

Super ecobonus: quali sono gli sgravi e i limiti

Con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del Decreto Rilancio si precisano meglio i contorni del super ecobonus, consistente, lo ricordiamo, nella possibilità di ottenere una detrazione fiscale spalmata in cinque anni pari al 110% delle spese sostenute per lavori effettuati tra il 1° luglio prossimo e il 31 dicembre 2021.

Che cosa si può fare

Prima di segnalare i principali aspetti che emergono dal testo (che però aspetta il vaglio e le eventuali modifiche del Parlamento nei prossimi sessanta giorni prima dell'entrata in vigore definitiva) è opportuno forse sgombrare il campo da alcune semplificazioni mediatiche sentite in questi giorni e causate dall'eccesso di sintesi cui sono costretti i notiziari televisivi.

Il decreto presenta una serie di misure innovative per il rinnovo degli edifici ma non consente genericamente di rinnovare casa gratis. Se ad esempio si demolisce una parete o si rifà l'impianto idrico della casa si può ricorrere al bonus ristrutturazione, che ha modalità diverse (50% di detrazione in dieci anni).

I lavori che danno accesso all'ecobonus

Detto questo ricordiamo quali lavori hanno diritto al superbonus. Tre le categorie di spesa:

- 1) coibentazione termica dell'edificio, con tetto massimo di spesa detraibile pari a 60 mila euro per unità immobiliare (significa che in una casa indipendente il tetto 60 mila euro, in un condominio 60 mila euro per ogni singola unità immobiliare);
- 2) installazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento con requisiti di alta efficienza in condominio, con tetto di spesa di 30 mila euro;
- 3) installazione di caldaie ad alta efficienza per le unità immobiliari indipendenti che siano anche abitazione principale del contribuente.

I tetti dei punti 1 e 2 o 1 e 3 sono cumulabili. Se ad esempio un condominio effettua la coibentazione e cambia l'impianto di riscaldamento il tetto massimo agevolabile è di 60+30 mila euro.

Condizione per accedere all'agevolazione è che i lavori apportino un miglioramento di due classi energetiche o comunque il miglioramento del rendimento energetico di una classe se questo è il massimo possibile.

I lavori accessori che rientrano nel nuovo ecobonus

L'ecobonus in vigore attualmente, con aliquote che vanno da 50 al 75%, prevede una serie di altri lavori che non rientrano nelle categorie sopra riportate.

Ad esempio la sostituzione degli infissi. Questi lavori possono però rientrare, se ci è consentito il facile gioco di parole, dalla finestra. Infatti queste opere se compiute assieme ai lavori appartenenti alle tre categorie sopra ricordate rientrano nella nuova agevolazione. Ci sono poi due altri interventi che danno diritto all'agevolazione sempre se compiuti assieme alle altre opere agevolabili: l'installazione dei pannelli fotovoltaici e quella di colonnine di ricarica per le autovetture elettriche.

Ecobonus al 110%: chi resta escluso

La norma però prevede anche una serie di esclusioni dal super ecobonus.

Quella che probabilmente farà più discutere riguarda i lavori (oggi agevolabili dall'ecobonus ordinario) per le seconde case indipendenti (ancora da capire come verranno trattate queste abitazioni).

La norma infatti esclude le unità unifamiliari che non siano abitazione principale. Sono invece agevolate le seconde case in condominio. Le persone fisiche sono escluse quando operano come esercenti arti o professioni anche se dovrebbero rientrare nell'agevolazione quando l'immobile si trova in condominio. Succede così nel bonus ristrutturazione, esteso agli immobili non residenziali per i lavori sulle parti comuni in condominio e d'altra parte lo dice il buon senso: i lavori vanno decisi in assemblea a maggioranza qualificata, se in un condominio ci sono alcuni studi e negozi a piano strada i proprietari non daranno mai il benestare ai lavori se non possono ricevere l'agevolazione.

segue



SALUGGIA (VC) · Tel. 0161 486195 info@elettrocalor.eu

CHIVASSO (TO) · Tel. 011 9103918 www.elettrocalor.eu

324 5875808

facebook

AZIENDA CERTIFICATA

UNI EN ISO 9001:2015



La case bifamiliari e il sismabonus

Interessante poi ricordare che la nozione di condominio ricomprende tutti gli edifici che abbiano alcuni parti in comune. Anche se le unità sono solo due. Per cui una villetta bifamiliare con due unità immobiliari distinte avrà diritto al bonus se i titolari ad esempio decidono di coibentare l'edificio perché comunque si tratta di lavori condominiali anche se per uno o per entrambi i proprietari non si tratta di abitazione principale.

Infine, sale al 110% anche l'agevolazione prevista per il sismabonus. La normativa ora in vigore prevede aliquote variabili a seconda se i lavori apportino il miglioramento di una o di due classi sismiche. L'aliquota ora viene unificata: sono compresi, come previsto dalla norma in vigore, gli immobili residenziali e non, prima e seconda casa.

Sono esclusi però gli immobili in fascia sismica 4, quella dei comuni dove il rischio di terremoto è scarso o nullo.

Tratto da "L'economia"

Di Gino Pagliuca



SALUGGIA (VC) · Tel. 0161 486195 info@elettrocalor.eu
CHIVASSO (TO) · Tel. 011 9103918 www.elettrocalor.eu

324 5875808

facebook

AZIENDA CERTIFICATA
UNI EN ISO 9001:2015

