

ECOBONUS E SISMA BONUS

detrazioni fiscali

fino al 110%



SUPERBONUS 110% COSA POSSIAMO FARE INSIEME

L'uscita delle nuove misure di detrazione fiscale, conosciute come Superbonus 110%, ha spinto, privati e condomini ad una vera corsa alla ristrutturazione.

Sempre più Società, Condomini, clienti privati e imprenditori, ci stanno rivolgendo quesiti in merito, per capire se e come possono rientrare in questa misura straordinaria.

Una opportunità davvero allettante, ma per come è scritta la Legge, di difficile comprensione, anche per addetti ai lavori.

La nostra esperienza e quella dei nostri partners, vi accompagnerà, se volete, e senza nessun costo per voi, già nella fase di prefattibilità, per aiutarvi a decidere, condividendo al meglio le opportunità, anche con esempi pratici, su come funziona il Superbonus 110% per ristrutturazione e quali eventuali alternative ci sono adatte alle vs. esigenze.

Superbonus 110%: tutto pronto per partire con la tua ristrutturazione

Con l'uscita dei due decreti attuativi (Decreto Asseverazioni e del Decreto Requisiti) sembra essersi concluso l'iter normativo per il nuovo Superbonus 110%, introdotto dal Decreto Rilancio.

Questi decreti definiscono i requisiti tecnici per il Superbonus e il Sismabonus al 110%, nonché la modulistica e le modalità di trasmissione dell'asseverazione agli organi competenti, tra cui Enea. L'Agenzia delle Entrate inoltre ha pubblicato, nel mese di agosto, alcuni documenti esplicativi.

Ecco il riepilogo normativo ad oggi, comunque in continua evoluzione.

D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

Decreto Asseverazioni del 3 agosto 2020 (Ministero dello Sviluppo Economico);

Decreto Requisiti minimi Ecobonus del 6 agosto 2020 (Ministero dello Sviluppo Economico);

Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 (Agenzia delle Entrate) con i primi chiarimenti riguardanti la Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio;

Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847 con ulteriori chiarimenti circa "Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione

energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici”;

Nuova sezione del sito dell’Agenzia delle Entrate dedicata al Superbonus 110%, comprensiva delle Linee Guida.

Superbonus 110% per ristrutturazione: le novità più importanti

Beneficiari e numero unità immobiliari;

Per quanto riguarda i beneficiari l’Agenzia ha pubblicato alcuni chiarimenti, specificando che:

le persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa possono beneficiare delle detrazioni al 110%, limitatamente agli interventi di efficienza energetica, il superbonus si applica su un numero massimo di 2 unità immobiliari, ferma restando la possibilità di fruire della detrazione per gli interventi sulle parti comuni condominiali senza limitazioni;

i titolari di reddito d’impresa / lavoro autonomo possono accedere al Superbonus per gli interventi sulle parti comuni condominiali, partecipando alla ripartizione delle spese, a prescindere dalla tipologia del proprio immobile. Per fare un esempio: un libero professionista che ha il proprio studio in un condominio può accedere al Superbonus per le spese comuni (la realizzazione del cappotto termico ad esempio) ma non per la ristrutturazione della propria unità immobiliare, se connessa all’attività d’impresa;

i familiari conviventi del possessore (o detentore) dell’immobile rientrano nei beneficiari.

Sismabonus 110% senza obbligo di passaggio di classe

Il Sismabonus “ordinario” (ovvero quello già in vigore prima del Decreto Rilancio) prevedeva diversi livelli di detrazione in relazione al grado di intervento, e comunque subordinato al salto di almeno una classe sismica.

Una premialità che, purtroppo, si è persa con il nuovo Superbonus che di fatto ha portato tutti gli interventi di riduzione del rischio sismico al 110%.

Se questo da una parte può essere comunque un incentivo a migliorare il nostro patrimonio edilizio esistente, dall’altra rischia di minimizzare il reale concetto di riqualificazione sismica producendo una serie di interventi minori, migliorativi ma non risolutivi.

Il nostro consiglio è sempre quello di rivolgersi a un’Azienda competente, che possa valutare i reali interventi da apportare da un punto di vista strutturale.

Sconto in fattura e cessione del credito

Tra le novità introdotte dal Superbonus 110%, è prevista la possibilità di cessione del credito alle banche o altri istituti di credito, in alternativa alla detrazione diretta o allo "sconto in fattura" da parte dei fornitori.

Questa importante novità permetterà di far accedere al Superbonus anche i soggetti incapienti.

La cessione del credito alle banche, che si sono già attivate per studiare prodotti ad hoc, sarà attivato direttamente dalla Textra s.r.l., evitando qualsiasi esborso di denaro da parte dei soggetti che gli affideranno l'incarico.

Qualche esempio pratico:

Superbonus 110% per ristrutturazione e alternative

Ecco alcuni esempi pratici di 4 ipotetici clienti che si rivolgono alla nostra Azienda.

Si tratta di 4 ristrutturazioni, dove per i primi due casi rientrano nel Superbonus 110%, per gli altri due è possibile sfruttare comunque le agevolazioni fiscali già presenti prima del decreto rilancio.

Caso 1 - Casa colonica unifamiliare

Tizio possiede una vecchia casa di famiglia in campagna, e vorrebbe ristrutturarla e frazionarla, per i suoi due figli.

Nell'abitazione, ormai disabitata da tempo, i lavori da fare sono molti: il tetto è pericolante, alcune vecchie murature in pietra sono da consolidare, gli infissi sono datati e gli impianti in disuso.

Può sfruttare il Superbonus 110%?

Sì. Per gli interventi di miglioramento sismico, quali il rifacimento della copertura con una struttura leggera in legno e la realizzazione del betoncino armato per rinforzare le pareti portanti. Si rimane quindi nell'ambito dell'intervento locale.

Come già spiegato infatti, tutti gli interventi di riduzione del rischio sismico possono accedere al Superbonus 110% per la ristrutturazione della casa, senza l'obbligo di riduzione di una o due classi di rischio.

Inoltre, dato che il sismabonus è un intervento trainante, Tizio potrà portare al 110% anche altri interventi inerenti le strutture

Caso 2 - Appartamento in condominio

Caio ha da poco acquistato un appartamento di città, al terzo e ultimo piano di un condominio di fine '800, non particolarmente pregiato da un punto di vista storico-architettonico.

Prima di trasferirsi vorrebbe fare solo una piccola ristrutturazione, così da personalizzare lo spazio interno e renderlo più funzionale alle proprie esigenze e si rivolge a noi per una consulenza.

Trattandosi di una costruzione piuttosto vecchia, durante il primo sopralluogo ci siamo resi conto che anche la copertura (a vista) sarebbe da rifare.

Abbiamo consigliato quindi di proporre agli altri condomini di sfruttare le detrazioni fiscali per rifare completamente il tetto, migliorando quindi sia l'aspetto della Sicurezza che della Salute e del confort interno (a beneficio di tutte le unità abitative!).
Può sfruttare il Superbonus 110% ?

Sì. Anche in questo caso il rifacimento del tetto con una struttura leggera in legno rientra nel Superbonus 110%, quale intervento di miglioramento sismico. Trattandosi di un intervento su parti comuni, le spese (e quindi le detrazioni) saranno ripartite fra le varie unità immobiliari, con massimali più alti, che copriranno sicuramente tutte le spese. Inoltre, se il condominio opererà per la cessione del credito, per i condomini l'intervento potrebbe essere (quasi) a costo zero.
Nel frattempo stiamo valutando, Caio, le opere interne da effettuare per il suo appartamento, per capire quali altri interventi possono rientrare nel superbonus o nelle altre agevolazioni.
Chiaramente un requisito fondamentale è la conformità urbanistica di tutti gli appartamenti del condominio.

Caso 3 - Agriturismo

Mevia, proprietaria di un agriturismo in pietra a vista fra le colline avellinesi, è una nostra cara cliente dal 2003. Si era rivolta alla nostra Azienda per la progettazione strutturale degli interventi di ristrutturazione di un vecchio casolare, da adibire appunto ad agriturismo.

Qualche giorno fa ci ha contattato per sapere se poteva sfruttare il nuovo bonus per apportare alcuni miglioramenti alla sua struttura. La priorità è principalmente quella di migliorare l'edificio dal punto di vista della efficienza energetica.

Può sfruttare il Superbonus 110%?

No. Trattandosi di una struttura connessa all'attività d'impresa non può beneficiare del Superbonus 110%.

La soluzione alternativa

Sfruttare l'Ecobonus previgente per riqualificazione energetica 50% o 65% a seconda del tipo di interventi.

Fra questi rientrano sicuramente nel Ecobonus il rifacimento della copertura con un adeguato isolamento termico e la sostituzione della caldaia. Tutto ciò senza dover attestare il salto di due classi energetiche (come invece richiederebbe il superbonus 110) che non sempre è facilmente raggiungibile.

Vi facciamo un esempio: immaginiamo che questa struttura sia una residenza privata (quindi rientrante nel superbonus come tipologia di immobile). Non volendo stravolgere l'estetica peculiare dell'edificio, in pietra a vista, abbiamo ovviamente escluso un isolamento a cappotto. Ed è probabile che il rifacimento della copertura e la sostituzione della caldaia non sarebbero stati sufficienti al superamento delle due classi. Per raggiungere quel traguardo avremmo probabilmente dovuto aggiungere altri onerosi e impegnativi interventi, magari non necessari.

In questo caso proporremo comunque la cessione del credito alla banca per l'intervento di riqualificazione energetica con Ecobonus al 50-65%.

Caso 4 - Residenza privata

Quest'ultimo caso riguarda un edificio plurifamiliare del 2004, in zona sismica 2, composto da 4 unità immobiliari.

Si tratta di una struttura di due piani fuori terra, antisismica; realizzata in muratura portante con blocchi di laterizio alveolati di media qualità e una copertura in latero-cemento. Complessivamente in buono stato di conservazione, anche se non eccellente dal punto di vista di materiali e finiture.

I proprietari di uno degli appartamenti al piano terra, ci hanno chiamato per una consulenza sulle nuove opportunità fiscali da sfruttare per una ristrutturazione.

Oltre a voler redistribuire e rinnovare tutto lo spazio interno, lamentano condizioni non ottimali a livello di temperatura e umidità.

Possono sfruttare il Superbonus 110%?

No, per vari motivi.

Trattandosi di una costruzione antisismica e in buono stato sono da escludere interventi legati al Sismabonus 110%.

La realizzazione di un cappotto esterno risulta efficace (ed esteticamente accettabile) se applicata all'intero edificio ma gli altri condomini non sono interessati.

Altri interventi quali il potenziamento dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione e la sostituzione degli infissi non sono sufficienti al superamento delle due classi energetiche. Escludiamo quindi anche l'Ecobonus 110%.

La soluzione alternativa

Come nel caso dell'agriturismo sarà invece possibile sfruttare il "vecchio" eco bonus al 50-65% per impianti e infissi. Così come l'isolamento del soffitto del garage per risolvere i problemi di condensa e dispersione del calore della zona giorno soprastante.

Per il resto dei lavori interni (o almeno per una parte) i nostri clienti potranno invece richiedere la detrazione al 50% per ristrutturazione.

E come nel caso precedente, possono chiedere alla banca di accollarsi il credito per la parte di cui alle detrazioni fiscali.

Ti riconosci in uno di questi casi? Vuoi scoprire come affrontare al meglio la tua ristrutturazione col Superbonus 110%?

Contatta la nostra Azienda per una consulenza personalizzata e ti consiglieremo il percorso più semplice e vantaggioso.

Cosa faremo?

1. Il cliente/condominio firmerà una manifestazione di interesse, qui allegata, in favore della Property solutions srls (firmata dall'Amministratore in caso di condominio, dal Delegato "con allegata delega" in caso di condominio non costituito, dal Proprietario in caso di unità singola). Detta manifestazione, viene rilasciata a titolo gratuito, per autorizzarci ad effettuare studi approfonditi sull'immobile;
2. I ns. tecnici, su apposita delega rilasciata dal cliente/condominio, effettueranno un primo sopralluogo ricognitivo ed approfondimenti urbanistici e catastali;
3. Successivamente verrà redatto uno studio di prefattibilità, accompagnato da una relazione a firma di un tecnico abilitato, dove si evidenzieranno le soluzioni, con adeguate motivazioni, più adatte al caso, nel rispetto della legge;
4. Il cliente/condominio, a questo punto, decide l'intervento a farsi e sottopone all'assemblea, per le dovute approvazione, un contratto di affidamento alla Property solutions srls per l'espletamento di tutte le attività, necessarie all'ottenimento dei benefici di cui all'art.119 e ss. D.L. n.34 del 19 maggio 2020, c.d. Decreto Rilancio.

Nel ringraziarvi per l'attenzione, vi invitiamo a rivolgervi al ns. responsabile commerciale, che è a vs. disposizione per ogni ulteriore chiarimento, dott. Salvatore Patricelli 339.2640512.

FAC-SIMILE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE TIPO CONDOMINIALE

Il Sottoscritto..... nato/a
a.....il....., con
studio in..... alla Via..... n....., Cap.....,
email:....., in qualità di Amministratore del condominio denominato
“.....” Sito in Cap. alla Via, n.... - Cod.
Fiscale.....

Manifesta

il proprio interesse a far sviluppare alla società Property solutions srls con sede in Napoli 80133 (NA), Centro direzionale isola E/3 P.IVA 08749611219 uno studio di prefattibilità, atto a verificare la possibilità, di usufruire degli incentivi di legge previsti per gli interventi di:

- Efficientamento Energetico ;
- Lavori di Miglioramento Sismico ;
- Lavori Edili e Civili
- Con la Cessione del Credito d’Imposta o Sconto in Fattura.

Detta attività è finalizzata alla successiva stipula di un contratto, tra le parti, per l’esecuzione dei lavori e di tutte le attività di legge previste dalla normativa.

DATI DEL CONDOMINIO:

Nome condominio:.....
Indirizzo:.....
Comune:.....
Dati Catastali:
Codice Fiscale:.....
Unità Abitative:.....
Anno di costruzione:.....
Numero di piani:.....
Tipologia strutturale:.....

In qualità (di Amministratore in caso di condominio, di Delegato “con allegata delega” in caso di condominio non costituito, di Proprietario in caso di unità singola) dichiaro che una volta ricevuta comunicazione dalla Property solutions srls di disponibilità per l’incontro di approfondimento, convocherò entro i successivi 30 giorni una regolare Assemblea per le conseguenziali deliberazioni, dandone ufficiale riscontro, alla società Property solutions srls con l’invio della convocazione Assembleare via pec.

La Property Solution Srls al ricevimento della manifestazione d’interesse, dopo le dovute valutazioni, qualora a suo parere, non ricorrano i presupposti legislativi per l’ottenimento dei benefici, per le agevolazioni in materia di efficientamento/adeguamento e ristrutturazione, comunicherà (all’ Amministratore, Delegato e/o Proprietario) le proprie valutazioni e sarà libera di non procedere con le attività oggetto della presente manifestazione di interesse.

In ogni caso nessun importo dovrà essere corrisposto alla Property solutions srls né tanto meno sarà richiesto per le attività inerenti lo studio di prefattibilità.

Napoli

Timbro e Firma