



Legge di Bilancio 2021: ecco tutte le novità sulla casa

a cura della dott.ssa

Roberta Malanchini

Approva in Gazzetta Ufficiale la Legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020). Tante le novità in materia di fisco, lavoro e finanziamenti. Dall'esonero contributivo parziale nel 2021 per gli autonomi in gestione separata e professionisti con cassa alla nuova cassa integrazione per gli autonomi, i professionisti e le partite IVA. Dalla riduzione dell'IVA per il cibo d'asporto all'esenzione dalla prima rata dell'IMU 2021 degli immobili in cui si svolgono specifiche attività connesse ai settori del turismo, della ricettività alberghiera e degli spettacoli. Ed ancora: incentivi auto, proroga ed estensione del superbonus 110%, conferma del bonus bebè per tutti i nati nel 2021, congedo di paternità obbligatorio allungato da 7 a 10 giorni e un fondo da 50 milioni di euro per le aziende che aiutano il rientro al lavoro delle neomamme. Vediamo in dettaglio le novità del nostro settore immobiliare.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio – Proroga

Viene prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2021, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato art. 16-bis del TUIR.

Proroga della detrazione c.d. “bonus mobili”

Viene prorogata, con riferimento alle spese sostenute nel 2021, il c.d. “bonus mobili” (art. 16 co. 2 del DL 63/2013).

A tal fine, rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2020.

Dall'1.1.2021, viene altresì elevato da 10.000,00 euro a 16.000,00 euro il limite massimo di spesa detraibile. (approfondimento a pag. 22)

Interventi di riqualificazione energetica degli edifici – Proroga

Viene prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2021 la detrazione IRPEF/IRES spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui ai co. 344-349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e all'art. 14 del DL 63/2013. In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021. Si ricorda al riguardo che, dall'1.1.2018, per alcune tipologie di interventi l'aliquota della detrazione spettante è del 50%.

Superbonus del 110% - Proroga ed altre novità

Tra le principali novità riguardanti il superbonus del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020 si segnalano:

*la proroga della detrazione, spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, antisismici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, alle spese sostenute fino al 30.6.2022 (con l'eccezione degli IACP ed eventi equivalenti);

*la ripartizione in 4 quote annuali di pari importo, in luogo delle 5 rate precedenti, per le spese sostenute nell'anno 2022 (con un'eccezione prevista per gli IACP ed enti equivalenti).

*l'inserimento, fra i soggetti beneficiari, delle persone fisiche (che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;

*il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare richiesta affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare. Secondo la nuova definizione, un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica e impianto di climatizzazione invernale;

*l'inserimento fra gli interventi “trainanti” agevolati, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, degli interventi di isolamento del tetto, a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno;

*l'inserimento tra gli interventi “trainati” che possono beneficiare del superbonus del 110% (se eseguiti



congiuntamente a quelli “trainanti”) di quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni);

*l'estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;

*la previsione di nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013;

*l'obbligo di posizionare presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello con la seguente dicitura: “Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”.

Possono beneficiare del superbonus, inoltre, anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici di cui alla lett. a) dell'art. 119 co. 1 del DL 34/2020, raggiungano una classe energetica in fascia A (la disposizione si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente).

Proroga dell'opzione per la cessione/sconto sul corrispettivo del superbonus del 110%

È prevista la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per il c.d. “sconto sul corrispettivo” in relazione alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110% di cui



all'art. 119 del DL 34/2020.

*Per le altre detrazioni l'opzione può essere esercitata con riguardo alle sole spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Proroga del c.d. "bonus facciate"

La detrazione fiscale spettante per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili (c.d. "bonus facciate"), di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019, è prorogata sino al 31.12.2021. (approfondimento a pag. 18)

Proroga del c.d. "bonus verde"

È prorogato anche per l'anno 2021 il c.d. "bonus verde" di cui ai co. 12 - 15 dell'art. 1 della L. 27.12.2017 n. 205.

La detrazione IRPEF del 36%, pertanto:

*spetta per le spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti dall'1.1.2018 al 31.12.2021;

*fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5.000,00 euro per unità immobiliare ad uso abitativo. (approfondimento a pag. 56)

Esclusione dal versamento della prima rata dell'IMU 2021

Per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'IMU relativa:

*agli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;

*agli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, agli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei

residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

*agli immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;

*agli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Proroga della rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni non quotate

La legge di bilancio 2021 proroga la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. 448/2001.

Anche per il 2021, quindi, sarà consentito a persone fisiche,



società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2021, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 ett. a) - c-bis) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

Per optare per questo regime, occorrerà che, entro il 30.6.2021:

*un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;

*il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

La proroga in argomento prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica dell'11% sul valore di perizia del terreno o della partecipazione non quotata. (approfondimento pag. 54)

Credito d'imposta per sistemi di filtraggio dell'acqua

Viene istituito un credito d'imposta per l'acquisto di sistemi di filtraggio acqua potabile.

Soggetti beneficiari

Possono beneficiare dell'agevolazione:

- *le persone fisiche;
- *i soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni;
- *gli enti non commerciali.

Ambito oggettivo

Il credito spetta per le spese:



*sostenute dall'1.1.2021 al 31.12.2022;

*per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti;

*fino ad un ammontare complessivo non superiore, per le persone fisiche non esercenti attività economica, a 1.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare e, per gli altri soggetti, a 5.000,00 euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

Misura dell'agevolazione

Il credito d'imposta è pari al 50% delle suddette spese, fermo restando il limite delle risorse stanziare.

Sarà emanato uno specifico provvedimento sulle modalità di fruizione dell'agevolazione.

Imposta di registro per acquisto di terreni

Viene disposto che, al fine di facilitare il processo di ricomposizione fondiaria, per l'anno 2021, non sia dovuta l'imposta di registro fissa per gli atti di trasferimento di terreni agricoli e pertinenze di valore inferiore o uguale a 5.000,00 euro, operati in presenza delle condizioni per l'agevolazione per la piccola proprietà contadina (restano dovute l'imposta ipotecaria di 200,00 euro e l'imposta catastale dell'1%).

Modifiche alla disciplina delle locazioni brevi

Modificando l'art. 4 del DL 50/2017, in tema di locazioni brevi, viene introdotta una presunzione in base alla quale, a partire dal periodo d'imposta 2021, il regime fiscale della cedolare secca è riconosciuto per le locazioni brevi "solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta".

Nel caso in cui il proprietario destini alla locazione 5 appartamenti o più l'attività di locazione, da chiunque



svolta, si presume svolta in forma imprenditoriale.

Banca dati delle locazioni

Viene istituita, presso il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo, una banca di dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi, che va a sostituirsi alla “precedente” banca dati, istituita dal previgente art. 13-quater co. 4 del DL 34/2019, presso il Ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del turismo.

La banca dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui sopra. Gli immobili e le strutture sono identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali.

L'attuazione della norma è demandata ad un decreto attuativo.

Credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo - Estensione al 30.4.2021

Il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, di cui all'art. 28 del DL 34/2020, viene esteso:

*limitatamente a strutture turistico ricettive, tour operator e agenzie di viaggio;

*fino al 30.4.2021.

Si ricorda che, per le strutture turistico ricettive, il credito spettava già “fino al 31 dicembre 2020” a prescindere dalle norme dei decreti “Ristori” (che, invece, hanno ammesso al credito solo alcuni soggetti per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020).

Ora, la nuova norma estende ulteriormente il credito, non

solo per le strutture turistico ricettive, ma anche per le agenzie di viaggio ed i tour operator, anche per i primi 4 mesi del 2021.

Contributo a Fondo perduto per la riduzione dei canoni di locazione

È introdotto, per l'anno 2021, un contributo a Fondo perduto per il locatore di immobile (adibito ad abitazione principale dal conduttore) situato in un comune ad alta tensione abitativa che riduce il canone di locazione.

Il contributo:

*è pari al 50% della riduzione del canone (la percentuale può essere rideterminata alla luce delle somme stanziare e le domande presentate);

*è riconosciuto nel limite annuo di 1.200,00 euro per singolo locatore.

Modalità attuative

Il locatore deve comunicare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

Le modalità applicative del contributo, la percentuale di riduzione del canone in base alle domande presentate, le modalità di monitoraggio delle comunicazioni all'Agenzia saranno determinate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Agevolazioni IMU e TARI - Pensionati residenti all'estero

A decorrere dall'anno 2021, per i soggetti residenti all'estero, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, sull'unica unità immobiliare a uso abitativo posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, a condizione che non sia locata o data in comodato d'uso:

*l'IMU è ridotta a metà,

la tassa dei rifiuti (TARI) o la tariffa sui rifiuti con natura di corrispettivo di cui ai co. 639 e 668 dell'art. 1 della L. 147/2013, è dovuta nella misura ridotta di due terzi.

