

Studio di architettura Gorlani / Ecobonus / 2020



**IL CONDOMINIO:**

**RISTRUTTURARE  
BONUS 110%**

---

Design by Studio Architettura Gorlani



A low-angle, black and white photograph of a modern multi-story apartment building. The building features dark grey or black facades, large windows with white frames, and balconies with dark metal railings. The perspective is looking up, creating a sense of height and architectural detail. The sky is a uniform light grey.

Condominio 2020

---

**COME RISTRUTTURARE  
CON IL BONUS 110%**

[www.archgorlani.com](http://www.archgorlani.com)

# DETRAZIONI DEL 110%

Relative al risparmio energetico



- Se viene effettuato almeno uno dei tre interventi c.d. trainanti di cui all'art. 119, comma 1, lett. a, b e c
- Applicazione della detrazione del 110% anche ad altre tipologie di interventi che diversamente, assicurerebbero minori vantaggi

**E' NECESSARIO EFFETTUARE ALMENO UN INTERVENTO TRAINANTE**

**DIVERSAMENTE SI APPLICANO LE DETRAZIONI ORDINARIE**

Sono comunque previste ulteriori novità come ad esempio, la possibilità di cessione del relativo

credito anche nel caso in cui il contribuente sia in grado di scomputare la detrazione dalle imposte in quanto capiente

# LA CATEGORIA CATASTALE

Detrazione del 110%



## IMMOBILI NON ABITATIVI

Se non sono nel condominio non concorrono al Bonus 110%

## IMMOBILI ABITATIVI

Su parti comuni del condominio: Si detrazione

Si con alcune esclusioni

Vincolo di massimo due interventi personali per persona fisica



Bonus ristrutturazione 110%

## INTERVENTI EFFETTUATI DA :

- Condomini a prescindere dalla destinazione d'uso e dalla figura che ne detiene il godimento del bene;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, arti o professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto dal comma 10;
- Istituti case popolari, nonché enti aventi le medesime finalità sociali, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;



## Bonus ristrutturazione 110%

- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.



# INTERVENTI EFFETTUATI DA:



## INTERVENTO SU PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

Detrazione pro quota in base ai millesimi per ogni comproprietario

## PERSONE FISICHE AL DI FUORI DELL'ATTIVITÀ D'IMPRESA

Detrazione per interventi sulle singole unità immobiliari

# INTERVENTI EFFETTUATI DA CONDOMINI

- I condomini possono essere: persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o società di capitali);
- Non rileva la tipologia delle unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale;
- Non è necessario che queste unità siano adibite ad abitazione principale dei condomini però ogni persona che detrae, può detrarre massimo due interventi personali sulla propria proprietà.

Possono detrarre tutte le persone nei condomini fino ad un massimo di due unità per serramenti, impianti ecc.. Per quanto riguarda le superfici disperdenti opache (muri, tetto e pavimento controterra) non c'è limite di numero di unità.



---

# CHIARIAMO

Circ. 11 maggio 1998, n. 121

- Par. 2.6

Qualora su un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni anche se in questo caso, dal punto di vista giuridico, non si configura la comunione prevista dal codice civile. Secondo il documento di prassi la locuzione «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 117» del codice civile, deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo, riferibile, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori

**UNA CRCOLARE DEL 2020 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, HA DICHIARATO TUTTAVIA, CHE UNA PALAZZINA DI PIU' UNITA' INTESTATA AD UN UNICO PROPRIETARIO, NON E' DA CONSIDERARSI "CONDOMINIO" PERTANTO, NON PUO' BENEFICIARE DELL'ECOBONU AL 110%**

---

# PROFESSIONISTI, IMPRESE O SOCIETÀ

Fruiscono della detrazione su parti comuni



## LAVORI CONDOMINIALI CON DETRAZIONE 110%

Professionisti possono utilizzare l'effetto «traino» e effettuare lavori sulle singole unità immobiliari? **SI**, solo su facciate e tetto.

# INTERVENTI EFFETTUATI DA CONDÒMINI

1

Il condominio provvede al rifacimento del cappotto termico»

2

I proprietari di immobili abitativi hanno una finestra temporale fino al 31 dicembre 2021 per effettuare ulteriori interventi in grado di assicurare il risparmio energetico

3

Fino al 31 dicembre 2021 è possibile cambiare la tipologia di infisso all'interno della propria abitazione fruendo della detrazione del 110% anziché del 50% se abbinato ad uno dei tre interventi trainanti

# INTERVENTI EFFETTUATI DA PERSONE FISICHE

- Al di fuori dell'attività di impresa
- SI su massimo due edifici unifamiliari diversi da quelli adibiti ad abitazioni principali

## IMMOBILI ABITATIVI



### ABITAZIONE PRINCIPALE

Immobilie unifamiliare

Immobilie all'interno di un condominio o unico edificio (Circ. 121 del 1998)

**ESCLUSIONI.** IMMOBILI DI LUSO  
A/1, A/8 E A/9

# PERIODO INTERESSATO



**1° LUGLIO 2020  
31 DICEMBRE 2021**

## **SI APPLICA IL PRINCIPIO DI CASSA**

Pertanto la detrazione avviene in  
corrispondenza con i S.A.L.



# I TRE INTERVENTI PRINCIPALI

1

Isolamento termico delle superfici che interessano l'involucro dell'edificio.

Tetto max spesa a euro 50.000 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 dall'esterno;  
a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;  
a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

2

Con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio.

3

I materiali isolanti devono rispettare i criteri ambientali minimi decreto Ministero dell'ambiente dell'11 ottobre 2017

# I TRE INTERVENTI PRINCIPALI

1

Interventi su parti comuni di edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernali con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione

2

Con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore

3

Sono inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi strumenti di accumulo.

Tetto massimo di spesa euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;  
a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

# I TRE INTERVENTI PRINCIPALI

1

Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernali con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione

2

Con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore

3

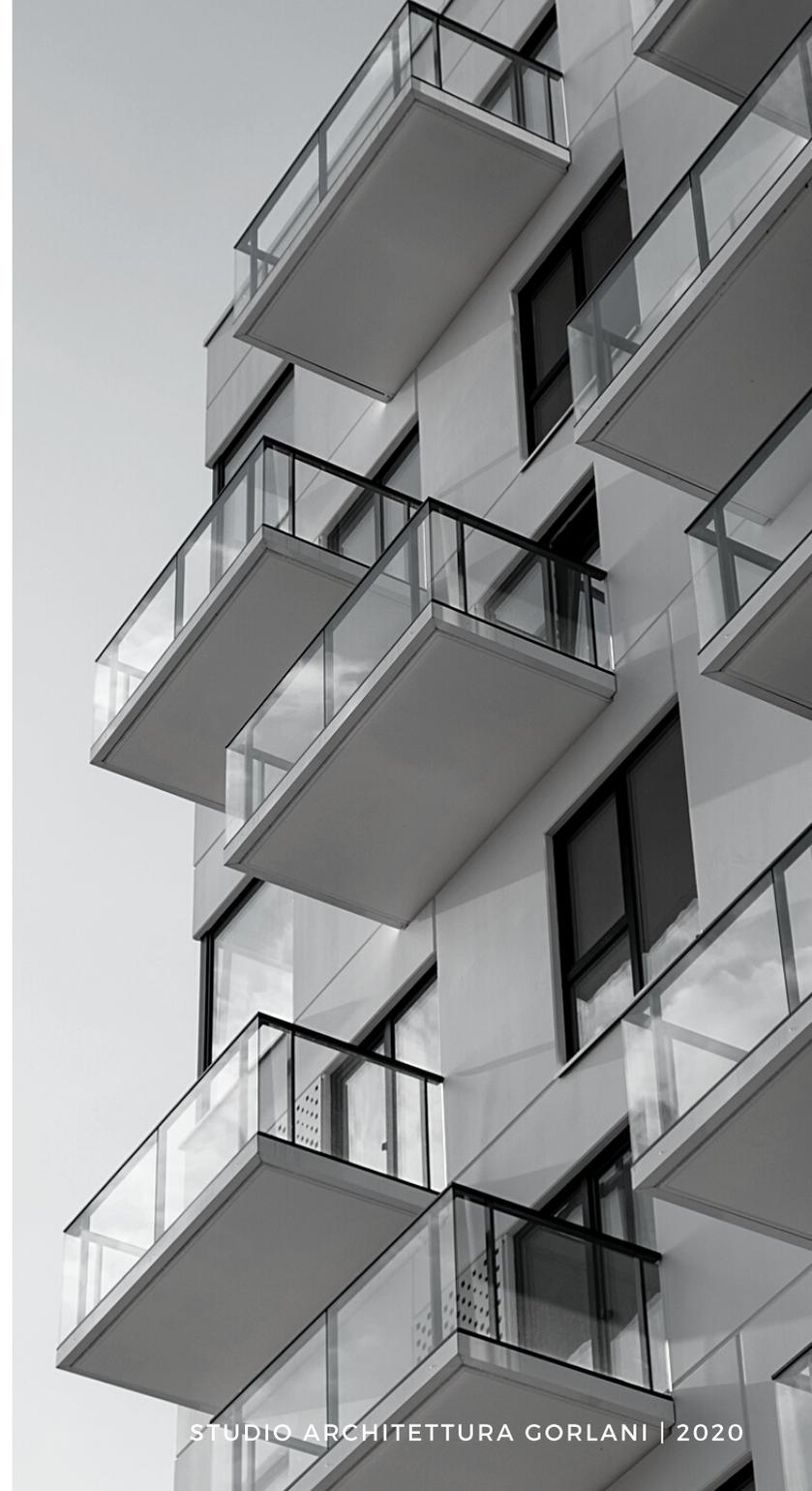
Sono inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi strumenti di accumulo.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000.

Detrazione del 110%

## INTERVENTI CONGIUNTI A QUELLI PRINCIPALI

- montaggio di pannelli solari;
- montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari;
- Gli interventi previsti dal «vecchio» ecobonus: esempio sostituzione di finestre comprensive di infissi; sostituzione di vetri con miglioramento delle caratteristiche termiche
- Realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche;
- Schermature solari;
- Tende da sole con schermature solari



1

DETRAZIONE 110%

2

MIGLIORAMENTO 2 CLASSI ENERGETICHE

3

DIMOSTRAZIONE TRAMITE APE PRE E  
POST RISTRUTTURAZIONE O RELAZIONE  
TERMOTECNICA ASSEVERATA



# MAXI DETRAZIONE 110% COSTI ACCESSORI?

1. CAPPOTTO TERMICO: 110%
2. FACCIATA 90% O 110% ?
3. COSTO ACCESSORIO 110%: NO LIMITAZIONI ALLE ZONE A E B

- Le spese per la progettazione e l'asseverazione del tecnico con la diagnosi energetica del fabbricato;
- L'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni e le autorizzazioni e le denunce dell'inizi lavori;
- Gli oneri di urbanizzazione;
- Il costo dei ponteggi e per la TOSAP relativa all'occupazione del suolo pubblico

SI TRATTA DI ONERI «ACCESSORI»: SE L'INTERO INTERVENTO BENEFICIA DELLA DETRAZIONE DEL 110% ANCHE I COSTI ACCESSORI SCONTANO LA MEDESIMA DETRAZIONE





Maxi detrazione 110%: costi accessori?

## I TRE INTERVENTI PRINCIPALI E QUELLI CONGIUNTI

- Intervento edilizio «misto»
- In parte detrazione 110% e in parte 50%
- Oneri concessori e costo del progetto e asseverazione



Costi «misti» ripartiti in proporzione ai corrispettivi dell'intervento complessivo ad accezione dei costi specifici come, ad esempio, la diagnosi energetica

# RIFACIMENTO DEL TETTO: DETRAZIONE DEL 65%



## TETTO «NORMALE»

Detrazione 65%

## TETTO FOTOVOLTAICO

Maxi detrazione 110%



# SISMABONUS: MAXI DETRAZIONE 110%

1

SISMA BONUS

2

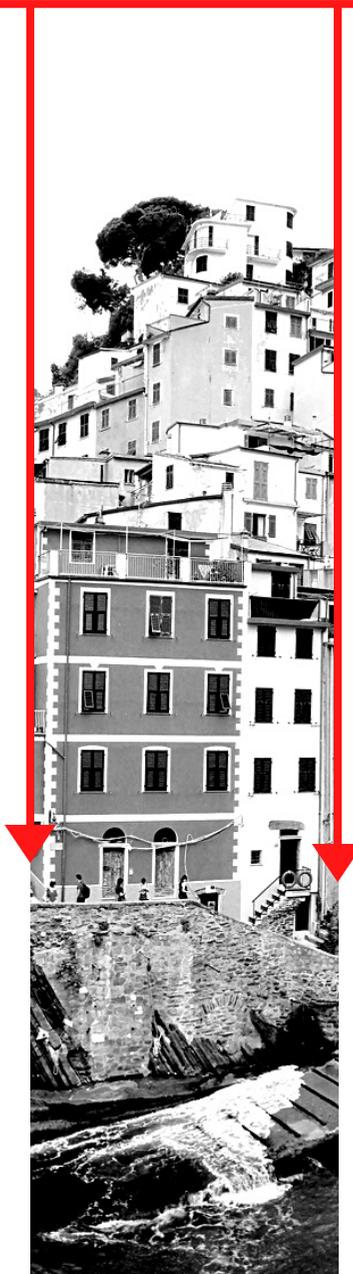
SPESE DAL 1° LUGLIO 2020 AL  
31 DICEMBRE 2021

3

MAXI DETRAZIONE 110%

# SISMABONUS: MAXI DETRAZIONE 110%

- La maxi detrazione 110% si applica alle abitazioni in zona 1-2-3. La zona sismica 4 non gode del sismabonus.
- Sisma bonus disciplinato al comma 4
- Detrazione 110% da sisma bonus anche su immobili unifamiliari utilizzati come seconde case



- Massimale di spesa 96.000 euro
- Detrazione 110%
- Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021



Detrazione del 110% in 5 rate di eguale importo

# SISMABONUS: MAXI DETRAZIONE 110%

1

L'effetto «traino» è previsto se viene effettuato almeno un intervento di cui al comma 1 (previsione di cui al comma 2)

2

Sismabonus 110% anche agli immobili unifamiliari (secondo case)

3

Il Sismabonus «aggancia» anche il fotovoltaico di cui al successivo comma 5

# SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO



## SCONTO IN FATTURA CESSIONE DEL CREDITO VISTO DI CONFORMITÀ

### **RICHIESTA DI VISTO:**

dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione di cui all'art. 119. Il visto è rilasciato dagli intermediari e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF





Maxi detrazione 110%: costi accessori?

## **SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO**

- Detrazione in 5 quote annuali di pari importo;
- Contributo sotto forma di sconto in fattura;
- Trasformazione in credito di imposta

## SCONTO IN FATTURA

- Sconto in fattura
- Trasformazione in credito per la ditta esecutrice dei lavori
- Importo 100%: si perde un 10%



## TRASFORMAZIONE IN CREDITO DI IMPOSTA

- Trasformazione del credito da parte della persona fisica
- Necessario anticipare pagamenti alla ditta in che misura? 100%, oppure anticipa i costi l'Istituto che compra il credito.
- Possibile cessione del credito a S.A.L. Stati di Avanzamento Lavori

# TRASFORMAZIONE IN CREDITO DI IMPOSTA



1

TRASFORMAZIONE IN CREDITO DI  
IMPOSTA O SCONTO IN FATTURA

2

A SCELTA SE A FINE LAVORO O A STATI  
AVANZAMENTO LAVORI

3

CEDIBILE ANCHE PARZIALMENTE

# MODALITÀ DI UTILIZZO CREDITO DI IMPOSTA

**1**

Le stesse modalità della detrazione

**2**

5 anni = cinque quote di pari importo

**3**

Il credito non utilizzato si perde

# CONTATTI

## Indirizzo

Via Benacense 11, 25123 Brescia BS

## Indirizzo email

[info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com)

## Numero di telefono

+ 39 (030) 777 6184

[www.archgorlani.com](http://www.archgorlani.com)