

GLI INCENTIVI FISCALI ED AMMINISTRATIVI LEGATI ALLE CASE

Gli organizzatori dell'incontro mi hanno chiesto di tracciare un excursus storico degli incentivi fiscali e amministrativi legati alle case.

Sono doverose, anzitutto, tre precisazioni.

Una precisazione è legata al titolo del mio intervento.

Come sarà illustrato dai successivi relatori, tutte le forme di incentivazione si caratterizzano per due tratti comuni:

- la volontà di facilitare sul piano amministrativo lo svolgimento di attività legate alla casa;
- gli incentivi fiscali concessi a chi voglia svolgere dette attività.

La seconda precisazione è legata al quadro normativo.

Per ragioni di sintesi, limiterò il mio esame alla sola legislazione nazionale, escludendo pertanto l'esame delle agevolazioni concesse dalla Regione del Veneto, a partire dalla Legge 14/2009 e smi (cosiddetta legge sul Piano Casa).

La terza precisazione riguarda il quadro temporale.

Sempre per ragioni di sintesi farò riferimento alle incentivazioni più recenti. Infatti, negli ultimi cinquant'anni il legislatore nazionale ha ripetutamente cercato di promuovere attività legate alla casa. Da sempre, gli italiani privilegiano l'acquisizione della proprietà di immobili rispetto ad altre forme di detenzione. Inoltre, i lavori sulla casa sono un potente volano dell'economia.

“Bonus ristrutturazioni”

Venendo in medias res, l'antesignano di tutti gli incentivi è rappresentato dal cosiddetto “bonus ristrutturazioni”, disciplinato dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 e tuttora vigente.

Esso riguarda gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati.

L'originaria previsione normativa prevedeva una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. A seguito di successive modifiche, è stato previsto che, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021, la detrazione sia elevata al 50% e il limite massimo di spesa è di 96.000 euro.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Per effetto del decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. Decreto Rilancio), i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per il cosiddetto “sconto in fattura” o per la cessione del credito.

“Il Sismabonus”

Il Decreto legge 63/2013 ha introdotto un sistema di incentivi per interventi di efficientamento sismico.

Attualmente gli incentivi operano a fronte di spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, le cui procedure di autorizzazione siano state attivate a partire dal 1° gennaio 2017.

Per tali spese spetta una detrazione del 50%, da calcolare su un importo complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e fruibile in cinque rate annuali di pari importo.

La detrazione sale al 70%, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore, ovvero all'80%, se si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione può essere superiore in caso di interventi su edifici condominiali.

Per effetto del decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. Decreto Rilancio), i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia possono optare, in luogo

dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per il cosiddetto "sconto in fattura" o per la cessione del credito.

"Bonus verde"

La Legge di Bilancio 2018 (legge n. 205 del 27 dicembre 2017) ha introdotto il bonus verde, e cioè una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione degli interventi predetti.

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. Il pagamento delle spese deve essere tracciabile.

Sono agevolabili anche le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali.

"Bonus efficientamento energetico" o "Ecobonus"

Significativi incentivi sono stati introdotti con il cosiddetto "bonus efficientamento energetico", regolato dalla Legge di Bilancio 2019 (legge n. 145 del 30 dicembre 2018).

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef o dall'Ires ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

Condizione indispensabile per fruire dell'agevolazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) esistenti, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali per l'attività d'impresa o professionale

In generale, le detrazioni sono riconosciute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

La detrazione varia dal 65% al 50%.

Se gli interventi di efficientamento energetico sono eseguiti su parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, si possono usufruire detrazioni più elevate (del 70 o del 75%).

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, le detrazioni possono salire all'80% o all'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Anche per questi interventi la detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Per effetto del decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. Decreto Rilancio), i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per il cosiddetto "sconto in fattura" o per la cessione del credito.

"Bonus Facciate"

La Legge di Bilancio 2020 (legge 160/2019) ha introdotto una detrazione d'imposta pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 e nel 2021 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti nelle zone A e B (come individuate dall'articolo 2 del decreto n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici).

Anche in questo caso, per effetto del decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. Decreto Rilancio), i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per il cosiddetto "sconto in fattura" o per la cessione del credito.

"Il Superbonus 110%"

Il decreto legge 34 del 19 maggio 2020 ha introdotto gli incentivi fiscali che vanno sotto il

nome di superbonus 110%.

Il nome è legato al fatto che è stata elevata al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (il termine sale al 31 dicembre 2022 per le spese sostenute per lavori condominiali o realizzati sulle parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, se, al 30 giugno 2022, è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo), per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Di questi incentivi fiscali parleranno gli altri relatori, a cui lascio la parola.