

Detrazioni fiscali sugli immobili: riepilogo

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 23 Giugno 2020

Le detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio; per il risparmio energetico; per gli interventi antisismici e rifacimento delle facciate.

Uno studio emanato dal Consiglio nazionale del notariato ci aiuta a ripassare le varie detrazioni fiscali sugli immobili, riferite agli interventi di miglioramento del patrimonio edilizio predisposti da parte di soggetti privati che possono beneficiare pertanto di consistenti agevolazioni fiscali.

Nel documento in questione sono in particolare esaminate le detrazioni fiscali per:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio
- il risparmio energetico
- gli interventi antisismici
- il rifacimento delle facciate

Potrebbe interessarti anche:

- [Ecobonus del 110%: la detrazione delle spese sostenute dal condominio](#)
- [Ecobonus 110%: interventi effettuabili gratuitamente](#)



Detrazioni fiscali sugli immobili: spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (articolo 16-bis D.P.R. 917/86)

La prima agevolazione presa in esame dal [Notariato](#) nello Studio n. 20-2020/T - pubblicato il 22 giugno 2020 - è quella prevista dall'articolo 16-bis del Testo Unico delle imposte sui Redditi, in forza della quale dall'imposta lorda (IRPEF) si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi.

La misura della percentuale (36%) e il tetto massimo detraibile (euro 48.000) sono stati, **a partire dal 2012, di anno in anno rispettivamente elevati al 50% e a euro 96.000 con le leggi di bilancio susseguitesi nel tempo.**

Questa misura di favore è stata **confermata per l'anno 2020** anche con l'ultima legge di bilancio (art. 1 comma 175 legge 160 del 27 dicembre 2019).

Detrazioni per gli interventi che determinano un risparmio energetico

Una prima fonte normativa è, anche per questo tipo di interventi, l'articolo 16-bis - lettera h) - che disciplina genericamente la realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici. Per questo tipo di interventi valgono le considerazioni svolte nel paragrafo precedente in ordine al recupero del patrimonio edilizio.

Le detrazioni in questione sono quelle previste dall'articolo 1 commi da 344 a 349 della Legge 296/2006.

La legge di bilancio 2020 (Legge 27 dicembre 2019 n. 160 articolo 1, comma 175) ha prorogato al 31 dicembre 2020 la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

La detrazione si opera non solo dall'IRPEF ma **anche dall'IRES**.

La percentuale della detrazione della spesa sostenuta varia tuttavia dal 50% al 65% a seconda dei tipi di intervento e delle caratteristiche dell'eventuale impianto sostituito.

La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali era già stata prorogata dalla legge di bilancio 2018 fino al 31 dicembre 2021.

Per questi ultimi interventi sono state riconosciute percentuali di detrazione più elevate quando si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica.

Quando poi gli interventi condominiali di riqualificazione sono effettuati su edifici situati in zone sismiche 1 – 2 – 3 e finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico, le percentuali di detrazione sono ulteriormente aumentate.

Detrazioni per gli interventi antisismici (detrazioni a regime, detrazioni di cui al cd. “sisma bonus”, detrazioni per gli acquisti di fabbricati antisismici derivanti dalla demolizione e ricostruzione di preesistenti fabbricati)

Le fattispecie che interessano le detrazioni per gli interventi antisismici sono plurime e le relative regole non sono tra loro omogenee.

In particolare la materia è regolata:

- dall'articolo 16-bis comma 1 lettera i) del TUIR che disciplina interventi eseguiti su interi fabbricati situati in qualunque parte del territorio nazionale;
- dal decreto legge 63/2013 che ha introdotto il cd. “sisma bonus”, ampliato le categorie di immobili oggetto di intervento ma limitato queste agevolazioni agli interventi su immobili situati in determinate zone ad elevato rischio sismico;
- dall'articolo 46-quater del Decreto Legge 50/2017 convertito in Legge 21/6/2017 n. 96 che ha previsto un nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche in zone ad elevato rischio sismico previa demolizione di edifici preesistenti;
- dalla legge di bilancio 2018 che ha introdotto una nuova detrazione quando si realizzano interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti in zone ad elevato rischio sismico.

Gli interventi antisismici di cui all'articolo 16-bis del TUIR

L'articolo 16-bis comma 1 - lettera i) - del TUIR prevede la detraibilità delle spese sostenute per la realizzazione di interventi antisismici, con particolare riguardo alle opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

Questa agevolazione è **a regime e non sono attualmente previsti limiti temporali** entro i quali eseguire gli interventi.

Le modalità e i limiti della detrazione sono gli stessi previsti per il recupero del patrimonio edilizio (a regime detrazione del 36% elevata al 50% dalla legge di bilancio 2020, limite di euro 48.000 elevato dalla legge di bilancio 2020 a euro 96.000, ripartizione in 10 quote annuali).

Queste agevolazioni hanno per oggetto l'adozione di misure antisismiche con particolare riferimento all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali e devono riguardare interi edifici.

Gli interventi antisismici previsti dal Decreto Legge 63/2013 (cd sisma bonus)

Con il decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90, più volte integrato nel corso degli anni, sono state introdotte condizioni più favorevoli per il contribuente nel rispetto di determinate condizioni che vengono esaminate dal Notariato nel documento pubblicato il 22 giugno 2020.

La legislazione di favore ha attualmente il limite temporale del 31 dicembre 2021.

Bonus facciate

La legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi da 219 a 224 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2020) ha introdotto, per il solo anno 2020 (salvo proroghe), una nuova detrazione fiscale: per gli interventi, inclusi

quelli di sola pulitura e tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del DM lavori pubblici del 2 aprile 1968 n. 1444, spetta una detrazione pari al 90% della spesa sostenuta da suddividersi in dieci quote annuali di pari importo.

Non sono previsti limiti di spesa: pertanto l'importo, sulla base della percentuale indicata, è interamente detraibile.

Non sono previsti dalla norma né la facoltà di cessione del credito d'imposta né quella dello sconto sul corrispettivo dovuto all'impresa che effettua l'intervento.

Gli immobili compresi nell'agevolazione

Come indicato nella circolare n. 2/E dell'Agenzia delle Entrate pubblicata il 14 febbraio 2020 e nella guida pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, in assenza di limitazioni previste dalla legge, gli interventi possono essere realizzati **sulla facciata esterna di edifici esistenti, appartenenti a qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali.**

Per poter beneficiare della detrazione è tuttavia necessario che l'immobile sia ubicato nelle zone A o B quali individuate nel Decreto Ministeriale sopra citato o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) e i cosiddetti "superbonus"

Il Decreto Legge 34 del 19 maggio 2020 (Decreto Rilancio) è intervenuto in materia di detrazioni con gli articoli 119 e 121.

L'impianto normativo rimane invariato nelle sue linee essenziali in quanto le misure straordinarie adottate hanno una durata limitata nel tempo.

Le tipologie degli interventi incentivati

L'articolo 119 del DL 34/2020 introduce nell'articolo 14 del DL 4 giugno 2013 n. 63 (che regola la detrazione conseguente alla riqualificazione energetica degli immobili – cd. "ecobonus") le seguenti modifiche:

- a) la detrazione si applica nella misura del 110% delle spese sostenute e documentate
- b) riguarda le spese sostenute dal contribuente nello spazio di tempo che va dal giorno 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021
- c) la detrazione viene ripartita in cinque quote annuali di pari importo (in luogo delle attuali dieci quote annuali)
- d) riguarda esclusivamente i seguenti interventi:
 - 1) isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (trattasi del cd. "**cappotto termico**"). La detrazione per questo tipo di interventi ha, quale limite di importo, la somma di euro 60.000 per ogni unità immobiliare che compone l'edificio di cui fa parte
 - 2) lavori sulle **parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione e con determinate caratteristiche indicate nello stesso decreto e da un regolamento UE (811/2013) cui il decreto fa rinvio. La detrazione per questo tipo di interventi ha, quale limite di importo, la somma di euro 30.000 per ogni unità immobiliare che compone l'edificio di cui fa parte ed è riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito
 - 3) lavori sugli **edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernali esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua sanitaria a pompa di calore e con altre caratteristiche tecniche indicate dal decreto. La detrazione per questo tipo di interventi ha, quale limite di importo, la somma di euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

L'aliquota di detrazione del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 (convertito in Legge 90/2013) nei limiti di spesa individuati da tale normativa per ciascun intervento a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui ai sopraelencati numeri 1-2-3.

Al fine di poter conseguire la maggiore detrazione prevista, tutti gli interventi sopra elencati (compresi pertanto quelli indicati ai numeri 1-2 e 3) devono assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio** ovvero se non possibile (perché, ad esempio, l'edificio è già classificato in una classe energetica appena sottostante a quella massima prevista) il conseguimento della classe energetica più alta da certificare mediante Attestato di Prestazione Energetica ante e post intervento.

Misure trainate

Il DL 34/2020 estende la percentuale del 110 e con gli stessi limiti temporali sopra indicati **anche alle detrazioni per l'adozione delle misure antisismiche** di cui ai commi dall'1-bis all'1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013 (in estrema sintesi si tratta degli interventi realizzati su edifici in zone sismiche 1-2-3 con riduzione, a seguito dell'intervento, del rischio sismico).

Per l'installazione di **impianti fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 26 agosto 1993 n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16-bis comma 1 del TUIR spetta per le spese sostenute dal giorno 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 nella misura del 110% con il limite di euro 48.000 (e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico) da ripartire in cinque rate annuali di pari importo, purché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai superiori punti 1-2-3 ovvero a quelli inerenti l'adozione di misure antisismiche sopra richiamati.

Tale detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione previste da normativa europea, nazionale o regionale.

La detrazione rinforzata (110% e detrazione in cinque rate annuali) è riconosciuta altresì per l'installazione di infrastrutture per la **ricarica di autoveicoli elettrici negli edifici** di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013) purché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi

di cui ai superiori punti 1-2-3.

Aspetto soggettivo

Tutte le previsioni di cui sopra si applicano agli interventi effettuati:

- dai condomini
- dalle persone fisiche che agiscano al di fuori dell'attività di impresa, arti o professioni
- dagli Istituti Autonomi case popolari
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti ed assegnati in godimento ai propri soci.

Il comma 10 dell'articolo in commento recita testualmente: "Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale."

A parte le critiche sull'uso di una tecnica normativa che non può che determinare una incerta interpretazione del testo, sembra che il legislatore abbia voluto limitare l'utilizzo del "superbonus" di cui agli interventi contemplati ai superiori punti 1-2 e 3 quando eseguiti su immobili unifamiliari alla sola ipotesi in cui gli stessi siano **adibiti ad abitazione principale**.

Il che dovrebbe significare, a contrario, che laddove gli interventi siano eseguiti su edifici non unifamiliari, le detrazioni rinforzate, purché rientrino tra le tipologie indicate, sono fruibili senza la limitazione di cui sopra e qualunque sia la destinazione d'uso dell'immobile.

A cura di Vincenzo D'Andò

Martedì 23 giugno 2020

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico](http://www.commercialistatelematico.com)