



## BALDESSARELLI & PARTNER

Dott. Marco Baldessarelli  
Dott. Luca Bertelli  
Trib. Chaowei Dai  
Dott. Andrea D'Antino  
Dott.ssa Emily Pfitscher  
Dott.ssa Adriana Di Virgilio

Merano, lì 22 settembre 2021

### *Agevolazioni sulla casa in Italia (Bonus Casa)*

Con la presente circolare desideriamo informare sui Bonus Casa.

Presupposti essenziali per tutte le detrazioni di seguito elencate sono i seguenti:

- **Pagamento:** Il pagamento delle fatture dei lavori e delle forniture deve essere effettuato con bonifico bancario nel quale deve essere indicata la causale delle spese sostenute, il codice fiscale del committente beneficiario della detrazione e il codice fiscale o partita iva del soggetto/ditta alla quale il bonifico è effettuato (cosiddetto "bonifico parlante");
- **Comunicazione preventiva** alla ASL (nella Provincia Autonoma di Bolzano all'Ispettorato del Lavoro) di inizio dei lavori nel rispetto delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- **Soggetti interessati:** il soggetto che ha diritto di proprietà, uso, usufrutto, abitazione; il soggetto che detiene l'immobile a titolo di locazione o comodato; familiare convivente (anche more uxorio) con il possessore intestatario dell'immobile che sostiene le spese; condominio. I soggetti interessati non devono avere necessariamente un reddito imponibile in Italia o essere residenti in Italia e quindi possono essere soggetti esteri purché proprietari di immobile in Italia;
- **Comunicazione all'ENEA** (Ente Nazionale Energia ed Ambiente), limitatamente ai casi sotto specificamente indicati.

### Recupero edilizio

Ristrutturazioni "generiche" (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, qualora siano effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, oltre che sulle parti comuni di edifici residenziali) sono disciplinate dall'art. 16-bis del Testo Unico sulle imposte sui redditi. Compreso l'acquisto di abitazioni in immobili integralmente

ristrutturati da imprese entro 18 mesi dalla fine dei lavori per un importo pari al 25% del prezzo di acquisto. Compresi anche gli acquisti di box auto pertinenziali ad immobili ad uso abitativo.

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF, comprese le società di persone, imprese familiari, imprenditori individuali (non per i beni strumentali o merce)
- Detrazione: 50%
- Spesa massima ammissibile: Euro 96.000
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: è possibile usufruirne solo per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021
- Scadenza attuale: 31/12/2021

#### Bonus mobili

- Acquisto di arredi e grandi elettrodomestici per chi usufruisce della detrazione per lavori di recupero patrimonio edilizio, per la riduzione del rischio sismico e la riqualificazione energetica
- Detrazione: 50%
- Spesa massima ammissibile: Euro 10.000 fino al 31/12/2020 e Euro 16.000 dal 01/01/2021
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: no
- Comunicazione ENEA: si, entro i 90 giorni dall'acquisto
- Scadenza attuale: 31/12/2021

#### Ecobonus ordinario

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF e IRES per immobili ove vi sia un impianto di riscaldamento prima degli interventi.
- Sostituzione finestre e caldaie, coibentazioni, pannelli solari termici, domotica, schermature solari e altri lavori ai sensi della Legge 296/06 e dell'articolo 14 del DL 63/13
- Detrazione: 50% – 65%
- Spesa massima ammissibile: da Euro 46.154 a Euro 153.846
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: si
- Comunicazione ENEA: si, entro i 90 giorni dalla fine dei lavori
- Scadenza attuale: 31/12/2021

### Ecobonus potenziato

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF e IRES per immobili ove vi sia un impianto di riscaldamento prima degli interventi.
- Coibentazione in condominio che coinvolga almeno il 25% della superficie disperdente lorda
- Detrazione: 70%
- Spesa massima ammissibile: Euro 40.000
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: si
- Comunicazione ENEA: si, entro i 90 giorni dalla fine dei lavori
- Scadenza attuale: 31/12/2021

### Ecobonus potenziato al 75%

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF e IRES per immobili ove vi sia un impianto di riscaldamento prima degli interventi.
- Interventi in condominio che raggiungano almeno la qualità media prevista dalle tabelle 3 e 4 del DM 26.6.2015 "Linee Guida APE"
- Detrazione: 75%
- Spesa massima ammissibile: Euro 40.000
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: si
- Comunicazione ENEA: si, entro i 90 giorni dalla fine dei lavori
- Scadenza attuale: 31/12/2021

### Sismabonus

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF e IRES.
- Lavori per adozioni misure antisismiche; Lavori a seguito dei quali si ottiene una riduzione del rischio sismico; acquisto di immobili "antisismici" siti nelle zone sismiche 1, 2 o 3 del Paese ristrutturati/ricostruiti da imprese di costruzione o ristrutturazione entro 18 mesi da fine lavori, ma con rogito entro il 31/12/2021
- Detrazione: 50% – 70% – 75% – 80% – 85 %
- Spesa massima ammissibile: Euro 96.000
- Anni recupero: 5
- Cessione o sconto in fattura: si
- Scadenza attuale: 31/12/2021

### Eco-sismabonus

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF e IRES per immobili ove vi sia un impianto di riscaldamento prima degli interventi.
- Interventi combinati di ecobonus su parti comuni agevolati al 70 o 75% che determinino anche una riduzione di rischio sismico di una o due classi, su edifici in zona 1, 2 o 3
- Detrazione: 80% (per passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore) – 85% (per passaggio a due classi di rischio sismico inferiore)
- Spesa massima ammissibile: Euro 136.000
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: si
- Comunicazione ENEA: si, entro i 90 giorni dalla fine dei lavori
- Scadenza attuale: 31/12/2021

### Superbonus 110%

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF persone fisiche (o comproprietari sempre persone fisiche) fino a 4 unità immobiliari distintamente accatastate; i condomini; IACP; cooperative a proprietà indivisa; ONLUS e associazioni e società sportive dilettantistiche
- Si distinguono i lavori "trainanti" e i lavori "trainati".

Interventi "trainanti" sono:

- a) Isolamento termico superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con incidenza >25% della superficie dell'edificio;
- b) Sostituzione impianti di climatizzazione invernale su parti comuni con impianti centralizzati ad alta efficienza;
- c) Sostituzione impianti di climatizzazione invernale esistente su edifici unifamiliari e plurifamiliari;
- d) Interventi di adozione di misure antisismiche come specificato nel "sismabonus".

Interventi "trainati" sono:

- a) Gli interventi di *ecobonus ordinario*;
  - b) Installazione di infrastrutture di ricarica veicoli elettrici;
  - c) Installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - d) Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.
- Detrazione: 110%
  - Spesa massima ammissibile: Euro 96.000

- Anni recupero: 5
- Cessione o sconto in fattura: si
- Scadenza attuale: 31/12/2022

#### Bonus facciate

- Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF e IRES.
- Recupero e restauro – ma anche semplice tinteggiatura o pulitura – di facciate esterne e balconi di edifici in zona urbanistica A o B
- Detrazione: 90%
- Spesa massima ammissibile: senza limite
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: si
- Scadenza attuale: 31/12/2021

#### Bonus giardini

- Sistemazione a verde di giardini e aree pertinenziali di abitazioni e condomini
- Detrazione: 36%
- Spesa massima ammissibile: Euro 5.000
- Anni recupero: 10
- Cessione o sconto in fattura: no
- Scadenza attuale: 31/12/2021

Lo Studio è a disposizione per supportare gli interessati ai Bonus.

Cordiali saluti



Dott. Marco Baldessarelli

([baldessarelli.m@fiscalconsulent.com](mailto:baldessarelli.m@fiscalconsulent.com))