

**Commissioni riunite  
VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)  
e  
X (Attività produttive, commercio e turismo)**

**CAMERA DEI DEPUTATI**

**Applicazione del cosiddetto “Superbonus 110%” di cui  
all’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34**

**Audizione di Confedilizia**

**Roma, 18 maggio 2021**

Il settore immobiliare – composto di imprese, di professionisti e di famiglie – sta pagando le conseguenze della pandemia in un contesto già difficile, caratterizzato da una tassazione patrimoniale soffocante, da una continua discesa del valore di investimenti e risparmi e da una crisi che coinvolge tutti gli operatori del comparto e del suo indotto, con pesanti riflessi sui consumi.

Nella fase attuale è necessario, da un lato, rafforzare gli interventi di sostegno e, dall'altro, varare misure coraggiose e incisive per il rilancio dell'economia. Solo seguendo questa direzione l'Italia potrà superare un momento così difficile e al contempo affrontare le sue tare più risalenti. In questo contesto essenziali appaiono misure come quella del superbonus del 110% (eco e sisma).

Attualmente il superbonus è uno strumento complesso che coinvolge una pluralità di soggetti e che ha dato luogo ad una copiosa produzione normativa e regolamentare. Gli incentivi per l'efficientamento energetico e per il miglioramento sismico degli edifici previsti dal "decreto rilancio" sono – potenzialmente – un'ottima opportunità per il settore immobiliare, soprattutto in quei territori del nostro Paese (le zone interne o il Meridione) dove tanti immobili, al momento abbandonati, potrebbero trarre enorme giovamento da questo incentivo, specie se combinato con politiche di potenziamento delle infrastrutture (sia fisiche sia digitali), con la liberalizzazione del settore degli affitti ad uso diverso dall'abitativo (paralizzato da una legge giurassica come la n. 392 del 1978) e con incentivi atti ad attrarre i turisti tramite la locazione breve offerta dalla proprietà immobiliare diffusa.

I punti di forza del superbonus sono l'elevata percentuale di detrazione (che ha lo scopo di coprire il più possibile le spese della cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione) e un'ampia possibilità di trasformazione della detrazione in sconto sui corrispettivi nonché – appunto – in crediti di imposta; in entrambe le ipotesi, con possibilità di successiva cessione ad altri soggetti, tra cui le banche.

Tuttavia, il fatto che, a un anno dal varo della misura, siano stati attivati i lavori solo in circa 1.300 edifici condominiali (più o meno lo 0,1 per cento del totale...) deve indurre a riflettere.

Il superbonus soffre di alcuni difetti di fondo: dall'obbligo della doppia conformità urbanistico-edilizia alla questione dei piccoli abusi (es. verande), dalle lungaggini nelle procedure per la cessione del credito alle difficoltà nel reperimento di imprese disponibili allo sconto in fattura. Fino al delicato tema dei controlli: per un intreccio fra disposizioni diverse e una recente sentenza della Cassazione, i proprietari rischiano di subire contestazioni dall'Agenzia delle entrate, magari per un errore involontario, anche 13 anni dopo l'avvio dei lavori. Un tempo francamente eccessivo, che non può scoraggiare chi si accinge ad attivare le complesse procedure previste.

Nonostante tutto ciò, da un'indagine condotta da Confedilizia attraverso le sue oltre 200 sedi territoriali è emerso un altissimo interesse, da parte di proprietari, condòmini e amministratori condominiali, verso il superbonus. Le consulenze sono state migliaia, tuttavia nella grandissima parte dei casi – oltre il 95% – tale interesse non ha trovato un concreto sviluppo.

La soluzione, ad avviso di Confedilizia, non è solo data dal prolungamento del periodo di applicazione dell'incentivo, ma altresì da una sua semplificazione nonché dal miglioramento di taluni suoi elementi.

\* \* \*

Di seguito alcune proposte.

### **Estensione nel tempo della misura**

Il superbonus può essere utilizzato per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 ovvero per i condomini – dopo la modifica da ultimo apportata dal d.l. n. 59 del 6 maggio 2021 – fino al 31 dicembre 2022, senza le condizioni prima previste. Oppure, in alcuni casi fino al 31 dicembre 2022 (per gli IACP fino al 31.12.2023). L'estensione è sottoposta all'autorizzazione europea.

Come prima osservazione, la proroga in questione rischia anche di non essere particolarmente efficace in quanto, per la fattispecie condominiale, già arrivano le prime interpretazioni che escluderebbero dalla proroga i lavori trainati effettuati all'interno delle singole unità immobiliari (che quindi avrebbero diritto al superbonus solo per le spese effettuate fino al 30 giugno 2022). Di qui la necessità urgente di un chiarimento ufficiale.

A parte ciò, il periodo di fruizione del beneficio (pur se prorogato dalla legge di bilancio 2021 e poi con il d.l. n. 59/2021) non appare sufficiente.

Anzitutto, va considerato che l'operatività dell'intero sistema è stata messa pienamente in funzione solo nel mese di ottobre 2020 (con l'attivazione della sezione dell'Agenzia delle entrate attraverso cui effettuare la comunicazione di cessione del credito d'imposta o dello sconto in fattura e con l'attivazione della specifica sezione dell'Enea dove trasmettere le asseverazioni e tutti i documenti alle stesse correlate).

Inoltre, i lavori interessati sono per la maggior parte di grande rilievo e quindi richiedono tempi di programmazione non brevi.

Ancora, essi riguardano essenzialmente i condomini, le cui procedure decisionali sono articolate (le assemblee sono ripartite, ma hanno ancora molte questioni arretrate di cui occuparsi).

In più, necessitano di documenti (quali per esempio le varie certificazioni/autorizzazioni – per ottenere le quali possono anche passare dai 6 ai 12 mesi – dei Comuni e dei diversi Enti coinvolti) che in questo momento non sono ottenibili celermente (anche a causa dello *smart-working* negli uffici pubblici).

A ciò si aggiunge anche un altro fattore che dovrebbe far propendere per rendere tale bonus se non strutturale almeno con valenza quinquennale: la necessità di attenuare la crescita dei prezzi (su cui *infra*).

Perché la misura possa ottenere gli effetti sperati è indispensabile, ad avviso di Confedilizia, che venga prorogata nella generalità dei casi, con il prossimo provvedimento utile, almeno sino alla fine del 2023. Ancora più opportuna sarebbe una sua stabilizzazione.

### **Aumento del costo dei materiali per l'edilizia**

Da un'indagine condotta da Confedilizia è emerso un aumento, per effetto del superbonus, in media del 50%, dei prezzi dei materiali e delle attrezzature legati all'edilizia. Addirittura per un cappotto termico si è registrato un incremento dei prezzi nell'ordine del 60% a mq. Mentre i ponteggi sono ormai di difficile e costoso reperimento. Il rischio è un rallentamento dell'avvio dei lavori, dato che condòmini e proprietari in genere potrebbero essere costretti a versare – nell'ambito di un appalto di riqualificazione e miglioramento statico del loro immobile – somme non detraibili né cedibili per compensare la differenza tra quanto richiesto e quanto previsto dai prezzari ufficiali di riferimento.

La soluzione, ad avviso di Confedilizia, non può che essere allora, e come già evidenziato, una proroga almeno sino alla fine del 2023 del superbonus: solo allungando il periodo di vigenza di questo beneficio fiscale, infatti, sarà possibile attenuare la domanda e quindi calmierare il mercato dei materiali e delle attrezzature legati all'edilizia

### **Semplificazione**

Come abbiamo già scritto, con il superbonus è venuta alla ribalta la problematica relativa alla conformità urbanistico/edilizia degli immobili.

In sostanza, i professionisti asseveratori dovrebbero procedere con la doppia asseverazione di conformità urbanistica degli immobili interessati dai lavori, con un'eccezione (*ex* comma 13-*ter*, art. 119 del decreto "Rilancio") per le parti comuni degli immobili. Per le quali, infatti, è previsto che "al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

Purtuttavia, tale eccezione non risolve del tutto il problema nei condominii, rimanendo insoluto quello relativo a eventuali abusi edilizi compiuti all'interno delle unità immobiliari (tipico è il caso delle verande) che impattino sulla facciata (bene comune).

Anche con tale eccezione, poi, rimane insoluto pure il problema di come regolarsi nei casi in cui ci siano da eseguirsi, in aggiunta agli interventi trainanti sulle parti comuni, interventi trainati all'interno delle singole unità immobiliari (e ciò per raggiungere il miglioramento delle due classi energetiche). Nel merito, vi è stato – da quello che ci risulti – un chiarimento (positivo per la fattispecie delle finestre) solo da una Direzione regionale dell'Agenzia, ma riteniamo che ciò non sia sufficiente.

Nella pratica, il requisito della doppia conformità – anche per la difficoltà molte volte a reperire i documenti presso i Comuni – ha contribuito fortemente ad ostacolare la partenza

del superbonus e rischia, inoltre, in un prossimo futuro, di ingenerare pesanti contenziosi tra condòmini (e cioè tra quelli autori degli abusi e la restante compagine condominiale che in virtù dell'esistenza dell'irregolarità non può usufruire del superbonus).

Al riguardo, sono state avanzate da più parti diverse proposte correttive. Confedilizia ritiene di aderire a quella dell'Anci, secondo la quale le asseverazioni di conformità dovrebbero riguardare esclusivamente l'esistenza del titolo edilizio legittimo (o la data di esecuzione dell'opera qualora la costruzione sia precedente all'entrata in vigore della legge 765/1967) senza procedere alle verifiche di conformità con lo stato di fatto dell'immobile ed escludendo la revoca del beneficio ai sensi dell'articolo 49 del testo unico sull'edilizia.

Questo l'emendamento proposto:

*All'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 sostituire il comma 13-ter con il seguente:*

“In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 ed ai soli fini di accesso alle agevolazioni fiscali, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito agli immobili che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo sono riferite esclusivamente all'indicazione degli estremi del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ovvero del titolo richiesto o rilasciato in sanatoria. Per gli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 in luogo della licenza edilizia, l'asseverazione attesta che l'opera risulti iniziata entro tale data. In ogni caso l'eventuale presenza di difformità edilizie non determina la revoca o la decadenza dell'agevolazione fiscale ai sensi dell'articolo 49 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380”.

In subordine, e per risolvere almeno alcune delle criticità evidenziate si propone di modificare il comma 13-ter dell'art. 119, citato, sostituendo le parole “sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi” con “sono riferiti esclusivamente alle porzioni di parti comuni interessate dai medesimi interventi”. Con ciò, limitando negli edifici condominiali l'analisi sulla conformità edilizia alle sole porzioni di parti comuni interessate dagli interventi.

### **Eliminazione dell'esclusione A/1, A/8 e A/9**

La disposizione che esclude dal superbonus le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (in quest'ultimo caso, solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico) ha subito suscitato perplessità. In particolare, il riferimento è a quelle della categoria catastale A/1, impropriamente considerate di lusso, la cui discriminazione rischia di compromettere l'uso del superbonus in condominio, per gli evidenti effetti divisivi che può avere sulle decisioni delle assemblee in caso di compresenza di abitazioni di categorie diverse.

Sul punto si è pronunciata l'Agenzia delle entrate che, dando della norma un'interpretazione condivisibile, ha evidenziato che i possessori o detentori delle unità immobiliari di categorie catastali A/1, A/8 e A/9 possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Ci sembra che tale importante interpretazione debba avere una veste più formale di quella di una mera pubblicazione sotto forma di domanda e risposta.

Peraltro, resta l'impossibilità per tali soggetti di fruire del superbonus per interventi "trainati" e "trainanti" realizzati sulle proprie unità, atteso che il comma 15-*bis* dell'articolo 119 stabilisce che il superbonus non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

A parere di Confedilizia, tale esclusione dovrebbe essere eliminata *in toto*.

### **Estensione a tutte le tipologie di immobili**

Con la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, l'Agenzia delle entrate – fin da subito – ha limitato l'ambito oggettivo di applicazione della misura agli interventi effettuati su edifici residenziali.

Tale interpretazione contrasta con la lettera delle norme. Infatti l'art. 119 del decreto "Rilancio" va nella direzione opposta indicando come oggetto del superbonus:

- ✓ al comma 1, gli interventi di cui all'art. 14, del decreto-legge n. 63/2013, come convertito (interventi che sono relativi a qualsiasi tipologia di immobile indipendentemente dalla categoria catastale);
- ✓ al comma 4, gli interventi di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'art. 16, del decreto-legge n. 63/2013 (interventi anch'essi relativi a "costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive");
- ✓ al comma 9, lett. e), i soli "immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi".

A fronte di tale limitazione, l'Agenzia ha rilevato che "in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio". Ne consegue che nei condomini in cui le unità immobiliari non risultino prevalenti, il superbonus rischia di non essere attivato.

A parere di Confedilizia, il superbonus dovrebbe riguardare tutte le tipologie di immobili

### **Eliminazione del limite delle due unità immobiliari**

Il comma 10 dell'art. 119 del decreto "Rilancio", prevede che le persone fisiche (anche quelle uniche proprietarie, o in comproprietà, di un edificio con non più di 4 unità immobiliari) possono beneficiare del superbonus per gli interventi realizzati sul numero massimo di 2 unità, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Tale limitazione, all'evidenza, ha due importanti conseguenze negative.

- 1) influisce su quei lavori che – per il raggiungimento del miglioramento delle 2 classi energetiche sulla base delle caratteristiche dello specifico edificio – necessiterebbero di interventi trainati all'interno di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio;
- 2) impedisce di usufruire del superbonus del 110% in occasione dei lavori di risparmio energetico soprattutto per quelle abitazioni che sono affittate o per quelle ereditate, spesso in piccoli centri.

A parere di Confedilizia, tale esclusione dovrebbe essere eliminata *in toto*.

### **Estendere alle società immobiliari**

Dati gli importanti obiettivi che si intendono realizzare con il superbonus, e considerate le caratteristiche del patrimonio immobiliare italiano, dovrebbe iniziare a ragionarsi sulla possibilità di estendere la misura anche alle società immobiliari.

### **Unico proprietario, senza limitazioni**

La legge di bilancio 2021 ha modificato l'art. 119 del decreto "Rilancio" prevedendo l'applicabilità del superbonus all'unico proprietario (o comproprietario) di un piccolo edificio (fino a 4 unità immobiliari).

Tuttavia, anche con tale modifica normativa, permane l'esclusione di numerosissimi edifici plurifamiliari con parti comuni, di proprietà di famiglie (di costruzione prevalentemente risalente agli anni '60, '70 e '80). Riguarda, cioè, proprio quegli immobili che avrebbero necessità di un miglioramento sismico e di interventi atti a ridurre gli sprechi energetici, essendo altamente energivori.

A parere di Confedilizia, tale limitazione alle 4 unità immobiliari dovrebbe essere superata.

### **Eliminazione barriere architettoniche e colonnine di ricarica**

Con la legge di bilancio 2021, gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 16-*bis*, comma 1, lett. e) del TUIR, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, sono stati inseriti tra gli interventi trainati solo dal superbonus.

Questo significa che, qualora si eseguissero gli stessi nell'ambito di un intervento di miglioramento sismico con l'incentivo al 110%, non sarebbe possibile considerarli trainati e quindi con l'aliquota del superbonus.

Stessa limitazione si presenta per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, come convertito. Tali interventi sono infatti trainati solo all'interno di un intervento di efficientamento energetico (combinato disposto commi 1 e 8, art. 119 del decreto "Rilancio").

Sarebbe importante prevedere la possibilità che tali tipologie di lavori potessero essere trainati anche dal supersismabonus.

Nel contempo, per i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche, sarebbe necessario chiarire che gli stessi possono essere eseguiti sfruttando un autonomo tetto di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare che si va a cumulare agli altri tetti di spesa.

### **Trasformazione in credito di imposta in capo al beneficiario**

Nella versione originaria del testo dell'articolo 121 del decreto "Rilancio" era previsto, oltre allo sconto in fattura, la trasformazione della detrazione in credito d'imposta usufruibile pure direttamente dal beneficiario della detrazione; possibilità che, successivamente, è stata eliminata, lasciando solo la possibilità di cessione dello stesso a soggetti terzi.

Tale soppressione appare un'opportunità mancata, laddove la fruizione diretta in capo al beneficiario della detrazione trasformata in credito d'imposta avrebbe costituito una vera rivoluzione nel panorama dei *bonus* fiscali per la casa. Con essa, infatti, si sarebbe potuto utilizzare il credito non solo per l'Irpef, ma anche per l'Iva, le ritenute, l'Imu, la cedolare secca. Inoltre, ciò avrebbe permesso di fruire dell'intero importo della detrazione, non dovendo il contribuente sostenere alcun onere finanziario connesso alla cessione, come invece avviene nel caso di cessione a terzi o sconto in fattura.

Attualmente la detrazione in dichiarazione è ammessa nei limiti dell'imposta (Irpef o Ires) e non permette né l'emersione di una dichiarazione a credito, né il rimborso, né il riporto in avanti, in pratica l'ammontare che eccede è perduto. Altrettanto dicasi per i soggetti ad esempio in regime forfetario o che comunque non abbiano redditi imponibili ai fini Irpef.

Tale situazione, peraltro, non interessa solo gli "incapienti" veri e propri, ma anche coloro che diventano incapienti in corsa (perdendo per esempio il lavoro nel periodo quinquennale o decennale di fruizione della detrazione generata dai *bonus*) e i contribuenti che, pur avendo imposta elevata, hanno un importo consistente di detrazioni (spese sanitarie, interessi passivi, spese universitarie, contributi alla previdenza ecc.).

Ad avviso di Confedilizia, appare opportuno tornare alla versione iniziale della disposizione reintroducendo, per tutte le fattispecie previste dall'art. 121 citato (e non solo per il superbonus, quindi) la trasformazione della detrazione in credito d'imposta in capo al beneficiario della detrazione stessa.

### **Compenso extra dell'amministratore e di alcuni professionisti**

È passato il concetto che con il superbonus al 110% si possano eseguire determinati interventi sugli immobili praticamente a costo zero. In verità, vi sono delle spese che resteranno escluse. Tra queste vi è – se non sarà modificata l'interpretazione data in passato dall'Agenzia delle entrate – il compenso per l'amministratore di condominio e di altri professionisti (a titolo meramente esemplificativo, quello dell'avvocato che cura la redazione del contratto di appalto e quelli gestionali collegati ad un "general contractor").

Tali compensi, infatti, non sono stati considerati tra le spese detraibili in relazione alle agevolazioni fiscali di ristrutturazione edilizia in virtù della considerazione che si tratti di interventi opzionali e facoltativi (di cui i condòmini volontariamente si sobbarcano) e quindi non possano rientrare tra le spese per progettazione lavori e altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento.



Si chiede che si possa nuovamente affrontare a livello legislativo la questione, in modo differente, tenendo conto della complessità degli interventi e di tutto il lavoro che l'amministratore e gli altri professionisti verranno chiamati a svolgere.

Tale mole di lavoro farà sì che, nella totalità dei casi, i compensi in questione non possano essere visti come opzionali (e pattuiti in modo volontario con i condòmini). Infatti, detti compensi (data la complessità delle situazioni che il superbonus genera) nei fatti rientrano tra le spese necessarie per il corretto e ordinato svolgimento dei lavori.

### **Rimozione amianto dal tetto**

Per evitare incertezze interpretative sulle opere che possono beneficiare del superbonus, servirebbe chiarire che, qualora si proceda alla coibentazione del tetto (ricorrendo tutti i presupposti di legge) e contestualmente si proceda anche alla rimozione dell'amianto, pure le spese relative a tale ultimo intervento beneficiano dell'incentivo anzidetto. E ciò, in applicazione del principio che l'intervento maggiore attrae a sé l'intervento minore.

### **Sismabonus acquisti case antisismiche**

Il superbonus si applica anche – nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1 e 2 e 3 – agli acquirenti che acquistino case realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori. La detrazione che spetta all'acquirente è pari al 110% (oppure ad altra aliquota prevista per i bonus tradizionali) del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

La proposta è di agganciare i *plafond* ecobonus, fotovoltaico, *building automation*, filtri acqua ecc. a questa fattispecie (art. 16, c. 1-*septies*, DL n. 63/2013) di demolizione e ricostruzione di edifici da parte di imprese di costruzione e ricostruzione, elevando il limite su cui calcolare il bonus da 96.000 almeno a 136.000 euro ed oltre.

Aumentando il *plafond* di spesa ci sarebbe maggior lavoro, maggiore offerta, maggiore indotto dei servizi, delle agenzie, delle locazioni ed obiettivamente ci sarebbe anche una messa in sicurezza sismica di interi quartieri.

### **Interpretazione estensiva del salto di una classe energetica**

Per dare impulso ai lavori, sarebbe opportuno specificare il campo di applicazione della deroga che prevede che, qualora il miglioramento delle due classi energetiche non sia possibile, si possa usufruire del superbonus attraverso "il conseguimento della classe energetica più alta" e cioè con salto di una sola classe: da quella in cui si trova il fabbricato a quella immediatamente successiva (per esempio, passaggio dalla classe D alla C).

Tale esigenza di fare chiarezza nasce da interpretazioni restrittive secondo le quali il salto di una sola classe sarebbe ammesso solo qualora l'immobile si trovi già nella classe energetica più alta possibile e cioè qualora dalla classe A3 si passi alla classe A4 (escludendosi così che il fabbricato in classe energetica D possa passare nella successiva C e così via).

\* \* \*

In un'ottica sistemica e di prospettiva anche di lungo periodo, sarebbe da affrontare anche la questione della durata dei diversi incentivi fiscali per gli interventi sugli immobili, nella loro formula potenziata (cfr. tabella allegata).

La previsione di proroghe della durata annuale (effettuata di norma con la legge di bilancio) impedisce una visione d'insieme ai soggetti beneficiari degli stessi e soprattutto impedisce loro una pianificazione degli interventi che, invece, potrebbe dare respiro all'economia in generale e ai vari comparti che l'edilizia muove.

Sarebbe necessaria, quanto meno, una loro estensione quinquennale.

GLI INCENTIVI PER GLI IMMOBILI

<b><i>Incentivo e immobili interessati</i></b>	<b><i>percentuale detrazione</i></b>	<b><i>tetto di spesa</i></b>	<b><i>durata</i></b>
<u>Bonus casa</u> ristrutturazioni edilizie su immobili residenziali	50% in 10 quote annuali	96.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<u>Bonus mobili</u> acquisto di mobili e grandi elettrodomestici	50% in 10 quote annuali	16.000 euro	31.12.2021
<u>Ecobonus</u> interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici	dal 50% al 65% in 10 quote annuali	tetti di spesa variabili a seconda dell'intervento	31.12.2021
<u>Ecobonus parti comuni degli edifici</u> interventi finalizzati all'efficientamento energetico delle parti comuni degli edifici	dal 70% al 75% in in 10 quote annuali	40.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<u>Sismabonus</u> interventi antisismici su edifici adibiti ad abitazione o ad attività produttive	dal 50% all'85% in 5 quote annuali	96.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<u>Eco-Sismabonus</u> interventi combinati su parti comuni di edifici	dall'80% all'85% in 10 quote annuali	136.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<u>Bonus facciate</u> Interventi sulla facciata esterna degli edifici	90% in 10 quote annuali	senza limiti di spesa	31.12.2021
<u>Superecobonus</u> interventi di efficientamento energetico su immobili residenziali, edifici unifamiliari, unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo	110% in 5 quote annuali (4 quote per la parte di spesa sostenuta nel 2022)	tetti di spesa variabili a seconda dell'intervento e dell'edificio interessato	30.06.2022 o, solo per i condomini al 31.12.2022*
<u>Supersismabonus</u> interventi di riduzione rischio sismico	110% in 5 quote annuali (4 quote per la parte di spesa sostenuta nel 2022)	tetti di spesa variabili a seconda dell'intervento e dell'edificio interessato	30.06.2022 o, solo per i condomini al 31.12.2022*
<u>Bonus verde</u> interventi relativi alla "sistemazione a verde" di edifici residenziali"	36%, in 10 quote annuali	5.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<u>Bonus colonnine</u> infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici	50% in 10 quote	3.000 euro	31.12.2021
<u>Bonus idrico**</u> persone fisiche residenti	<i>una tantum</i>	1.000 euro	31.12.2021
<u>Bonus filtri**</u> acquisto e installazione di sistemi di filtraggio (ecc.) per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti	50%	1.000 euro per unità immobiliare (beneficiario persona fisica) e 5.000 euro per ciascun immobile (adibito all'attività commerciale o istituzionale)	31.12.2022
* Al ricorrere di determinate condizioni 31.12.2022 o, per IACP, 30.6.2023			
** Mancano ancora i provvedimenti attuativi			

Fonte: Confedilizia

**Presidenza e Segreteria generale  
Centro Studi**

**Uffici operativi e amministrativi**  
00187 Roma - Via Borgognona, 47  
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

**Uffici Organizzazioni collegate**  
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4  
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

**Uffici Enti bilaterali**  
00198 Roma - Corso Trieste, 10  
tf. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

**[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) – [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)**