

Recapito Predazzo:
Studio A.L.B. S.r.l.
Via Monte Mulat, 38
38037 Predazzo (TN)
tel. 0462/500124
fax 0462/500237

**Legge di Bilancio 2021
NUOVA DETRAZIONE DEL 110%**

La **Finanziaria** 2021, contiene una serie di novità di natura fiscale, in vigore dall'1.1.2021 anche in materia di detrazione del 110%; gli interventi apportati sono molteplici e per la maggior parte rappresentano un ampliamento dell'ambito di applicazione dell'agevolazione.

DATA SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI E RATEAZIONE DETRAZIONE

Modificando l'art. 119, DL n. 34/2020 che disciplina la detrazione del 110% è ora disposto che:

- la detrazione spettante per gli interventi "trainanti" di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico (commi 1 e 4 del citato art. 119) è riconosciuta per le **spese sostenute fino al 30.6.2022**.



Per la parte di **spese sostenute nel 2022**, la detrazione spettante va ripartita in **4 quote annuali** (anziché in 5);

- per gli **interventi eseguiti da:**
 - **condomini;**
 - **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, con riferimento agli **interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
nel caso in cui **al 30.6.2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60%** dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le **spese sostenute entro il 31.12.2022;**
- per gli interventi effettuati dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati / enti assimilati, la detrazione del 110% è applicabile alle **spese sostenute fino al 31.12.2022**. Per le spese sostenute **dall'1.7.2022** la detrazione spettante va ripartita in **4 quote annuali**.
Per tali soggetti, nel caso in cui **alla data del 31.12.2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60%** dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta per le **spese sostenute entro il 30.6.2023**.

INTERVENTI AGEVOLABILI

Modificando il comma 9 dell'art. 119 è previsto che **la detrazione del 110% può essere fruita anche** per gli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo, con riferimento agli **interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà**. Anche in tal caso la detrazione è fruibile con riferimento agli interventi realizzati **al massimo su 2 unità immobiliari**.

Per quanto riguarda la **tipologia** degli interventi per i quali è possibile fruire della detrazione del 110% è disposto che:

- tra gli interventi agevolati di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio di cui al comma 1, lett. a) del citato art. 119 rientra **anche la coibentazione del tetto, "senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente"**;
- tra gli interventi "trainati" sono ricompresi **anche gli interventi** di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR ossia gli interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, 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 dell'art. 3, comma 3, Legge n. 104/92, anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

Impianti solari fotovoltaici

Implementando il comma 5 dell'art. 119, è ora disposto che la detrazione del 110% prevista per gli impianti fotovoltaici quando risultano essere un intervento "trainato" è applicabile **anche in caso di installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici**.

Anche con riferimento a tali interventi è previsto che la **detrazione spettante va suddivisa in 4 quote annuali** per la parte di **spesa sostenuta nel 2022**.

COLONNINE RICARICA VEICOLI ELETTRICI

Con riferimento all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, c.d. "colonnine di ricarica", per le quali il comma 8 dell'art. 119 prevede la possibilità di fruire della detrazione del 110% quando rappresenta un intervento "trainato" è ora disposto che:

- la detrazione può essere fruita con riferimento alle **spese sostenute fino al 30.6.2022** e, ferme restando le 5 quote annuali per le spese sostenute fino al 31.12.2021, anche in tal caso, la detrazione spettante va suddivisa in **4 quote annuali** per le **spese sostenute nel 2022**;
- la detrazione è riconosciuta nel rispetto dei seguenti **limiti di spesa**, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:
 - **€ 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;
 - **€ 1.500** per edifici plurifamiliari / condomini che installano fino a 8 colonnine;
 - **€ 1.200** per edifici plurifamiliari / condomini che installano più di 8 colonnine;

considerando che l'agevolazione si intende riferita ad **una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare**.

TIPOLOGIA IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI AGEVOLABILI

Con riferimento agli immobili che possono essere oggetto degli interventi per i quali è possibile fruire della nuova detrazione del 110% è ora disposto che:

- un'unità immobiliare può essere considerata **funzionalmente indipendente** quando è dotata di **almeno 3 delle seguenti installazioni / manufatti di proprietà esclusiva**:
 - impianto per l'approvvigionamento idrico;
 - impianto per il gas;
 - impianto per l'energia elettrica;
 - impianto di climatizzazione invernale;
- oggetto degli interventi agevolati può essere **anche un edificio privo di Attestato di prestazione energetica (APE) 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 di cui alla citata lett. a), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, si consegua una **classe energetica in fascia A**.

INTERVENTI SU IMMOBILI DANNEGGIATI DA EVENTI SISMICI

Per gli **interventi di ricostruzione dei fabbricati danneggiati dal sisma** nei Comuni di cui agli elenchi allegati al DL n. 189/2016 e di cui al DL n. 39/2009, per i quali il comma 4-ter dell'art. 119 in esame prevede l'**aumento del 50% dei limiti di spesa agevolabile**, è ora disposto che:

- il **termine di sostenimento delle spese** per le quali è possibile fruire di tale maggiorazione è prorogato al **30.6.2022**;
- l'**ambito di applicazione è ampliato** ai *“comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza”*.

Si rammenta che tale beneficio è **alternativo** al contributo previsto per la ricostruzione.

Con l'introduzione del nuovo comma 4-quater all'art. 119, è disposto che **nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dall'1.4.2009** nei quali è stato dichiarato lo **stato di emergenza**:

- la nuova detrazione del 110% prevista per gli interventi di miglioramento del rischio sismico di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, DL n. 63/2013;
- la detrazione IRPEF di cui all'art. 15, comma 1, lett. f-bis), TUIR nella maggior misura del 90%, spettante per i premi versati per l'assicurazione avente ad oggetto il rischio di eventi calamitosi;

spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

APPROVAZIONE DELIBERE CONDOMINIALI

Con riferimento alla delibera condominiale avente ad oggetto:

- l'approvazione dell'esecuzione dei lavori agevolati in esame;
- gli eventuali finanziamenti finalizzati alla realizzazione degli stessi;
- l'opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito;

il comma 9-bis dell'art. 119, introdotto ad opera dell'art. 63, comma 1, DL n. 104/2020, c.d. “Decreto Agosto”, dispone che la stessa è valida se approvata con un numero di **voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio**.

Ora, implementando il citato comma 9-bis, è disposto che **con le medesime modalità** (maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio) può essere **approvata anche la delibera avente ad oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

ASSICURAZIONE RILASCIO ATTESTAZIONI / ASSEVERAZIONI

Con riferimento all'obbligo, in capo ai tecnici abilitati, di stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile con massimale adeguato al numero delle attestazioni / asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni / asseverazioni, con la modifica del comma 14 dell'art. 119 è ora disposto che **tale obbligo si considera rispettato** qualora i soggetti in esame **abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti dall'attività professionale** ai sensi dell'art. 5, DPR n. 137/2012, purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a € 500.000, specifico per il rischio di asseverazione, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione dell'attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia delle asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il professionista può optare per una **polizza assicurativa dedicata alle attestazioni / asseverazioni in esame** con un massimale adeguato al relativo numero e agli importi degli interventi oggetto di attestazione / asseverazione e, comunque, non inferiore a € 500.000, **senza interferenze con la polizza della responsabilità civile**.

PUBBLICITÀ FRUIZIONE DETRAZIONE DEL 110%

Con l'inserimento del nuovo comma 14-bis all'art. 119 è disposto che **nel cartello esposto presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura:

<i>“Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”.</i>
--

SCONTO IN FATTURA / CESSIONE CREDITO

Con riferimento alla possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione dei redditi, è disposto che tale opzione è esercitabile **anche con riferimento alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2022 per gli interventi di cui al citato art. 119.**

Rimaniamo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Un cordiale saluto

Trento, 01/02/2021

Open Srl
Michela Frisanco