



DEBORA MIRARCHI

LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN CONDOMINIO

6 PRATICHE SCHEDE DI LETTURA CON
ISTRUZIONI OPERATIVE

**IL NUOVO SUPERBONUS 110%
BONUS FACCIATE
BONUS VERDE
INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO
BONUS MOBILI/ELETTRODOMESTICI
ECOBONUS 50%-75%**

DEBORA MIRARCHI

LE AGEVOLAZIONE FISCALI IN CONDOMINIO

**6 PRATICHE SCHEDE DI LETTURA CON
ISTRUZIONI OPERATIVE**

IL NUOVO SUPERBONUS 110%

BONUS FACCIATE

BONUS VERDE

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

BONUS MOBILI/ELETTRODOMESTICI

ECOBONUS 50%-75%

Presentazione

Il presente lavoro ha l'obiettivo di fornire un panorama completo delle principali detrazioni fiscali attualmente vigenti, al fine di consentire agli operatori di trovare una "bussola" per districarsi fra le varie normative e i numerosi documenti di prassi che regolamentano le agevolazioni fiscali.

L'ebook, in modo facile, intuitivo e senza fronzoli, permette di capire immediatamente i reali benefici e, al contempo, puntare la lente di ingrandimento su possibili **criticità e/o punti poco chiari** per evitare di incorrere in spese non preventivate.

Ad ogni singola agevolazione fiscale è stata dedicata una **pratica scheda di lettura**, pronta per la stampa e l'uso. Nelle **pagine della Guida** troverete approfondimenti, spiegazioni e indicazioni precise sul funzionamento di bonus in **ambito condominiale**, in modo da avere le idee chiare e non perdersi tra le diverse misure.

Introduzione

Varato in un difficile momento storico dovuto alla grave situazione di emergenza sanitaria da Covid 19, il Decreto Rilancio interviene in diversi ambiti, in modo trasversale, con l'intento di assicurare l'unitarietà, l'organicità, e la compiutezza delle misure volte alla tutela delle famiglie e dei lavoratori, alla salvaguardia e al sostegno delle imprese, degli artigiani e dei liberi professionisti, al consolidamento, snellimento e velocizzazione degli istituti di protezione e coesione sociale.

Con specifico riferimento al mondo condominiale il Decreto ha introdotto importanti bonus casa, prevedendo anche la possibilità di ricorrere a forme alternative di utilizzo del beneficio fiscale, che dovrebbero (il condizionale è d'obbligo) riqualificare il nostro patrimonio immobiliare a costo zero.

Ma sarà proprio tutto così? Sarà realmente possibile eseguire lavori importanti senza doversi esporre finanziariamente, ricorrendo alla cessione del credito o allo sconto in fattura?

Effettuare lavori a costo zero è probabilmente un messaggio fuorviante, perché di fatto il contribuente che effettua i lavori e che ricorre in particolare alla cessione del credito in realtà "paga" gli interventi con la detrazione.

A ciò si aggiunga che sarà possibile incontrare qualche "resistenza" da parte delle banche dovuta all'accettazione della cessione del credito.

Al fine di ridurre al minimo i rischi di eventuali opere lasciate incompiute, le banche potrebbero accettare i crediti ceduti, relative a interventi realizzati da imprese di medie e grandi dimensioni.

In conclusione, il bonus 110% offre certamente molte opportunità, ma non senza rischi.

Occorre, dunque, un attento e preliminare studio del caso concreto effettuato con l'ausilio di un *pool* di professionisti, al fine di non esporsi con costi molto elevati, vanificando così il vantaggio fiscale.

Indice

- Il Nuovo Bonus 110% *pag. 6*
- Tabella riepilogativa interventi agevolabili *pag. 15*
- Bonus facciate *pag. 19*
- Interventi recupero del patrimonio edilizio *pag. 25*
- Bonus mobili ed elettrodomestici *pag. 30*
- Bonus verde *pag. 34*
- Ecobonus dal 50% al 75% *pag. 38*

BONUS FACCIATE

La detrazione per gli interventi realizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici è stata introdotta dall'art. 1, commi 219-224, L.27 dicembre 2019, n. 160. Ulteriori chiarimenti in ordine ai profili applicativi e interpretativi della disciplina sono stati forniti dalla Agenzia delle Entrate, con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E.

| | |
|---------------------------------------|--|
| DETRAZIONE SPETTANTE | <p>La detrazione dall'imposta lorda¹ spetta nella misura del 90% per le spese sostenute per gli interventi <i>"finalizzati al recupero o restauro della facciata² esterna³ degli edifici esistenti"</i>.</p> <p>Per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né di spesa ammissibile.</p> <p>La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.</p> <p>Per effetto delle modifiche apportate dal Decreto Rilancio, in determinati casi è possibile usufruire della maggiore aliquota pari al 110% a condizione che siano eseguiti lavori di isolamento termico (il "cappotto"). In particolare, occorre che tali opere riguardino almeno il 25% delle superfici opache orizzontali e verticali degli edifici, senza finestre.</p> |
| IMMOBILI INTERESSATI DAL BONUS | <p>L'incentivo fiscale del bonus facciate è previsto per interventi eseguiti su:</p> <ul style="list-style-type: none">- edifici;- parti di edifici;- unità immobiliari. |

¹ Con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2, l'Agenzia delle Entrate ha spiegato che non vi sono limitazioni in ordine alle tipologie di reddito, che devono intendersi tutte ammesse al beneficio fiscale. Unica esclusione dal beneficio è prevista per soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

² Per facciata deve intendersi *"il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro"* (Agenzia dell'Entrate 14 febbraio 2020, n. 2).

³ L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2, precisa che, al fine di accedere all'incentivo fiscale previsto dal bonus facciate, 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.

| | |
|---|---|
| CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI PER L'ACCESSO AL BENEFICIO | Per poter beneficiare del bonus facciate gli interventi devono essere eseguiti su edifici: <ul style="list-style-type: none">- ubicati nella Zona A o B del DM 2.4.68 n. 1444⁴ o che sono a essi assimilati in base alle normative regionali e ai regolamenti edilizi comunali;- esistenti⁵. |
|---|---|

Continua su: <https://www.libriccondominio.it/product/le-agevolazioni-fiscali-in-condominio/>

⁴In particolare, ai sensi del citato decreto, sono considerate: zona A: "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e 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 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq".

⁵ Il riferimento all'edificio esistente comporta l'automatica esclusione dal beneficio fiscale degli edifici in fase di costruzione. Ciò in quanto, come chiarito dalla circolare n. 2/2020, la finalità sottesa al beneficio è quella di incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare il patrimonio edilizio.

DEBORA MIRARCHI

LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN CONDOMINIO

6 PRATICHE SCHEDE DI LETTURA CON
ISTRUZIONI OPERATIVE

**IL NUOVO SUPERBONUS 110%
BONUS FACCIATE
BONUS VERDE
INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO
BONUS MOBILI/ELETTRODOMESTICI
ECOBONUS 50%-75%**


Libricondominio