con un Isee non superiore ad Euro 20.000 che non usufruiscono già di altri contributi pubblici per il medesimo alloggio. Gli studenti devono inoltre essere residenti in un luogo diverso rispetto a quello di ubicazione dell'immobile preso in affitto.

## MODIFICA DISCIPLINA LOCAZIONI BREVI

È stato previsto che, a decorrere dal 2021, la disciplina delle locazioni brevi è applicabile solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per periodo di imposta. È stata quindi introdotta una presunzione legale assoluta che non ammette prova contraria, in base alla quale l'attività di locazione si considera svolta in forma imprenditoriale con l'obbligo di apertura della posizione Iva se ha ad oggetto più di 4 immobili locati in base alla disciplina delle locazioni brevi. La gestione dell'attività all'interno della sfera imprenditoriale farà venir meno la possibilità di applicare la cedolare secca. Tale previsione è applicabile anche per i contratti stipulati tramite soggetti che gestiscono portali telematici.

Sempre sullo stesso tema è stata disposta l'istituzione presso il Mibact di una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi che dovranno essere identificati con un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione degli immobili stessi. Si attende il decreto Mibact con le modalità di realizzazione e di gestione della citata banca dati.

## NOVITÀ IMU e TARI

Per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata Imu relativa a:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze (cioè gli alberghi), immobili dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, degli agriturismi, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei b&b, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche i gestori delle attività esercitate;
- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimento di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, sempre a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.

Sempre in tema di Imu si evidenzia l'introduzione di due agevolazioni per i residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. In particolare è stata prevista la riduzione alla metà dell'Imu dovuta con riferimento ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, purché la medesima sia posseduta in Italia a titolo

di proprietà o usufrutto dai suddetti soggetti e a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso; per tale immobile è inoltre stata prevista la riduzione a un terzo della tassa rifiuti.

Al fine di agevolare gli immobili coinvolti da calamità naturali la Legge di Bilancio 2021 ha stabilito che, per alcuni comuni delle regioni Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna, l'esenzione Imu già prevista dall'articolo 8 comma 3 secondo periodo del D.L. n.74/2012 sia prorogata fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati e comunque non oltre il 31/12/2021. L'individuazione dei comuni è contenuta nei seguenti provvedimenti:

- per la regione Lombardia e Veneto articolo 1 comma 1 D.L.n.74/2012 e articolo 67-septies D.L.n.83/2012;
- per la regione Emilia Romagna articolo 15 c.6 D.L. n.162/2019.