

RASSEGNA STAMPA

6 – 19 luglio 2020

Focus Casa

La nuova manovra sugli sconti



Bonus ai condomini tagliati i tetti di spesa per lo sconto fiscale

Sconto al 110%. Rivisti al ribasso i limiti di costo su cui calcolare la detrazione fiscale: i nuovi criteri saranno tipologia e grandezza dell'immobile

SIMONE CASIRAGHI

Un passo quasi del tutto definitivo. Con diverse rettifiche rispetto al testo originario.

Il via libera della commissione Bilancio della Camera, ha tracciato il quadro ormai finale entro cui verrà applicato il nuovo massimo sconto fiscale del 110% per lavori edilizi di efficientamento energetico e interventi anti-sismici. Si tratta della detrazione più alta mai introdotta finora come sconto concesso dal Fisco.

Un passo in avanti, ma sebbene la legge avesse fatto scattare la misura già dal 1° luglio scorso, era praticamente impossibile applicarla nelle sue parti più importanti proprio perché mancano non solo una serie di regole definitive, ma anche il quadro definitivo delle tipologie di interventi ammessi al superbonus. Ora comunque, il quadro è quasi completo: si dovrà solo attendere una veloce approvazione anche dell'aula di Montecitorio e, quindi, il passaggio al Senato perché le norme diventino

definitive. Non solo: due ultime passaggi ancora. La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge approvata dal Parlamento, solo a quel punto entra in vigore.

Le disposizioni finali

A questo punto, altri trentagiorni di tempo, perché il ministero dell'Economia e l'Agenzia delle Entrate definiscano le disposizioni applicative e le norme attuative della nuova legge. Il quadro normativo quindi non sarà definito prima del prossimo 18 agosto. Il superbonus del 110%, come è usci-

40.000

IL TETTO PIÙ ALTO

Per i «piccoli» condomini il taglio del limite è di 20 mila euro

to dalla commissione Bilancio della Camera, presenta non poche novità.

Fra queste, quella che colpisce maggiormente, sono i cambiamenti dei tetti di spesa a cui applicare la detrazione. Il beneficio, infatti, non si applicherà più con un unico limite di spesa come è stato finora, ma varierà in funzione della tipologia dell'edificio a cui si riferiscono i lavori.

È questa infatti, la contropartita alla decisione di allargare la platea dei beneficiari del super sconto fiscale: più interventi agevolabili, ma minori tetti di spesa a cui si applica il superbonus.

La prima ricaduta è sugli interventi per rifare il cappotto termico. Secondo l'ultima versione del testo approvato, questo intervento farà riferimento ai limiti di spesa inferiori rispetto all'unico tetto finora fissato di 60.000 euro. Ora, infatti, i limiti saranno differenziati in base alla dimensione degli immobili su cui si interviene, in funzione cioè del numero di unità

abitative che fanno parte dell'edificio. Vediamoli, quindi i nuovi tetti di spesa.

Dai 60.000 euro inizialmente previsti per ogni unità immobiliare, si passerà quindi a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari su cui si intende intervenire con lavori di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali - i muri esterni e il tetto - che interessano l'involucro dell'edificio, in maniera superiore al 25% dei muri di perimetro e del tetto dello stesso edificio. Seconda tipologia di immobili: stesso taglio infatti dei limiti di spesa anche per i condomini, edifici centrali del meccanismo alla base del super ecobonus e a cui punta come leva dei lavori di riqualificazione in chiave green l'applicazione dello sconto del 110%.

Le unità immobiliari

Per questi interventi, infatti, il tetto di spesa è stato fatto scendere a 40.000 euro per gli immobili condominiali composti fino a otto unità immobiliari. Mentre è sceso a 30.000 euro per i condomini più grandi, oltre cioè gli otto appartamenti.

In entrambi i casi di condomini, questi importi dovranno essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per avere il valore esatto della spesa a cui applicare il superbonus. Uno degli aspetti spesso trascurato riguarda i materiali utilizzati per realizzare gli interventi di isolamento ed efficientamento energetico: la realizzazione di questi lavori, infatti, devono essere portati a termine utilizzando materiali isolanti particolari, elementi che rispettino i criteri ambientali minimi fissati dal decreto ministeriale 11 ottobre 2017.

Seconda importante novità: negli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione

I tre pilastri



Piccoli condomini

Il limite scende a 40.000 euro

Per gli interventi di riqualificazione energetica sugli immobili condominiali il tetto di spesa dai 60 mila euro in vigore è stato fatto scendere al nuovo limite di 40.000 euro per gli immobili condominiali composti fino a otto unità immobiliari.



I grandi edifici

Il nuovo "tetto" è di 30.000 euro

Nei grandi edifici il limite è sceso a 30.000 euro per i condomini più grandi, oltre cioè gli otto appartamenti. In entrambi i casi di condomini, questi importi dovranno essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.



Edifici unifamiliari

Il limite è sceso a 50 mila euro

Per gli edifici unifamiliari si passerà a 50.000 euro e vale se si intende intervenire con lavori di isolamento termico dei muri esterni orizzontali dell'involucro dell'edificio, in maniera superiore al 25% dei muri di perimetro.

invernale con impianti centrali a condensazione, a pompa di calore, di microgenerazione o a collettori solari il tetto di spesa è stato ridotto a 20.000 euro (in precedenza fissato a 30.000 euro). Anche in questo caso, il limite massimo di spesa si ottiene moltiplicando l'importo per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nei condomini fino a otto unità immobiliari. Nella seconda categoria di edifici con più di otto unità immobiliari, il tetto di spesa invece sarà di 15.000 euro.

I lavori trainanti

Gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di riscaldamento esistenti con impianti a pompa di calore, ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione il tetto massimo della detrazione è invece calcolato su un tetto di spesa non superiore a 30.000 euro, e nella spesa complessiva sono riconosciute anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Per quello che riguarda tutti gli altri tetti di spesa relativi a interventi di efficientamento energetico (articolo 14 del Decreto-Legge n. 63/2013) e che vanno dall'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, ecc., sempre e solo se installati contestualmente a uno degli interventi definiti "trainanti" il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è previsto dagli specifici limiti di spesa di ciascun intervento. Mentre resta confermato per gli interventi di adozione di misure antisismiche su edifici delle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione del superbonus è confermata complessivamente a 96.000 euro.

Mercato casa post Covid Tendenze e incentivi

Webinar

Confronto pubblico
promosso da Ance,
dagli agenti della Fimaa
e dagli Ordini professionali

«Il mercato della casa a Como e provincia nella fase post emergenza Covid» sarà al centro di un incontro on line promosso per oggi, alle ore 17, dall'Ance di Como (l'associazione di costruttori), dagli Ordini di Ingegneri e Architetti e dagli agenti immobiliari della Fimaa. L'appuntamento ha l'obiettivo di mettere a fuoco i dati relativi al mercato immobiliare comasco, con particolare attenzione ai prezzi di vendita e locazione dopo la pandemia. Inoltre i relatori rifletteranno sulle prospettive del settore alla luce di una mutata domanda, sia per l'affitto che per la vendita, tenendo conto delle nuove esigenze imposte dal Covid-19. Nel confronto non mancheranno riferimenti al superbonus fiscale del 110%.

Sono previsti gli interventi di Mirko Bargolini, presidente di Fimaa Como, Francesco Molteni, presidente Ance, Mauro Volontè, presidente dell'Ordine degli Ingegneri, e Michele Pierpaoli, presidente Ordine Architetti. L'incontro, moderato dal giornalista Guido Lombardi, potrà essere seguito attraverso la piattaforma Zoom. Sui siti web delle associazioni che organizzano l'appuntamento è possibile trovare tutte le indicazioni per accedere.

Ristrutturazioni e sconti Unicredit, nuovi servizi

Banche

Ecobonus, Unicredit metterà a disposizione dei cittadini servizi e prodotti per utilizzare i nuovi benefici fiscali

Lo annuncia la banca: «Grazie alle misure contenute nel Decreto Rilancio che introduce agevolazioni fiscali che prevedono la possibilità di detrarre il 110% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica e sismica degli immobili e che comportino un up-

grade della classe energetica o un miglioramento degli standard sismici, metteremo a disposizione dei propri clienti servizi dedicati e prodotti finanziari per usufruire in modo rapido e conveniente della facilitazione governativa».

Due le modalità. Nella prima, potranno essere i condomini o i proprietari a rivolgersi direttamente a UniCredit per usufruire del bonus fiscale: il cliente potrà cedere i crediti fiscali alla banca, attivando una linea di credito o un finanziamento de-

dicati. Il controvalore della compravendita del credito fiscale permetterà l'estinzione diretta della linea concessa. Oppure condomini e proprietari degli immobili potranno ottenere dall'impresa che svolge i lavori lo sconto in fattura. Le aziende potranno rivolgersi alla banca chiedendo la cessione dei futuri crediti. Arrivano poi finanziamenti green come il prestito personale per la ristrutturazione finalizzata a migliorare la classe energetica dell'unità immobiliare o il mutuo ipotecario a condizioni dedicate per l'acquisto di un immobile in classe energetica B o superiore o per la ristrutturazione con passaggio a classe energetica superiore.

M. Lua.

L'edilizia sul Lario oltre l'emergenza

«Il superbonus deve partire subito»

Il dibattito. Immobiliaristi, costruttori, architetti e ingegneri a confronto sulle prospettive Molteni (Ance): «Ora si lavora, ma c'è grandissima aspettativa nei confronti degli incentivi»

COMO

GUIDO LOMBARDI

Quali sono le nuove tendenze e gli scenari che si prefigurano per il settore immobiliare comasco in seguito all'emergenza Covid? A questa domanda hanno cercato una risposta, nel corso di un dibattito online, i presidenti provinciali di Fimaa (agenti immobiliari), Mirko Bargolini, Ance (i costruttori) Francesco Molteni, Ordine degli ingegneri, Mauro Volontè, ed Ordine degli architetti, Michele Pierpaoli.

Vendite e locazioni

Per quanto riguarda le vendite e le locazioni, secondo Bargolini «la pandemia ha colpito il nostro settore meno di altri, ma è necessario che lo Stato e l'Ue facciano di tutto per sostenere l'economia, perché una fase recessiva avrebbe gravi conseguenze anche sul nostro comparto».

Intanto, il presidente di Fimaa Como ha evidenziato come «oggi il cliente che viene nei nostri uffici vuole davvero comprare ed ha le idee molto chiare: c'è una grande richiesta di spazi e viene data importanza alla presenza di servizi di prossimità vicino agli immobili».

Del resto, ha affermato Pierpaoli, «la pandemia ha fatto

emergere aspetti che erano già presenti prima, ma restavano sottotraccia: sul tema dello smart working difficilmente si tornerà indietro e questo influenzerà anche il modo di progettare le case. Senza dimenticare – ha continuato – che in questi mesi è stata evidenziata ulteriormente la nostra fragilità e la necessità di un rapporto positivo con l'ambiente che ci circonda: tutto questo porterà a ripensare le città e la relazione con gli spazi verdi e la natura». Negli ultimi anni, in Lombardia, Milano ha esercitato una forte azione centripeta, ma questo trend potrebbe arrestarsi proprio in seguito agli effetti dell'emergenza sanitaria.

Sul fronte dell'edilizia, il presidente di Ance Como, Francesco Molteni, ha spiegato come le imprese del settore non si trovino in una situazione di crisi in questo momento, ma c'è grande preoccupazione per il prossimo futuro. «In questi mesi – ha spiegato – stiamo lavorando per recuperare il lavoro perso durante il lockdown, ma in prospettiva la tenuta delle aziende è fortemente legata all'andamento della legge sul superbonus: su questo tema c'è una grandissima aspettativa, ma finché non avremo i decreti attuativi non sapremo come

muoverci».

Gli incentivi saranno quindi fondamentali per l'ulteriore sviluppo del settore sul nostro territorio, con una particolare attenzione, come ha illustrato Mauro Volontè, presidente degli ingegneri comaschi, al tema dell'impiantistica, anche per il miglioramento della qualità dell'aria. «Anche al di là della pandemia – ha detto Volontè – sono oggi disponibili strumenti che consentono di purificare l'aria che respiriamo negli ambienti chiusi: un elemento da considerare anche in chiave di progettazione».

Ottimisti

Pur con alcuni cambiamenti rispetto al recente passato, quindi, professionisti, agenti e costruttori sono ottimisti sul futuro del settore immobiliare comasco, ma confidano da un lato in un sostegno del mondo bancario per quanto riguarda l'erogazione dei mutui e dall'altro in una rapida emanazione dei decreti attuativi relativi al superbonus: «Se questa legge non dovesse funzionare – ha concluso Molteni – la situazione per le imprese diventerebbe grave, perché intanto le pubbliche amministrazioni, a corto di liquidità, stanno tagliando gli investimenti sui territori».



Anche l'edilizia teme le ripercussioni della crisi post Covid



Francesco Molteni



Mirko Bargolini



Mauro Volontè

Focus Casa

Gli interventi finanziabili



Ecobonus 110%

Ecco tutte le novità della legge finale

Sconto fiscale. La Camera ha approvato il testo dopo aver raggiunto un accordo sugli emendamenti finali per introdurre il maxi credito d'imposta per i lavori edili

SIMONE CASIRAGHI

Il maxi bonus del 110% è definitivamente legge. Dopo il via libera della Camera, lo scorso 9 luglio, anche il Senato – rinunciando a esaminare gli emendamenti presentati per via dei tempi troppo ristretti, il decreto sarebbe decaduto il 19 luglio – con il voto di fiducia ha approvato il decreto Rilancio (decreto legge n. 34/2020) nella versione già modificata e approvata a Montecitorio.

Il via libera del parlamento ha così reso definitivo l'ecobonus sotto forma di credito d'imposta del 110% sulle spese sostenute per interventi edili di riqualificazione energetica e messa in sicurezza degli edifici. Una misura che si va ad aggiungere quest'anno all'altro nuovo maxi bonus del 90% destinato a interventi per il rifacimento delle facciate degli edifici.

Queste quindi la novità portanti, ma sono diverse anche le novità introdotte rispetto alla versione originaria del decreto uscito dal consiglio dei ministri lo scorso 19 maggio e oggi già in vigore.

Intanto, e in estrema sintesi, la detrazione al 110% per gli interventi che rendano gli edifici più efficienti dal punto di vista energetico e più sicuri in caso di terremoti è stata estesa anche a immobili del Terzo settore e alle seconde case, ad esclusione delle abitazioni di lusso, delle ville e dei castelli. Potranno, invece, usufruirne i proprietari delle villette a schiera. Per l'efficientamento energetico sono stati rivisti al ribasso i tetti di spesa detraibile, che variano in base al tipo di abitazione e tipologia di condominio. Resta, per le fami-

50.000

IL TETTO PIÙ ALTO

Il limite di spesa per una villetta su cui calcolare la detrazione

glie, la possibilità di eseguire gli interventi senza mettere mano al portafoglio, cedendo il credito d'imposta, superbonus alle imprese che eseguono i lavori o ad un istituto finanziario, banche o società di assicurazione.

Entrando nel dettaglio quindi del provvedimento approvato, il superbonus 110% ha una durata che comprende i lavori avviati dallo scorso 1 luglio 2020 e che verranno realizzati fino al 31 dicembre 2021. Solo per gli edifici di edilizia sociale, la scadenza per usufruire del superbonus 110% è fissata al 30 giugno 2022, offrendo più tempo per poter avviare lavori di risparmio energetico.

Due, quindi, i filoni guida: l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza. Questo significa che fra i lavori ammessi al beneficio la priorità verrà data a interventi come il cappotto termico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie ad alta efficienza, la demolizione e ricostruzione di edifici, l'installazione di

impianti fotovoltaici, l'installazione di colonnine di ricarica di auto elettriche e la messa in sicurezza antisismica. Cappotto, caldaie e norme antisisma: cambiano alcune regole portanti. Intanto, possono ora ottenere l'agevolazione tutti i lavori come l'isolamento termico delle superfici esterne e interne per oltre il 25% della superficie (cappotto termico). Così, il limite delle spese detraibili è stato fissato a 50 mila euro per gli edifici unifamiliari. Mentre per i condomini è a 40 mila euro da due a 8 unità; e a 30 mila euro per quelli che comprendono più di otto unità; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale condominiali con impianti centralizzati a condensazione. Il tetto di spesa è fissato a 20 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari nei condomini fino a 8 unità e a 15 mila euro nei condomini più grandi; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale delle unità immobiliari unifamiliari con impianti a pompa di calore. Il tetto di spesa è fissato a 30.000 euro; messa in sicurezza antisismica in zona sismica 1, 2 e 3.

Altra novità riguarda l'estensione del superbonus ai lavori per l'efficientamento energetico nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero immobile (possibilità finora esclusa), proprio per dare ai privati più scelte fra le soluzioni progettuali.

Accedono al superbonus anche gli altri interventi di efficientamento energetico già agevolati dall'ecobonus, l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici e l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, a condizione che siano realizzati congiuntamente agli interventi principali (cappotto termi-

I pilastri del bonus



Isolamento

Il cappotto per gli edifici

Nel caso di isolamento termico il tetto di spesa varia in funzione della tipologia dell'edificio. Così, è stato fissato a 50 mila euro per gli edifici unifamiliari. Mentre per i condomini è a 40 mila euro per gli edifici da 2 a 8 unità; e a 30 mila euro per quelli oltre.



Comfort nei condomini

Impianti più efficienti

La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale condominiali con impianti centralizzati a condensazione ha un tetto di spesa è fissato a 20 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari nei condomini fino a 8 unità e a 15 mila euro per gli altri.



Villette unifamiliari

Scende la spesa detraibile

La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale delle unità immobiliari unifamiliari con impianti a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici ha come tetto di spesa il limite di 30.000 euro.

co, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e messa in sicurezza antisismica). I beneficiari del superbonus sono i condomini; le persone fisiche; gli Iacp; le cooperative di abitazione a proprietà indivisa; onlus, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale del terzo settore; le associazioni e società sportive dilettantistiche (Asd), solo per lavori sugli spogliatoi.

Novità anche per la cessione del credito e sconto in fattura. Primo dato: i proprietari di immobili che realizzano i lavori secondo il regime di superbonus possono per primi usufruire direttamente della detrazione maggiorata del 110%. In questo caso il credito d'imposta maturato viene rimborsato in 5 rate annuali di pari importo. Finora questa stessa opzione, nel caso degli altri ecobonus, poteva essere esercitata solo nel caso del sismabonus.

Ma si aprono anche altre due opzioni. La prima: il credito di imposta maturato e corrispondente alla detrazione da portare in compensazione con la propria Irpef, può invece essere ceduto ad altri soggetti. Fra questi, oltre alle imprese che svolgono i lavori, ora possono essere ceduti anche alle banche.

Alternativa a questa opzione è, invece, la richiesta dello sconto in fattura. Il nuovo sistema – peraltro già collaudato con altri ecobonus – prevede che colui che realizza i lavori può ottenere uno sconto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, ma che viene anticipato dall'impresa che esegue i lavori. Sarà poi, a sua volta, l'impresa, a recuperare l'importo anticipato sotto forma di credito di imposta. Diversamente, la stessa azienda potrà cedere a sua volta lo stesso credito ad altri soggetti, per esempio una banca. Per entrambe le opzioni occorre un visto di conformità.