

Urbanistica 01 Settembre 2020

Edilizia: eco, sismabonus e 90% restano alternative allettanti

di Luca De Stefani

◀ Stampa

In breve

I molti paletti di accesso rendono necessario valutare anche le altre opzioni

Se non riesce a rispettare i complicati requisiti soggettivi e oggettivi della nuova detrazione del 110% prevista dal decreto Rilancio, il contribuente ha comunque a disposizione molti altri strumenti, comunque interessanti. Può, infatti, beneficiare ancora degli altri incentivi dedicati al recupero del patrimonio edilizio, al bonus facciate, al risparmio energetico qualificato, agli interventi antisismici e all'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

I chiarimenti delle Entrate

I principali chiarimenti dell'agenzia delle Entrate, arrivati nel corso degli ultimi giorni sul superbonus del 110%, sono i seguenti: se una spesa trainante agevolata con il superbonus Irpef e Ires del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni condominiali, questa può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche di altri interventi dell'ecobonus, effettuati dai condòmini direttamente sulle proprie singole unità immobiliari residenziali (anche secondarie), a patto però che queste non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%); il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti» (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1); le persone fisiche, le imprese e i professionisti che detengono un'unità immobiliare non residenziale (come ad esempio un ufficio, un magazzino o un capannone), costituente un edificio (il quale, quindi, è composto da un'unica unità immobiliare), non possono beneficiare del superbonus del 110 per cento. Se questa unità immobiliare non residenziale è all'interno all'interno di un edificio condominiale, possono beneficiare del superbonus del 110% solo per i lavori sulle parti comuni condominiali (trainanti o trainati), a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale, cioè con superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio superiore al 50% (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2). A causa di queste interpretazioni dell'agenzia delle Entrate, possiamo dire, semplificando e con tutte le eccezioni del caso, che il 110% spetta solo: alle persone fisiche per i lavori sulle abitazioni e pertinenze (anche in condominio e secondarie, ma per un massimo due unità immobiliari); ai condòmini persone fisiche, imprese o professionisti per i lavori sulle parti comuni condominiali; ma in caso di un'unità immobiliare non residenziale, questa spesa, ripartita in base ai millesimi, rileva solo se il condominio è prevalentemente residenziale.

Le altre opzioni

Per questi motivi, va ricordato che sono ancora in vigore altre agevolazioni, molto interessanti, che non devono rispettare le stringenti regole del 110% e che, in molti casi, sarà opportuno valutare: a) il recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, del Tuir, per tutti i soggetti Irpef (detrazione del 50%, in 10 anni, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), quindi, ad esempio le manutenzioni straordinarie (ordinaria, solo su «parti comuni di edificio residenziale»), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali» e sulle loro pertinenze; b) il risparmio energetico «qualificato», detraibile dall'Irpef o dell'Ires al 50-65-70-75-80-85% (in 10 anni), fino alla fine del 2020 e in qualche caso fino al 31 dicembre 2021; sono interessati tutti i contribuenti (anche professionisti, imprese e società), su tutti gli immobili (anche quelli merce, per la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34); c) gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», agevolati con le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% (in 5 anni), fino alla fine del 2021, per tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (anche se immobili-merce, per la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34); d) il bonus

facciate (detrazione Irpef e Ires del 90%, in 10 anni) fino al 31 dicembre 2020, anche per le imprese e società sugli edifici «strumentali»;e)l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, agevolata al 50% (in 10 anni) fino alla fine del 2021, per tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

il sole **24 ORE**