

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Convertito in legge il Decreto Rilancio***

di **Stefano Rossetti**

**DIGITAL** Seminario di specializzazione  
**SISMA BONUS E DETRAZIONI FISCALI 110%:  
LIMITI E CONDIZIONI**  
Scopri di più >

Nella giornata di ieri si è concluso l'iter di conversione del Decreto Rilancio: infatti, a seguito del voto favorevole del Senato, **il provvedimento è diventato legge.**

Rispetto al testo originario **le principali modifiche riguardano il bonus del 110% relativo agli interventi di natura immobiliare** ([articolo 119 D.L. 34/2020](#)).

Nella versione definitiva il **bonus del 110% appare maggiormente appetibile** in considerazione dell'ampliamento dell'ambito applicativo sia sotto il **profilo soggettivo** che sotto il **profilo oggettivo.**

Dal punto di vista soggettivo, è stata allargata la platea dei soggetti ammessi alla fruizione del beneficio: infatti, oltre ai soggetti originariamente previsti, possono fruire del superbonus anche le **Onlus**, le **organizzazioni di volontariato**, le **associazioni di promozione sociale** e le **associazioni sportive dilettantistiche** (limitatamente agli immobili o parti di essi utilizzati come spogliatoi).

Altra rilevante novità riguarda la modifica della norma (**comma 10 dell'articolo 119**) che **escludeva dalla fruizione del bonus inerente agli interventi di efficientamento energetico** (trainanti e non) le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arti e professioni in relazione agli edifici unifamiliari **diversi da quello adibito ad abitazione principale.**

L'attuale formulazione, invece, permette la fruizione del beneficio alle persone fisiche (non esercenti attività d'impresa, arti e professioni) in relazione agli interventi eseguiti su **due unità abitative oltre che sulle parti comuni dell'edificio.**

Dal punto di vista **oggettivo** le principali novità relative all'**ecobonus** riguardano:

- l'inserimento **delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari**

- funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno** tra gli immobili sui cui è possibile realizzare gli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- l'introduzione di **limiti di spesa** differenziati per le varie tipologie di immobili per quanto riguarda gli interventi trainanti.

Nella versione originaria del testo le spese agevolate relative alla realizzazione delle **opere di isolamento termico non potevano superare la soglia di euro 60.000** da moltiplicare per il numero di unità abitative che compongono l'edificio. Nella **versione definitiva**, invece, le soglie di spesa agevolata sono ridotte:

- a **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi;
- a **40.000 euro** (da moltiplicare per il numero delle unità che compongono l'immobile) per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- a **euro 30.000** (da moltiplicare per il numero delle unità che compongono l'immobile) per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Anche in relazione agli interventi sulle **parti comuni degli edifici per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con impianti centralizzati** la soglia di spesa è stata decrementata **da 30.000 euro a 20.000 euro** (da moltiplicarsi per il numero delle unità che compongono l'immobile) **per gli edifici composti fino ad otto unità immobiliari** mentre se l'edificio è composto da **più di otto unità immobiliari il limite di spesa si abbassa ulteriormente a 15.000 euro** (da moltiplicarsi per il numero delle unità immobiliari che compongono l'immobile).

Resta invariato, invece, il limite di **euro 30.000** in relazione agli interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di **edifici plurifamiliari che sono funzionalmente indipendenti** e dotate di uno o più accessi dall'esterno.

Per ciò che attiene al c.d. **sismabonus** occorre sottolineare che, con l'aggiunta all'[articolo 119 del comma 4-bis](#), è ora possibile fruire del **potenziamento della detrazione** anche **per gli interventi di realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**, a condizione che venga eseguito congiuntamente agli interventi ex [articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013](#).

Un'altra novità da segnalare riguarda l'esclusione dal bonus degli interventi eseguiti sulle unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie catastali:

- **A1**: abitazioni di tipo signorile;
- **A/8**: abitazioni in ville
- **A/9**: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Altre importanti misure introdotte in sede di conversione invece riguardano la trasformazione della detrazione in contributo a titolo **di sconto applicato dai fornitori o in credito d'imposta**.

In particolare, in sede di conversione è stato previsto che:

- in caso di **trasformazione della detrazione c.d. sismabonus** ai sensi dell'[articolo 121 del D.L. Rilancio](#), il soggetto (CAF o professionista abilitato) che **appone il visto di conformità** in sede di esercizio dell'opzione da parte del contribuente **deve anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati** ([articolo 119, comma 13, lett. a, del Decreto Rilancio](#));
- le **asseverazioni richieste dalla normativa**, volte ad attestare l'aderenza dell'intervento eseguito alle disposizioni normative e necessarie ai fini dell'esercizio dell'opzione di trasformazione, **possono essere rilasciate alternativamente al termine dei lavori oppure per ogni stato di avanzamento** ([articolo 119, comma 13-bis del Decreto Rilancio](#)). Si precisa che gli **stati di avanzamento lavori non possono essere più di due per ogni intervento** e che **ciascun stato di avanzamento deve coprire almeno il 30% dell'esecuzione dell'opera**. Quindi, in sostanza, ciò significa che per ciascun intervento le **opzioni di trasformazione esercitabili sono al massimo tre**: due per gli stati avanzamento ed una al termine dei lavori ([articolo 121, comma 1-bis, Decreto Rilancio](#));
- **nelle asseverazioni i professionisti incaricati si devono esprimere anche in relazione alla congruità delle spese sostenute dal contribuente**. Il sindacato di congruità dovrà avvenire sulla base dei criteri previsti da un decreto ministeriale di prossima emanazione, nelle more la congruità delle spese deve essere determinata facendo riferimento ai **prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome**, ai listini ufficiali o ai **listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura** ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi ([articolo 119, comma 13-bis, ultimo periodo del Decreto Rilancio](#)).