

# **RASSEGNA STAMPA**

**6 - 19 luglio 2020**



# Bonus ai condomini tagliati i tetti di spesa per lo sconto fiscale

**Sconto al 110%.** Rivisti al ribasso i limiti di costo su cui calcolare la detrazione fiscale: i nuovi criteri saranno tipologia e grandezza dell'immobile

**SIMONE CASIRAGHI**

Un passo quasi del tutto definitivo. Con diverse rettifiche rispetto al testo originario.

Il via libera della commissione Bilancio della Camera, ha tracciato il quadro ormai finale entro cui verrà applicato il nuovo massimo sconto fiscale del 110% per lavori edilizi di efficientamento energetico e interventi anti-sismici. Si tratta della detrazione più alta mai introdotta finora come sconto concesso dal Fisco.

Un passo in avanti, ma sebbene la legge avesse fatto scattare la misura già dal 1° luglio scorso, era praticamente impossibile applicarla nelle sue parti più importanti proprio perché mancano non solo una serie di regole definitive, ma anche il quadro definitivo delle tipologie di interventi ammessi al superbonus. Ora comunque, il quadro è quasi completo: si dovrà solo attendere una veloce approvazione anche dell'aula di Montecitorio e, quindi, il passaggio al Senato perché le norme diventino

definitive. Non solo: due ultime passaggi ancora. La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge approvata dal Parlamento, solo a quel punto entra in vigore.

## Le disposizioni finali

A questo punto, altri trentagioni di tempo, perché il ministero dell'Economia e l'Agenzia delle Entrate definiscano le disposizioni applicative e le norme attuative della nuova legge. Il quadro normativo quindi non sarà definito prima del prossimo 18 agosto. Il superbonus del 110%, come è usci-

## 40.000

IL TETTO PIÙ ALTO

Per i «piccoli» condomini il taglio del limite è di 20 mila euro

to dalla commissione Bilancio della Camera, presenta non poche novità.

Fra queste, quella che colpisce maggiormente, sono i cambiamenti dei tetti di spesa a cui applicare la detrazione. Il beneficio, infatti, non si applicherà più con un unico limite di spesa come è stato finora, ma varierà in funzione della tipologia dell'edificio a cui si riferiscono i lavori.

È questa infatti, la contropartita alla decisione di allargare la platea dei beneficiari del super sconto fiscale: più interventi agevolabili, ma minori tetti di spesa a cui si applica il superbonus.

La prima caduta è sugli interventi per rifare il cappotto termico. Secondo l'ultima versione del testo approvato, questo intervento farà riferimento ai limiti di spesa inferiori rispetto all'unico tetto finora fissato di 60.000 euro. Ora, infatti, i limiti saranno differenziati in base alla dimensione degli immobili su cui si interviene, in funzione cioè del numero di unità

abitative che fanno parte dell'edificio. Vediamoli, quindi i nuovi tetti di spesa.

Dai 60.000 euro inizialmente previsti per ogni unità immobiliare, si passerà quindi a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari su cui si intende intervenire con lavori di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali - i muri esterni e il tetto - che interessano l'involucro dell'edificio, in maniera superiore al 25% dei muri di perimetro e del tetto dello stesso edificio. Seconda tipologia di immobili: stesso taglio infatti dei limiti di spesa anche per i condomini, edifici centrali del meccanismo alla base del super ecobonus e a cui punta come leva dei lavori di riqualificazione in chiave green l'applicazione dello sconto del 110%.

## Le unità immobiliari

Per questi interventi, infatti, il tetto di spesa è stato fatto scendere a 40.000 euro per gli immobili condominiali composti fino a otto unità immobiliari. Mentre è sceso a 30.000 euro per i condomini più grandi, oltre cioè gli otto appartamenti.

In entrambi i casi di condomini, questi importi dovranno essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per avere il valore esatto della spesa a cui applicare il superbonus. Uno degli aspetti spesso trascurato riguarda i materiali utilizzati per realizzare gli interventi di isolamento ed efficientamento energetico: la realizzazione di questi lavori, infatti, devono essere portati a termine utilizzando materiali isolanti particolari, elementi che rispettino i criteri ambientali minimi fissati dal decreto ministeriale 11 ottobre 2017.

Seconda importante novità: negli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione

## i tre pilastri



### Piccoli condomini

**Il limite scende a 40.000 euro**

Per gli interventi di riqualificazione energetica sugli immobili condominiali il tetto di spesa dai 60 mila euro in vigore è stato fatto scendere al nuovo limite di 40.000 euro per gli immobili condominiali composti fino a otto unità immobiliari.



### I grandi edifici

**Il nuovo "tetto" è di 30.000 euro**

Nei grandi edifici il limite è sceso a 30.000 euro per i condomini più grandi, oltre cioè gli otto appartamenti. In entrambi i casi di condomini, questi importi dovranno essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.



### Edifici unifamiliari

**Il limite è sceso a 50 mila euro**

Per gli edifici unifamiliari si passerà a 50.000 euro e vale se si intende intervenire con lavori di isolamento termico dei muri esterni orizzontali dell'involucro dell'edificio, in maniera superiore al 25% dei muri di perimetro.

invernale con impianti centrali a condensazione, a pompe di calore, di microgenerazione o a collettori solari il tetto di spesa è stato ridotto a 20.000 euro (in precedenza fissato a 30.000 euro). Anche in questo caso, il limite massimo di spesa si ottiene moltiplicando l'importo per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nei condomini fino a otto unità immobiliari. Nella seconda categoria di edifici con più di otto unità immobiliari, il tetto di spesa invece sarà di 15.000 euro.

## Lavori trainanti

Gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di riscaldamento esistenti con impianti a pompa di calore, ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione il tetto massimo della detrazione è invece calcolato su un tetto di spesa non superiore a 30.000 euro, e nella spesa complessiva sono riconosciute anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Per quello che riguarda tutti gli altri tetti di spesa relativi a interventi di efficientamento energetico (articolo 14 del Decreto-Legge n. 63/2013) e che vanno dall'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, ecc., sempre e solo se installati contestualmente a uno degli interventi definiti "trainanti" il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è previsto dagli specifici limiti di spesa di ciascun intervento. Mentre resta confermato per gli interventi di adozione di misure antisismiche su edifici della zona a rischio sismico 1, 2 e 3, il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione del superbonus è confermata complessivamente a 96.000 euro.

## Ristrutturazioni e sconti Unicredit, nuovi servizi

### Banche

Ecobonus, Unicredit metterà a disposizione dei cittadini servizi e prodotti per utilizzare i nuovi benefici fiscali

Lo annuncia la banca: «Grazie alle misure contenute nel Decreto Rilancio che introduce agevolazioni fiscali che prevedono la possibilità di detrarre il 110% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica e sismica degli immobili e che comportino un up-

grade della classe energetica o un miglioramento degli standard sismici, metteremo a disposizione dei propri clienti servizi dedicati e prodotti finanziari per usufruire in modo rapido e conveniente della facilitazione governativa».

Due le modalità. Nella prima, potranno essere i condomini o i proprietari a rivolgersi direttamente a UniCredit per usufruire del bonus fiscale: il cliente potrà cedere i crediti fiscali alla banca, attivando una linea di credito o un finanziamento de-

dicati. Il controvalore della compravendita del credito fiscale permetterà l'estinzione diretta della linea concessa. Oppure condomini e proprietari degli immobili potranno ottenere dall'impresa che svolge i lavori lo sconto in fattura. Le aziende potranno rivolgersi alla banca chiedendo la cessione dei futuri crediti. Arrivano poi finanziamenti green come il prestito personale per la ristrutturazione finalizzata a migliorare la classe energetica dell'unità immobiliare o il mutuo ipotecario a condizioni dedicate per l'acquisto di un immobile in classe energetica B o superiore o per la ristrutturazione con passaggio a classe energetica superiore.

**M. Lua.**