



Ayming Lab
ayminglab@ayming.com



Paolo Intini
Head of Ayming Lab
Avvocato | Esperto fiscale
pintini@ayming.com



Paola Casoni
Director
Innovation & Fiscal
pcasoni@ayming.com



Massimo Nava
Director
Sales & Marketing
mnava@ayming.com

Ayming Italia
www.ayming.it
Via Roberto Lepetit, 8
20124 Milano
+39 02 80583223

30 Luglio 2020

Ristrutturazioni edilizie: i bonus fiscali per le imprese

Per sostenere il rilancio del settore edilizio, il Governo ha previsto l'innalzamento delle aliquote relative ad alcune detrazioni fiscali – segnatamente, Ecobonus e Sismabonus. Le aliquote maggiorate del 110% sono valide unicamente per gli interventi aventi ad oggetto l'edilizia residenziale.

La rilevanza mediatica relativa a tale novità ha offuscato la circostanza che possono beneficiare di tali agevolazioni, seppur con aliquote inferiori, anche le imprese.

Di seguito i principali requisiti per usufruirne:

Ecobonus

I soggetti titolari di reddito d'impresa possono richiedere una detrazione IRES pari al 65% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2020 – con massimali di spesa differenti in base alla tipologia di intervento – per aumentare il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

L'amministrazione finanziaria (Risoluzione n. 34/2020) ha recentemente esteso il beneficio – limitato inizialmente ai soli immobili strumentali – anche agli asset immobiliari non utilizzati per svolgere attività di impresa (c.d. immobili patrimonio) e agli immobili oggetto di compravendita (c.d. immobili merce).

La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

In alternativa alla detrazione, i beneficiari hanno facoltà di:

- cedere il credito corrispondente, anche agli stessi fornitori;
- richiedere uno sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore, il quale avrà a sua volta facoltà di cedere il credito a terzi oppure utilizzarlo in compensazione tramite F24 in cinque quote annuali di pari importo.

L'agevolazione copre i seguenti interventi:

- riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi);
- installazione di pannelli solari;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- acquisto e posa in opera di schermature solari e di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- acquisto di generatori d'aria calda a condensazione;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione.

In luogo dell'aliquota ordinaria del 65%, la detrazione è concessa nella misura del 50% per le seguenti spese:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a

condensazione con efficienza almeno pari alla classe A;

- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Sismabonus

Si tratta di una detrazione fiscale prevista anche per i titolari di reddito di impresa per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 relative all'adozione di misure antisismiche sugli edifici.

Gli interventi devono essere eseguiti su unità immobiliari, edifici o parti di edifici, di qualunque categoria catastale, situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Oltre che per gli immobili strumentali, anche in questo caso il beneficio è ammesso anche per gli immobili patrimonio e gli immobili merce.

La detrazione va calcolata su un ammontare massimo di € 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e ripartita in cinque quote annuali di pari importo. I beneficiari hanno facoltà di cedere il corrispondente credito, anche agli stessi fornitori che hanno effettuato gli interventi.

Il valore ordinario della detrazione è pari al 50% delle spese sostenute. L'aliquota è aumentata:

- al 70% o 80% quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una o due classi;
- all'80% o 85% quando i lavori sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali e si ottiene la riduzione del rischio sismico rispettivamente di una o due classi.

Ecobonus e Sismabonus sono cumulabili: in tal caso, il massimale di spesa è aumentato fino a € 136.000.

Bonus Facciate

I soggetti che conseguono reddito d'impresa possono richiedere una detrazione d'imposta

per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici.

La detrazione è pari al 90% delle spese effettivamente sostenute nel 2020 – senza alcun massimale di spesa – da ripartirsi in 10 quote annuali costanti e si applica per gli interventi eseguiti su edifici esistenti, parti di edifici esistenti, unità immobiliari esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi ed anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Ai fini dell'accesso al bonus, gli edifici devono essere siti nelle zone A e B individuate dall'articolo 2 del decreto n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici:

- parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi;
- altre parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.

Sono escluse dall'agevolazione tutte le strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio, quali lastrici solari, tetti, pavimenti verso locali non riscaldati ovvero terrazzi che svolgono una funzione di copertura orizzontale dell'edificio.



Ayming worldwide

#furthertogether

www.ayming.it/insights/type/centro-studi-ayming

© 2020 Ayming Italia S.r.l. SB – Tutti i diritti riservati.

I contenuti del presente documento devono intendersi di carattere generale e forniti a mero scopo informativo. Gli stessi non possono considerarsi sostitutivi di una consulenza professionale, né sufficienti e/o esaustivi al fine di prendere decisioni strategiche.