

RASSEGNA STAMPA

25 - 31 maggio 2020

«Un piano Marshall e sconti per il green» Le idee dell'Ance

La proposta

I costruttori: «Il mercato è fermo, aumentare fino al 100% per i prossimi cinque anni l'importo della detrazione»

ROMA

Case vecchie ed energivore, scuole fatiscenti e inadeguate a far fronte all'emergenza sanitaria, infrastrutture da ripensare. Può ripartire dall'edilizia «un grande programma orientato alla sostenibilità ambientale e sociale», secondo i costruttori dell'Ance, che hanno presentato alla commissione Industria del Senato le proposte per il loro «Piano Marshall». Per sostenere i cittadini nell'acquisto della vita, la proposta alla politica è quella di una detrazione



Un cantiere a Milano ANSA

del 100% dell'Iva per le case ecologiche. In questo periodo, «le compravendite si sono fermate» e si sono contratti i prezzi anche per le case nuove, dice ai senatori il vicepresidente dell'Ance, Marco Dettori, proponendo come modello la misura della legge di stabilità 2016, che prevedeva la detrazione Irpef del 50%

dell'Iva sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, ma con l'aumento al 100% della detrazione per cinque anni. Potrebbe essere questa una spinta verso un abitare più sostenibile, visto che - secondo una ricerca dell'Enea in collaborazione con la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Fiaip e I-com - oltre sette scambi su dieci, nel 2019, riguardano ancora case energivore (nelle ultime tre classi) e il 35% nell'ultima in assoluto, la G. Le vendite nelle classi energetiche più elevate (A e B), seppure in crescita, contano per il 12% dei volumi. Segnali più incoraggianti provengono dai mercati delle case nuove, dove l'80% degli acquisti è green, e delle case ristrutturate, dove la quota degli immobili più efficienti è salita di oltre dieci punti in un anno fino al 36%, a testimoniare un interesse crescente per la sostenibilità degli edifici. Per avanzare lungo questa strada, il superbonus del 110% sui lavori di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (Ecobonus) è, con le parole di Dettori, un «faro di riferimento», anche se va migliorato.

Sisma bonus. Detrazione al 110% la sicurezza prima di tutto

Aumento detrazioni per Sisma ed Eco bonus

Un'iniezione di sicurezza in un momento di difficoltà generale ci voleva. L'Eco bonus al 110% rappresenta una misura fondamentale per rimettere in moto il comparto dell'edilizia. Ciò nonostante la norma prevede una serie di vincoli e di cavilli che dovranno essere osservati con grande attenzione per non perdere la misura e accollarsi, di conseguenza, una serie di spese non previste.

Partiamo allora dal sisma bonus, una delle misure che aveva già mobilitato molti proprietari di casa che, ancora prima della detrazione del 110%, si erano mossi per mettere appunto in sicurezza la propria abitazione. Ora, il nuovo Decreto, ha mantenuto le stesse norme precedenti e rimarca che gli immobili oggetto della nuova detrazione "sisma bonus" non sono solo quelli ubicati nelle zone 1 e 2, ma anche quelli della zona 3, a medio rischio sismico.

Tra le novità l'introduzione della detrazione del 100% per le spese di diagnosi sismica degli edifici; Eco bonus e sisma bonus insieme per permettere ai condomini di aprire un unico cantiere lavori. Detrazione anche per le spese di certificazione statica ad opera di professionisti, estensione dell'agevolazione anche a capannoni e imprese. Per i condomini è previsto un bonus unico per chi effettua interventi agevolabili con il sisma bonus e l'Eco bonus.

La detrazione per questa misura prevede una serie di casistiche che possono essere così riassunte: detrazione delle spese al 70% se c'è il passaggio a una classe inferiore di rischio terremoto, aumenta il benefit



Le modalità di concessione e cessione del credito, saranno poi chiarite dall'Agenzia delle Entrate

all'80% se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio. Sisma bonus con detrazione del 75% se gli interventi portano al passaggio di una classe inferiore,

all'85% se il passaggio è di due classi.

I lavori di adeguamento sismico devono essere effettuati tra il 1° gennaio 2017 ed il 31 dicembre 2021. Gli interventi antisismici devono essere eseguiti su case private, prime e seconde case, immobili adibiti ad attività produttiva e condomini. Possono accedere alla misura gli immobili oggetto di intervento e di detrazione quelli ubicati nelle zone 1, 2 e 3.

Spesa massima agevolabile fino a 96 mila euro, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili. Lo sconto sisma bonus, deve essere recuperato non in 10 anni ma in 5 quote annuali di pari importo o sconto immediato in fattura. Il credito d'imposta può essere ceduto a soggetti terzi o all'impresa, in modo tale da permettere ai condomini incapienti, di poter fruire dell'agevolazione.

Pillole. Sisma bonus



Detrazioni differenti in base all'intervento

Fatta salva la posizione geografica dell'immobile che, per poter accedere al bonus, deve essere ubicato all'interno della zona 1, 2 o 3, sono differenti gli sconti in base ai lavori di adeguamento, a seconda che venga determinata una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi.

Maggiore è la riduzione del pericolo terremoto, più alta è la detrazione fruibile, visto che, se il rischio si riduce di una classe, spetta una detrazione del 70%, mentre se lo si riduce di due classi, la detrazione è pari all'80%. Il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96 mila euro comprese, come spese detraibili, anche quelle per la classificazione e verifica sismica.

Il sisma bonus è fruibile dal 1° gennaio 2017 e lo sarà fino al 2021, che è valido sia per i condomini che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, quindi recuperare, in 5 anni anziché in 10.

Zona 1 - Sismicità ad alta pericolosità, dove cioè si possono verificare forti terremoti, sono 708 comuni, tra cui quelli più a rischio in Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio. Zona 2 - Sismicità media, 2.345 Comuni in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti. Zona 3 - Sismicità bassa, Comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti. Zona 4 - Sismicità molto bassa è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.

Detrazioni casa. Ecobonus e Sisma Bonus potenziati al 110%

Misure di riqualificazione e di efficientamento energetico

L'art. 119 del nuovo decreto Rilancio farà storia in questo periodo post Covid 19 perché riguarda i tanto attesi incentivi per la casa, quel 110% che ha catturato l'attenzione dei proprietari di immobili e di aziende. Nelle pieghe del decreto sono stati ricompresi, come promesso dal Presidente del Consiglio Giuseppe Conte, gli aiuti per l'efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici. Detrazioni fiscali che saranno operative per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Il beneficio andrà ripartito in cinque rate annuali di pari importo, con possibilità di optare per la cessione ad altri soggetti del credito corrispondente alla detrazione oppure per lo sconto in fattura per l'ammontare della detrazione praticato dal fornitore che potrà recuperare la somma sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione.

Riqualificazione energetica. Sono agevolati gli interventi purché rispettosi di determinati requisiti tecnici, tali da consentire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Quest'ultimo requisito deve essere dimostrato con l'attestato di prestazione energetica asseverato da un tecnico abilitato. Rientrano nella casistica gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio, il cosiddetto "capotto termico". Deve essere prevista un'incidenza superiore al 25% della superficie disperden-



te lorda. La spesa ammessa all'agevolazione è pari a 60mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Previsto il sostegno sulle parti comuni delle case per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento estivo degli ambienti o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto. Gli interventi possono essere anche abbinati all'installazione di im-

pianti fotovoltaici con i relativi sistemi di accumulo o con impianti di microgenerazione. Ci sono poi gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore. Sono compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o con impianti di microgenerazione. La spesa massima riconosciuta

è di 30mila euro per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Ammessi sconti anche per gli infissi esterni, i pannelli e le schermature solari. Tali lavori possono essere portati in detrazione se collegati ad almeno uno degli interventi di riqualificazione energetica. In questo caso l'aliquota del 110% spetta anche per l'installazione dei pannelli solari o delle schermature solari e per la sostituzione degli infissi.

Rientrano nel 110% infine i lavori per l'installazione degli

impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo anche se realizzati in modo non contestuale purché i lavori avvengano congiuntamente a uno degli interventi indicati in precedenza e che l'energia non auto consumata in sito sia ceduta in favore del Gse. Spesa massima agevolabile 48mila euro, con tetto di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale.

Per quanto riguarda il sisma bonus, la detrazione è elevata al 110%, purché gli edifici non siano ubicati in zona sismica 4. Anche per i lavori antisismici,

come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017).

La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera.