**Circolare n. 4**

11 febbraio 2021

**LEGGE DI BILANCIO 2021
NOVITA' FISCALI RELATIVE AGLI IMMOBILI****IN BREVE**

Vi segnaliamo le principali novità introdotte dalla cosiddetta Legge di bilancio 2021, in vigore dal 1.01.2021.

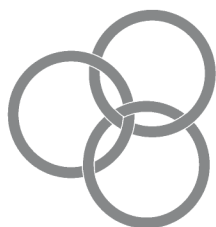
Riferimenti:

- Legge 31.12.2020 n. 178 (c.d. Legge di bilancio 2021) in G.U. 30.12.2020 n. 322

La presente circolare riepiloga le disposizioni fiscali in materia di immobili prorogate o introdotte dalla legge in riferimento.

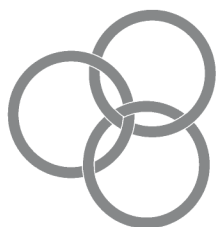
Novità in materia di immobili

Interventi di recupero del patrimonio edilizio – Proroga	E' stata prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2021, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare. Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato art. 16-bis del TUIR.
Proroga della detrazione c.d. "bonus mobili"	E' stato prorogato, con riferimento alle spese sostenute nel 2021, il c.d. "bonus mobili" (art. 16 co. 2 del DL 63/2013). A tal fine, rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2020. Dall'1.1.2021, viene altresì elevato da 10.000,00 euro a 16.000,00 euro il limite massimo di spesa detraibile.
Interventi di riqualificazione energetica degli edifici – Proroga	E' stata prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2021 la detrazione IRPEF/IRES spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui ai co. 344 - 349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e all'art. 14 del DL 63/2013. In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021. Si ricorda al riguardo che, dall'1.1.2018, per alcune tipologie di interventi l'aliquota della detrazione spettante è del 50%.
Superbonus del 110% - Proroga ed altre novità	Tra le principali novità riguardanti il superbonus del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020 si segnalano: <ul style="list-style-type: none">• la proroga della detrazione, spettante per gli interventi di riqualificazione energe-

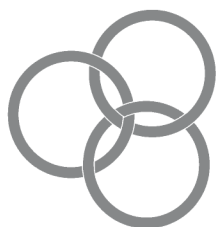


tica, antisismici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, alle spese sostenute fino al 30.6.2022 (con l'eccezione degli IACP ed enti equivalenti);

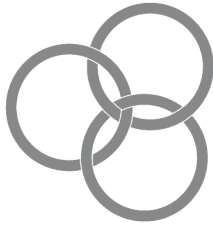
- la ripartizione in 4 quote annuali di pari importo, in luogo delle 5 rate precedenti, per le spese sostenute nell'anno 2022 (con un'eccezione prevista per gli IACP ed enti equivalenti);
- l'inserimento, fra i soggetti beneficiari, delle persone fisiche (che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o 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;
- il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare richiesta affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare. Secondo la nuova definizione, un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica e impianto di climatizzazione invernale;
- l'inserimento fra gli interventi "trainanti" agevolati, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, degli interventi di isolamento del tetto, a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno;
- l'inserimento tra gli interventi "trainati" che possono beneficiare del superbonus del 110% (se eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti") di quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni);
- l'estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenti agli edifici;
- la previsione di nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013;
- l'obbligo di posizionare presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello con la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".
- Possono beneficiare del superbonus, inoltre, anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici di cui alla lett. a) dell'art. 119 co. 1 del DL 34/2020, raggiungano una classe energetica in fascia A (la disposizione si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente).



	<ul style="list-style-type: none">• Proroga dell'opzione per la cessione/sconto sul corrispettivo del superbonus del 110%.• È prevista la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per il c.d. "sconto sul corrispettivo" in relazione alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020.• Per le altre detrazioni l'opzione può essere esercitata con riguardo alle sole spese sostenute negli anni 2020 e 2021.
Proroga del c.d. "bonus facciate"	La detrazione fiscale spettante per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili (c.d. "bonus facciate"), di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019, è prorogata sino al 31.12.2021.
Proroga del c.d. "bonus verde"	È prorogato anche per l'anno 2021 il c.d. "bonus verde" di cui ai co. 12 - 15 dell'art. 1 della L. 27.12.2017 n. 205. La detrazione IRPEF del 36%, pertanto: <ul style="list-style-type: none">• spetta per le spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti dall'1.1.2018 al 31.12.2021;• fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5.000,00 euro per unità immobiliare ad uso abitativo.
Credito d'imposta per sistemi di filtraggio dell'acqua	Viene istituito un credito d'imposta per l'acquisto di sistemi di filtraggio acqua potabile. <u>Soggetti beneficiari</u> Possono beneficiare dell'agevolazione: <ul style="list-style-type: none">• le persone fisiche;• i soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni;• gli enti non commerciali. <u>Ambito oggettivo</u> Il credito spetta per le spese: <ul style="list-style-type: none">• sostenute dall'1.1.2021 al 31.12.2022;• per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti;• fino ad un ammontare complessivo non superiore, per le persone fisiche non esercenti attività economica, a 1.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare e, per gli altri soggetti, a 5.000,00 euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale. <u>Misura dell'agevolazione</u> Il credito d'imposta è pari al 50% delle suddette spese, fermo restando il limite delle risorse stanziato. Sarà emanato uno specifico provvedimento sulle modalità di fruizione dell'agevolazione.
Bonus idrico	Alle persone fisiche residenti in Italia è riconosciuto un bonus idrico pari a 1.000,00 euro per ciascun beneficiario da utilizzare, entro il 31.12.2021, per interventi di sostit-



	<p>tuzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.</p>
Modifiche alla disciplina delle locazioni brevi	<p>Modificando l'art. 4 del DL 50/2017, in tema di locazioni brevi, viene introdotta una presunzione in base alla quale, a partire del periodo d'imposta 2021, il regime fiscale della cedolare secca è riconosciuto per le locazioni brevi "solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta". Nel caso in cui il proprietario destini alla locazione 5 appartamenti o più l'attività di locazione, da chiunque svolta, si presume svolta in forma imprenditoriale.</p> <p><u>Banca dati delle locazioni</u></p> <p>Viene istituita, presso il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo, una banca di dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi, che va a sostituirsi alla "precedente" banca dati, istituita dal previgente art. 13-quater co. 4 del DL 34/2019, presso il Ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del turismo.</p> <p>La banca dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui sopra. Gli immobili e le strutture sono identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali.</p> <p>L'attuazione della norma è demandata ad un decreto attuativo.</p>
Credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo - Estensione al 30.4.2021	<p>Il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, di cui all'art. 28 del DL 34/2020, viene esteso:</p> <ul style="list-style-type: none">• limitatamente a strutture turistico ricettive, tour operator e agenzie di viaggio;• fino al 30.4.2021. <p>Si ricorda che, per le strutture turistico ricettive, il credito spettava già "fino al 31 dicembre 2020" a prescindere dalle norme dei decreti "Ristori" (che, invece, hanno ammesso al credito solo alcuni soggetti per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020). Ora, la nuova norma estende ulteriormente il credito, non solo per le strutture turistico ricettive, ma anche per le agenzie di viaggio ed i tour operator, anche per i primi 4 mesi del 2021.</p>
Contributo a Fondo perduto per la riduzione dei canoni di locazione	<p>È introdotto, per l'anno 2021, un contributo a Fondo perduto per il locatore di immobile (adibito ad abitazione principale dal conduttore) situato in un comune ad alta tensione abitativa che riduce il canone di locazione.</p> <p>Il contributo:</p> <ul style="list-style-type: none">• è pari al 50% della riduzione del canone (la percentuale può essere rideterminata alla luce delle somme stanziare e le domande presentate);• è riconosciuto nel limite annuo di 1.200,00 euro per singolo locatore. <p><u>Modalità attuative</u></p> <p>Il locatore deve comunicare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.</p>



STUDIO SPREAFICO

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Le modalità applicative del contributo, la percentuale di riduzione del canone in base alle domande presentate, le modalità di monitoraggio delle comunicazioni all'Agenzia saranno determinate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento necessitatesse.

Cordiali saluti.

Dott.ssa Luisella Olgiati
