

STUDIO TECNICO – AMMINISTRATIVO

LORENZONI

Via Lirone, 60/h – Castel Maggiore (Bo) Tel 051713601 Fax 051711711

email:info@studio-lorenzoni.it

PAGINA FACEBOOK: Amministrazione condominiale studio tecnico Lorenzoni

SITO WEB: studio-lorenzoni.it

Dal 1° luglio ecobonus e sismabonus al 110%. Progetti e permessi al via

L'articolo 119 prevede come condizione il miglioramento di due classi energetiche Ape.

Via dal 1° luglio al superbonus al 110% per gli interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico. Con la firma del Capo dello Stato l'agevolazione record nella storia fiscale italiana è legge, all'articolo 119 del DL rilancio, e può partire. Il termine del 1° luglio vale per la fatturazione delle spese sostenute: questi quaranta giorni potranno essere impiegati per la progettazione degli interventi, la scelta dei fornitori, le approvazioni nelle assemblee di condominio. La norma messa a punto dal sottosegretario a Palazzo Chigi, Riccardo Fraccaro, quindici giorni fa non ha subito cambiamenti troppo importanti e l'intervento mantiene le linee fondamentali individuate fin dall'inizio. Val la pena di ricapitarle.

L'intervento agevolato spetta ai condomini, ma anche alle singole unità immobiliari nei condomini e, con alcuni limiti, per gli edifici unifamiliari (solo se adibiti a prima casa). I condomini sono comunque i destinatari principali dell'agevolazione, tanto è che i limiti di spesa sono molto alti.

Per far scattare la detrazione al 110% è necessario che sia realizzato almeno uno dei tre interventi trainanti individuati dall'articolo 119:

- a) l'isolamento termico su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (il cosiddetto cappotto termico);
- b) l'installazione di caldaie a pompe di calore o a condensazione (basso consumo);
- c) la realizzazione di lavori di adeguamento antisismico.

STUDIO TECNICO – AMMINISTRATIVO

LORENZONI

Via Lirone, 60/h – Castel Maggiore (Bo) Tel 051713601 Fax 051711711

email:info@studio-lorenzoni.it

PAGINA FACEBOOK: Amministrazione condominiale studio tecnico Lorenzoni

SITO WEB: studio-lorenzoni.it

Questi interventi sono "trainanti": uno solo di questi basta a portare al 110% lo sgravio in cui possono entrare altri interventi:

- a) il montaggio di pannelli solari;
- b) il montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari;
- c) gli interventi previsti dal vecchio ecobonus (art. 14 del Dl 63/2003); d) la realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche. Tutti questi interventi accedono anche al beneficio del 110% se realizzati con uno di quelli trainanti.

L'altro pilastro del superbonus è la possibilità generalizzata di cedere la detrazione di imposta a una banca, a una assicurazione o a un altro intermediario finanziario oppure di scontare subito lo sgravio fiscale nella fattura dei fornitori che a loro volta saranno liberi di cederlo a una banca o ad altri soggetti. La cedibilità del credito con il fisco e il beneficio al 110% producono un risultato straordinario: la possibilità di realizzare i lavori a carico dello Stato, senza pagare nulla, senza anticipazione di

neanche un euro. L'eccedenza di sconto fiscale del 10% oltre alla spesa sostenuta consente infatti di ripagare fornitori e banche che anticipano le somme per realizzare i lavori o installare gli impianti.

Per chi realizza i lavori antisismici c'è la possibilità di acquistare una polizza anticalamità con detrazione al 90%.

I tetti di spesa nel caso dei condomini sono pari a 60mila euro moltiplicato il numero di unità abitative per l'isolamento termico e di 30mila euro per il numero delle unità immobiliari per le caldaie. Per i due interventi, nel caso di un condominio medio di 50 abitazioni il tetto di spesa è di 4,5 milioni. La condizione più impegnativa per l'intervento energetico è che deve produrre un miglioramento di due classi energetiche Ape (una se due non è possibile).

STUDIO TECNICO – AMMINISTRATIVO

LORENZONI

Via Lirone, 60/h – Castel Maggiore (Bo) Tel 051713601 Fax 051711711

email:info@studio-lorenzoni.it

PAGINA FACEBOOK: Amministrazione condominiale studio tecnico Lorenzoni

SITO WEB: studio-lorenzoni.it

I soggetti che rilasceranno attestazioni e asseverazioni infedeli per ecobonus e sismabonus potenziati al 110% rischieranno una sanzione pecuniaria da un minimo di 2mila euro fino a un massimo di 15mila euro per ogni attestazione o asseverazione infedele rilasciata ai cittadini che avviano i lavori di efficientamento energetico e di messa in sicurezza degli edifici. È quanto si legge nello schema del decreto Rilancio, approvato la settimana scorsa dal Consiglio dei ministri e inviato alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Lo sconto fiscale per lavori ammessi all'ecobonus e al sismabonus sarà riconosciuto anche per gli interventi effettuati sulle "seconde case", a patto però che non siano villette unifamiliari. Al comma 11 dell'articolo 122 dello schema di decreto viene infatti precisato che la maxi agevolazione fiscale non si applica agli interventi effettuati da «persone fisiche, al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale». D'altronde il propellente fiscale utilizzato per rilanciare l'intero settore dell'edilizia privata nasce con l'intenzione dichiarata di voler sostenere i lavori di efficientamento e di sicurezza dei condomini a cui, una volta deliberati dall'assemblea, il singolo condomino potrà legare eventuali interventi mirati per la sua abitazione, prima o seconda casa che sia.

Tra le altre novità dell'ultima ora inserite nel testo c'è anche quella secondo cui la polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni che i professionisti dovranno stipulare, non dovrà essere inferiore a 500mila euro. E questo per garantire, sempre secondo quanto prevede la norma, ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. A verificare sulla veridicità delle informazioni e dei dati attestati e asseverati dai professionisti incaricati sarà comunque il ministero dello Sviluppo economico. E in caso di false attestazione disporrà l'immediata decadenza dai benefici fiscali.

STUDIO TECNICO – AMMINISTRATIVO

LORENZONI

Via Lirone, 60/h – Castel Maggiore (Bo) Tel 051713601 Fax 051711711

email:info@studio-lorenzoni.it

PAGINA FACEBOOK:Amministrazione condominiale studio tecnico Lorenzoni

SITO WEB: studio-lorenzoni.it

Per il resto il testo, giunto all'ultimo miglio prima della sua entrata in vigore, conferma i cardini della misura. Il bonus fiscale del 110% sarà riconosciuto per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo. Le spese ammesse sono quelle per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie, il cosiddetto "cappotto termico" per intenderci. La detrazione Irpef, che potrà essere ceduta e trasformata in credito di imposta, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 60.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Ci sono poi gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento o anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici.

Lo sconto fiscale, in questo caso, è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30mila euro anche questo moltiplicato per il numero delle unità immobiliari. Per la messa in sicurezza degli edifici dal pericolo sismico la norma prevede che in caso di cessione del bonus del 110% a una compagnia di assicurazione con la stipula di una polizza che copra il rischio da eventi calamitosi, la detrazione oggi prevista al 19% sale fino al 90% del costo dell'assicurazione sottoscritta.

