

# TUTTE LE AGEVOLAZIONI SULLA CASA PER LE PERSONE FISICHE



**Dott.ssa Francesca D'Angelo**  
Dottore Commercialista e Revisore  
Legale dei Conti.

## **INDICE – AGEVOLAZIONI SULLA CASA**

1. RIFERIMENTI NORMATIVI
2. I SOGGETTI AGEVOLATI AL BONUS CASA
3. IL RISPARMIO ENERGETICO
4. IL SISMABONUS
5. IL SUPERBONUS
6. TABELLA DI RIEPILOGO DEI CREDITI DI IMPOSTA SULLA CASA
7. MODALITA' DI UTILIZZO DEL BENEFICIO
8. ALTRE DETRAZIONI
9. AGEVOLAZIONI SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

## RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Disciplina IVA (D.P.R. 633/1972) – Allegato Tabella A
2. IRPEF – TUIR (D.P.R. 917/86) – art. 16 *bis*
3. Testo Unico Imposta di Registro (D.P.R. 131/1986) – art. 1

## I SOGGETTI AGEVOLATI AL BONUS CASA

1. Soggetti passivi di imposta IRPEF residenti e non residenti in Italia;
2. Possiedono o detengono in base a titolo idoneo l'immobile su cui sono effettuati gli interventi (proprietà, usufrutto, abitazione, locazione, comodato);
3. I soci di cooperative a proprietà indivisa e non, assegnatari di alloggi
4. Il familiare convivente (dichiarazione sostitutiva di atto notorio)
5. Hanno sostenuto effettivamente la spesa
6. Non è richiesta la residenza e non ci sono limiti al n. di immobili

## I SOGGETTI AGEVOLATI AL BONUS CASA

### PRINCIPALI INTERVENTI:

- Manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati su **singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, senza limite numerico;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia **sulle parti comuni di edificio residenziale** (condominio)

## I SOGGETTI AGEVOLATI AL BONUS CASA

### PRINCIPALI INTERVENTI:

- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali
- Eliminazione di barriere architettoniche
- Prevenzione di atti illeciti di terzi (porte blindate, cancelli, recinzioni)
- Cablatura di edifici
- Contenimento dell'inquinamento acustico
- Misure antisismiche
- Bonifica dall'amianto
- Riduzione degli infortuni domestici

## I SOGGETTI AGEVOLATI AL BONUS CASA

LIMITI DI SPESA	% DETRAZIONE	QUOTE	PERIODO
€ 48.000,00	36%	10	Dal 1° ottobre 2006 al 25 giugno 2012
€ 96.000,00	50%	10	Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021
€ 48.000,00	36%	10	Dal 1° gennaio 2022

## I SOGGETTI AGEVOLATI AL BONUS CASA

### CONDIZIONI:

- **Bonifico «parlante»** con indicazione della normativa applicabile, del beneficiario della detrazione e dell'identificazione del soggetto a favore del quale è destinato il trasferimento finanziario
- **Cila** (Comunicazione di inizio lavori asseverata) – per le manutenzioni straordinarie leggere, restauri e risanamenti conservativi leggeri
- **Scia** (segnalazione certificata di inizio attività) – per le manutenzioni straordinarie pesanti, restauri e risanamenti conservativi leggeri



## RISPARMIO ENERGETICO

### PRINCIPALI INTERVENTI:

- **Installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda (65% con limite di spesa € 92.307,69)
- **Strutture opache verticali**, cappotti, pareti isolanti, e strutture opache orizzontali, quali coperture e pavimenti (65% con limite di spesa € 92.307,69)
- **Finestre comprensive di infissi** (50% con limite di spesa € 120.000,00)
- **Schermature solari** (50% con limite di spesa € 120.000,00)
- **Riqualificazione energetica globale di edifici** (65% con limite di € 153.846,15)
- **Riqualificazione energetica di parti comuni condominiali** (65% con limite di € 153.846,15)
- **Dispositivi multimediali** per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (65% con limite di spesa di € 23.076,92)

## SISMABONUS

### REGOLA BASE:

- Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche finalizzate alla messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali



TUTTE LE ZONE SISMICHE

DETRAZIONE DEL 50% con soglia di spesa di €  
96.000,00 (fino al 31 dicembre 2021)

## SISMABONUS

### CASI SPECIFICI:

Le aliquote salgono al:

- 70% (75% per parti comuni condominiali)
- 80% (85% per parti comuni condominiali)



Se gli interventi consentono rispettivamente la riduzione di **una** o di **due** classi di rischio (rif. *Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017 n.58*)

## SISMABONUS

Il beneficio spetta anche sugli **acquisti** di unità immobiliari, soggette alle misure antisismiche (art. 16 bis TUIR) realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante la «demolizione» e la «ricostruzione di interi edifici» (anche con variazione volumetrica)

### CONDIZIONI:

- Acquisto effettuato entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori
- Che vengano adibite ad abitazione da parte degli acquirenti
- Fino al 31 dicembre 2021 con una soglia di spesa di € 96.000,00

## SISMABONUS

In tutti i casi occorre una **ASSEVERAZIONE** da parte del progettista dell'intervento strutturale che attesti:



la classe di rischio sismico del fabbricato



la classe di rischio sismico conseguibile con l'intervento

La asseverazione va allegata alla segnalazione di inizio attività (Scia) o permesso a costruire (anche in un momento successivo purché entro la data di avvio dei lavori)

## **SUPERBONUS 110% - ART. 119 D.L. 34/2020**

### **INTERVENTI TRAINANTI:**

#### **EFFICIENZA ENERGETICA**

- Isolamento termico delle superfici con un'incidenza superiore al 25%
- Sostituzione di impianto di climatizzazione invernale su parti comuni
- Sostituzione di impianto di climatizzazione invernale su unifamiliari e plurifamiliari

#### **MIGLIORAMENTO SISMICO**

### **INTERVENTI TRAINATI:**

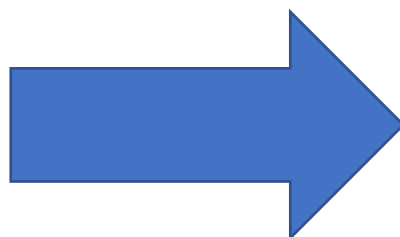
Rientrano nel 110% solo se svolti congiuntamente agli interventi TRAINANTI

## SUPERBONUS 110% - ART. 119 D.L. 34/2020

INTERVENTO «TRAINANTE»	INTERVENTO «TRAINATO»	DETRAZIONE 110%
Spese sostenute prima del 1° luglio 2020	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022	Non spettante
Spese sostenute dal ° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 <b>DOPO</b> l'inizio dei lavori «trainanti» e prima della loro fine	Spettante
Spese sostenute dal ° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 <b>PRIMA</b> dell'inizio dei lavori «trainanti»	Non spettante
Spese sostenute dal ° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 <b>DOPO</b> la fine dei lavori «trainanti»	Non spettante

## **SUPERBONUS 110% - ART. 119 D.L. 34/2020**

**FORMALITA'  
NECESSARIE**



ASSEVERAZIONE TECNICA SUI  
REQUISITI

VISTO DI CONFORMITA' SUL  
CREDITO



## **SUPERBONUS 110% - ART. 119 D.L. 34/2020**

### **ASSEVERAZIONE**

Deve essere rilasciata da Tecnici abilitati e dotati di polizza professionale che attestino:

- Il rispetto dei requisiti minimi previsti
- La congruità della spesa sostenuta in relazione agli interventi
- Trasmissione della asseverazione all'ENEA (nel caso di interventi di riqualificazione energetica/Ecobonus)
- Efficacia degli interventi rispetto alla riduzione del rischio sismico da parte dei professionisti incaricati e direzione dei lavori (nel caso di interventi antisismici)

## **SUPERBONUS 110% - ART. 119 D.L. 34/2020**

### **VISTO DI CONFORMITA'**

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il contribuente deve richiedere il «visto di conformità» dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (bonifici, fatture, soglie).

Il «visto di conformità» è rilasciato:

- a) Ai sensi dell'art. 35 del D. Lgs. 241/1997 («visto leggero»)
- b) Dai soggetti indicati dall'art.3, comma 3, lettere a) e b) del D.P.R. 322/1998 (Dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle CCIAA per la sub categoria tributi, in possesso di laurea in giurisprudenza, economia, diploma di ragioneria, responsabili dell'assistenza fiscale CAF)

# TABELLA DI RIEPILOGO CREDITI DI IMPOSTA SULLA CASA

	TIPOLOGIA INTERVENTO	SUPERBONUS	INTERVENTO ORDINARIO		SUPERBONUS O TRAINATO	
			% DETRAZIONE	N. RATE	% DETRAZIONE	N. RATE
	<b>INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS</b>					
1)	Intervento di isolamento termico delle superfici che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%				110	5
2)	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti				110	5

# TABELLA DI RIEPILOGO CREDITI DI IMPOSTA SULLA CASA

	TIPOLOGIA INTERVENTO	SUPERBONUS	INTERVENTO ORDINARIO		SUPERBONUS O TRAINATO	
			% DETRAZIONE	N. RATE	% DETRAZIONE	N. RATE
	<b>INTERVENTI di EFFICIENZA ENERGETICA</b>					
3)	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente		65	10	65	10
4)	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X	65	10	110	5
5)	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X	50	10	110	5
6)	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione >= classe A	X	50	10	110	5
7)	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione >= classe A+	X	65	10	110	5
	Sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua					
8)	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X	65	10	110	5
9)	Acquisto e posa di schermature solari	X	50	10	110	5
10)	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X	50	10	110	5
11)	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X	65	10	110	5
12)	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (sistemi di building automation)	X	65	10	110	5

# TABELLA DI RIEPILOGO CREDITI DI IMPOSTA SULLA CASA

	TIPOLOGIA INTERVENTO	SUPERBONUS	INTERVENTO ORDINARIO		SUPERBONUS O TRAINATO	
			% DETRAZIONE	N. RATE	% DETRAZIONE	N. RATE
	<b>INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1,2 e 3</b>					
13)	Intervento antisismico	XX	50	5	110	5
14)	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che deterini il passaggio da una classe di rischio inferiore	X	75 condomini) 70 (singole unità)	5	110	5
15)	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che deterini il passaggio a due classi di rischio inferiore	X	85 condomini) 80 (singole unità)	5	110	5
	<b>ALTRI INTERVENTI</b>		<b>% DETRAZIONE</b>	<b>N. RATE</b>	<b>% DETRAZIONE</b>	<b>N. RATE</b>
16)	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio		50	10	50	10
17)	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti		90	10	90	10
18)	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X			110	5
19)	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X			110	5
20)	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X	50	10	110	5

# TABELLA DI RIEPILOGO CREDITI DI IMPOSTA SULLA CASA

	<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<b>SUPERBONUS</b>	<b>INTERVENTO ORDINARIO</b>		<b>SUPERBONUS O TRAINATO</b>	
			<b>% DETRAZIONE</b>	<b>N. RATE</b>	<b>% DETRAZIONE</b>	<b>N. RATE</b>
	<b>INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>					
21)	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie		70	10	70	10
22)	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015		75	10	75	10
23)	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)		80	10	80	10
24)	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiore)		85	10	85	10
	<b>INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>		<b>% DETRAZIONE</b>	<b>N. RATE</b>	<b>% DETRAZIONE</b>	<b>N. RATE</b>
25)	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1,2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X	75	5	110	5
26)	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1,2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiore)	X	85	5	110	5

## MODALITA' DI UTILIZZO DEL BENEFICIO

### ART. 121 D.L. 34/2020:

- **DETRAZIONE** come credito di imposta in dichiarazione dei redditi (**QUADRO RP**, Sezione III di «**REDDITI/2021**»,– **QUADRO E**, Sezione III di «**MODELLO 730/2021**»)
- **SCONTO IN FATTURA**, sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- Trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva **CESSIONE** ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari



DISCIPLINA SPECIALE

CHE SI APPLICA ANCHE AI NORMALI BONUS EDILIZI

## **MODALITA' DI UTILIZZO DEL BENEFICIO**

### **COMUNICAZIONE DELLA CESSIONE/SCONTO**

- Esclusivamente in via telematica
- Apposito Modello
- Entro il 16 marzo dell'anno successivo



## ALTRE DETRAZIONI – BONUS MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

1. Detrazione IRPEF del 50% (fino a fine 2021)
2. Immobili di classe non inferiore ad A+
3. Limite di spesa € 16.000,00 riferito ad una singola unità immobiliare e indipendente dalla soglia di € 96.000,00 delle spese di ristrutturazione
4. Recupero IRPEF in 10 anni

### CONDIZIONI:

- Aver effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio (incluso il sismabonus)
- L'acquisto (**pagamento**) deve essere effettuato nell'anno di effettuazione delle lavori edili (inizio lavori anno in corso o precedente)
- Si fa riferimento alla data di inizio lavori (Scia o Cila); nei Comuni che non prevedono obblighi amministrativi, andrà sottoscritta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Tracciabilità del pagamento (non obbligatorio il «bonifico parlante») e possibilità di agevolazione anche se rateale

### NORMATIVA IVA

Aliquota IVA al 22% (tranne se destinati a soggetti che sono portatori di handicap quali spese che possano essere di ausilio per il parziale recupero di migliori capacità motorie, uditive, visive, di linguaggio)

## ALTRE DETRAZIONI – BONUS GIARDINI

1. Detrazione IRPEF del 36% (fino a fine 2021) a soggetti che possiedono o detengono l'immobile interessato dall'intervento (proprietà, usufrutto, nuda proprietà, comodato, affitto)
2. Interventi relativi a sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, coperture a verde, giardini pensili
3. Nell'ambito degli interventi condominiali, valgono i millesimi
4. Limite di spesa € 5.000,00 (per proprietario/condomino)

### CONDIZIONI:

- L'acquisto deve essere riferito ad un intervento di sistemazione di un giardino (riqualificazione ex novo di un'area) o di un'area e non al mero acquisto di piante a sistemazione mobile
- Tracciabilità dei pagamenti (non obbligatorio il «bonifico parlante»)

### NORMATIVA IVA

Si applica l'aliquota del 22% (tranne il caso in cui l'intervento sia considerato quale onere accessorio di opere di natura edilizia – manutenzioni straordinarie/ristrutturazioni dell'abitazione – come per le piante – il 10%)

## AGEVOLAZIONI SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

### ACQUISTO:

- 1) Imposta di registro al 2% (anziché al 9%) per l'immobile adibito a prima casa, fatta eccezione per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- 2) Imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 50,00)
- 3) IVA al 4% (anziché al 10%) se il venditore è una Società con applicazione dell'IVA e imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 200,00 ciascuna)
- 4) Detrazione IRPEF del 19% (limite di € 4.000,00) per gli interessi passivi corrisposti a fronte di mutui ipotecari

### CONDIZIONI:

- Dichiarazione di essere in possesso dei requisiti
- Specifiche categorie catastali (esclusione di abitazioni signorili, ville, castelli)
- Il trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi dalla data di acquisto
- Non essere proprietario di altro immobile su cui si è usufruito dell'agevolazione prima casa (in caso contrario deve essere venduto entro 1 anno dal rogito)

# AGEVOLAZIONI SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

## COSTRUZIONE:

- 1) Gli interventi di nuova costruzione sono esclusi da qualsiasi tipo di agevolazione in quanto in contrasto con l'obiettivo del legislatore (di valorizzazione del patrimonio esistente e disincentivo al consumo del suolo)

## PRECISAZIONE:

- Non si considerano interventi di «nuova costruzione» tutte quelle opere di demolizione cui consegua il rifacimento da zero di una nuova abitazione già esistente, senza aumento di cubatura e volumetria (mantenimento delle caratteristiche preesistenti)
- Sono ammesse variazioni rispetto alla struttura originaria che comportano un miglioramento (es., un nuovo bagno o un balcone) e che non comportano un ulteriore consumo di suolo

## CONSEQUENTEMENTE:

Le agevolazioni applicabili saranno quelle proprie delle ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie.

# AGEVOLAZIONI SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

## VENDITA:

La cessione di un immobile (ad uso abitativo o commerciale/industriale) da parte di una persona fisica al di fuori dell'esercizio di una attività di impresa o professionale, potrebbe essere soggetto a tassazione come «reddito diverso» ai sensi dell'art.67 del TUIR

## TASSAZIONE:

- Quando la cessione riguarda il trasferimento di un diritto di proprietà che si realizza mediante un atto a titolo oneroso (compravendita, permuta, conferimento in società e in genere quando vi è un corrispettivo anche in natura)
- Il trasferimento avviene entro 5 anni dall'acquisto o costruzione (data di rogito o di ultimazione lavori)
- Quando l'immobile per la maggior parte del periodo di possesso non è stato adibito ad abitazione principale

## ALIQUOTE:

- Opzione per l'applicazione dell'IRPEF in forma ordinaria 23%-43% o applicazione di aliquota del 26% a titolo di imposta sostitutiva (calcolo di convenienza in base al reddito complessivo e alla presenza di eventuali deduzioni o detrazioni)
- Base imponibile calcolata sulla differenza tra prezzo di vendita e costo sostenuto (notaio, costi accessori, imposte indirette)

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE



**Dott.ssa Francesca D'Angelo**  
Dottore Commercialista e Revisore  
Legale dei Conti.