

**A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI**

**Circolare n. 5
15.02.2021**

Oggetto: Le novità (PARTE TERZA – segue le circolari 3/2021 e 4/2021) della “Legge di bilancio 2021”.

La **Legge 30.12.2020 n. 178 (c.d. “Legge di bilancio 2021”)** contiene la maggior parte delle novità fiscali di riferimento per il corrente anno ed è in vigore dall’**1.1.2021**.

Di seguito vengono esposte le principali **novità** in materia di **immobili, detrazioni IRPEF/IRES** e altre agevolazioni.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

È prevista anche per il 2021 la facoltà di rideterminare il costo di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni, posseduti fuori dal regime di impresa e cioè da **persone fisiche, società semplici**, associazioni professionali e da enti non commerciali.

A tal fine è necessario procedere, entro il **30.06.2021**, alla redazione e all’asseverazione della perizia di stima da parte di un esperto, nonché al versamento dell’imposta sostitutiva calcolata sul valore che emerge dalla perizia in misura pari all’**11%**

- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate;
- per i terreni.

CEDOLARE SECCA LOCAZIONI BREVI

A partire dall’**1.1.2021** è disposta l’applicazione della **cedolare secca (21%)**, sulle **locazioni brevi** solo in caso di destinazione alla **locazione di non più di 4 appartamenti** per ciascun periodo d’imposta.

Diversamente, l’attività di locazione, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale.

Tale previsione è applicabile anche per i contratti stipulati tramite soggetti che gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

È inoltre **istituita** presso il MIBACT un'apposita **banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi** che dovranno essere **identificati mediante un codice** da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione degli stessi. Rimane fermo ed applicabile quanto già stabilito in materia dalle Leggi regionali.

Le modalità di realizzazione / gestione della banca dati, di acquisizione dei codici identificativi regionali nonché le modalità di accesso alle informazioni raccolte sono demandate ad un apposito Decreto.

È inoltre previsto che, oltre ai titolari delle strutture ricettive / intermediari immobiliari / gestori di portali telematici, **anche i soggetti che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo sono tenuti a pubblicare il codice identificativo dell'immobile** nelle comunicazioni inerenti l'offerta / promozione dello stesso.

BONUS CANONI DI LOCAZIONE SETTORE TURISMO

È stabilito che, per le **imprese turistico-ricettive**, il **credito d'imposta** riferito ai **canoni di locazione** degli immobili ad uso non abitativo introdotto dal c.d. "Decreto Rilancio" spetti **fino al mese di aprile 2021**. Contemporaneamente è disposto che detto bonus spetti **anche alle agenzie di viaggio e tour operator**.

FONDO SOSTENIBILITA' PAGAMENTO AFFITTI

È stato riconosciuto **per il 2021** un contributo a fondo perduto a **favore del locatore**, soggetto privato o titolare di partita iva, che concede al conduttore una **riduzione del canone** di locazione, a condizione che l'immobile oggetto del contratto sia:

- adibito ad uso abitativo
- ubicato in un Comune ad alta tensione abitativa
- costituisca l'abitazione principale del locatario

Il contributo è **pari al 50% della riduzione del canone** entro il limite massimo annuo di € 1.200 per singolo locatore.

Per il riconoscimento del contributo:

- il locatore comunica, in via telematica, all'Agenzia delle Entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo;
- è stato istituito un Fondo con una dotazione pari a € 50 milioni per il 2021.

ESENZIONE IMU SETTORE TURISTICO

A seguito degli effetti connessi all'emergenza COVID-19, è previsto che **non è dovuta la prima rata IMU 2021** con riferimento agli **immobili** ove si svolgono specifiche attività connesse ai **settori del turismo, ricettività alberghiera e spettacoli**.

Trattasi, in particolare, dei seguenti immobili:

- stabilimenti balneari marittimi / lacuali / fluviali e stabilimenti termali;

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, agriturismo, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case / appartamenti per vacanze, B&B, residence e campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici / manifestazioni;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

L'esenzione è applicabile nel rispetto dei limiti / condizioni previste dalla Comunicazione della Commissione UE 19.3.2020 C(2020), 1863 final.

CESSIONE TERRENI AGRICOLI

Per il 2021 è previsto che **non sia applicata l'imposta di registro fissa (€ 200)** di cui all'art. 2, comma 4-bis, DL n. 194/2009, alle **cessioni di terreni / pertinenze** a favore di **coltivatori diretti e IAP**, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

Tale disposizione è applicabile alle cessioni di terreni / pertinenze:

- di valore **pari / inferiore a € 5.000**;
- **qualificati agricoli** in base a strumenti urbanistici vigenti.

DETRAZIONI IRPEF/IRES - EDILIZIA

Detrazione IRPEF per interventi di recupero edilizio

È stata prorogata la detrazione IRPEF del **50%** delle spese sostenute per **interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo**.

La detrazione spetta:

- per le spese sostenute fino al **31.12.2021**;
- entro l'importo massimo di spesa pari ad euro 96.000;
- in 10 quote annuali di pari importo.

È introdotta inoltre una nuova tipologia di spesa per la quale è riconosciuta la detrazione del 50%: la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Sisma bonus

Rimane confermata, per tutto il **2021**, la detrazione IRPEF/IRES del **50%** (con aumento dell'aliquota medesima dal 70% all'85% a fronte di determinate condizioni) per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche riguardanti gli edifici ubicati in zone a rischio sismico 1, 2 e 3, compresi quelli di demolizione e ricostruzione di interi edifici con riduzione del rischio sismico effettuati dall'impresa che li cede entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

Bonus mobili ed elettrodomestici

È stata prorogata la detrazione IRPEF del **50%** su una spesa massima di € 16.000 a favore dei soggetti che sostengono spese per l'acquisto di **mobili e/o grandi elettrodomestici** rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

La detrazione spetta per le spese sostenute nel **2021** a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati dall'1.1.2020.

Bonus facciate

È confermata anche per il **2021** la detrazione c.d. "**bonus facciate**" pari al **90%** per:

- le spese documentate e sostenute nell'anno 2021, **senza limiti di spesa**;
- relative agli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici ubicati in zona A (centri storici) o B (totalmente o parzialmente edificate) ai sensi del DM 2.4.68 n. 1444.
In particolare, sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

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

Detrazione IRPEF/IRES per interventi di riqualificazione energetica degli edifici

È stata prorogata la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per gli **interventi di risparmio e riqualificazione energetica degli edifici**.

Si ricorda che:

- per la generalità degli interventi di riqualificazione energetica la detrazione è riconosciuta nella misura del **65%**. Tra questi sono ricompresi ad esempio:
 - gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:
 - impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti;
 - impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
 - l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
 - l'acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- la detrazione è riconosciuta nella misura del **50%** per gli interventi di:
 - acquisto e posa in opera di **finestre comprensive di infissi**;
 - acquisto e posa in opera di **schermature solari**;
 - acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (es. stufe a pellets), il cui importo massimo della detrazione è stabilito pari a € 30.000;
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto.

La detrazione spetta per le spese sostenute **fino al 31.12.2021** ed è ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

Detrazione IRPEF/IRES per interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali

È confermato il riconoscimento **fino al 2021** della detrazione IRPEF/IRES del **65%** delle spese sostenute per gli **interventi di risparmio e riqualificazione energetica** relativi a **parti comuni di edifici condominiali** o che **interessano tutte le unità condominiali** di cui si compone il condominio.

Si ricorda che per particolari tipologie di interventi, la detrazione è ridotta al 50%.

Rimane confermato che per le spese sostenute fino al 31.12.2021 la detrazione è riconosciuta nella maggior misura del:

- **70%** per gli interventi che interessano *“l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo”*;
- **75%** per gli interventi finalizzati a **migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva** attraverso i quali si consegue almeno la qualità media definita dal DM 26.06.2015 del MISE.

Per tali interventi il limite massimo di spesa è pari a euro 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio.

Bonus verde

È stata prorogata anche per il **2021**, la detrazione IRPEF pari al **36%** delle spese sostenute relativamente agli interventi riguardanti:

- la **“sistemazione a verde”** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- la realizzazione di **coperture a verde** e di **giardini pensili**.

Sono agevolabili anche le spese sostenute per la **progettazione** e la **manutenzione** connesse agli interventi sopra descritti.

La detrazione spetta quando gli interventi sono effettuati su:

- unità immobiliari ad uso abitativo
- parti comuni esterne di edifici condominiali.

L’ammontare massimo di spesa agevolabile è di € 5.000 per unità immobiliare.

Si precisa infine che la detrazione è fruibile a condizione che i pagamenti siano effettuati tramite strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni e va ripartita in 10 rate annue di pari importo.

new!

Bonus idrico

È introdotto il nuovo “bonus idrico”:

- a favore delle **persone fisiche**
- pari a **€ 1.000** per ciascun beneficiario, fino ad esaurimento del fondo stanziato a tal fine (€ 20 milioni),
- da utilizzare entro il **31.12.2021**.

Tale bonus è riconosciuto per le spese relative alla sostituzione di:

- ✓ **vasi sanitari** in ceramica con **nuovi apparecchi a scarico ridotto**;
- ✓ di apparecchi di **rubinetteria sanitaria / soffioni doccia / colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d’acqua**;

su edifici / parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

I termini e le modalità di richiesta ed utilizzo saranno definiti con un apposito Decreto.

new!

Superbonus del 110% - Proroga ed altre novità

La nuova **detrazione 110%** introdotta con il DL 34/2020 c.d. "Decreto Rilancio" (vedasi circolare dello Studio n. 35 del 18.06.2020) è riconosciuta per le spese sostenute **fino al 30.06.2022** **relativamente agli interventi "trainanti"** (interventi di riqualificazione energetica, antisismici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici).

Inoltre è previsto che per le spese sostenute nel 2022, la detrazione va ripartita in 4 quote annuali (anziché in 5).

È disposto inoltre che per gli interventi eseguiti da:

- ✓ condomini
- ✓ persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche

nel caso in cui **al 30.6.2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60%** dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta **anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022**.

Per quanto concerne la **tipologia di interventi agevolati** è stabilito che:

- tra gli interventi agevolati di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio rientra anche la coibentazione del tetto, *"senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente"*;
- tra gli interventi **"trainati"** sono ricompresi anche gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR ossia gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità;

Per quanto riguarda la **tipologia di immobili** è disposto che:

- un'unità immobiliare può essere considerata **funzionalmente indipendente** quando è dotata di **almeno 3 delle seguenti installazioni / manufatti di proprietà esclusiva**:
 - impianto per l'approvvigionamento idrico;
 - impianto per il gas;
 - impianto per l'energia elettrica;
 - impianto di climatizzazione invernale;
- oggetto degli interventi agevolati può essere **anche un edificio privo di Attestato di prestazione energetica (APE)** in quanto sprovvisto di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, **a condizione che al termine degli interventi**, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici opache, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, si consegua una **classe energetica in fascia A**.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

Si precisa infine che l'efficacia delle proroghe del superbonus 110% sopra indicate è subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio UE.

ALTRI BONUS

Bonus bebè

È confermato il riconoscimento del c.d. **bonus bebè** per ogni figlio nato / adottato **dall'1.1 al 31.12.2021**, fino al compimento del primo anno d'età / primo anno d'ingresso nel nucleo familiare a seguito dell'adozione.

Il bonus, erogato mensilmente dall'INPS, è parametrato al valore dell'ISEE. L'importo del bonus varia da un minimo di euro 960,00 ad un massimo di euro 1.920,00.

Bonus asilo nido

È confermato **anche per il 2021** il bonus c.d. **asilo nido**, la cui misura è pari ad **€ 1.500** su base annua.

Tale bonus è corrisposto in 11 mensilità per il pagamento delle rette relative alla frequenza di asili nido pubblici o privati, nonché per il supporto, presso la propria abitazione, dei bambini di età inferiore a 3 anni, affetti da gravi patologie croniche.

Il bonus è incrementato di:

- € 1.500 per i nuclei familiari il cui ISEE è pari o inferiore a € 25.000;
- € 1.000 per i nuclei familiari il cui ISEE è compreso tra € 25.001 e € 40.000.

Bonus cultura 18enni

È confermato **anche per il 2021** il c.d. "bonus cultura" dell'importo di **€ 500,00** per i giovani che compiono diciotto anni nel 2021.

Tale importo può essere speso per acquistare beni e servizi legati alla cultura, come libri, quotidiani, periodici, ingressi ai musei, biglietti per cinema, teatri e concerti, nonché per l'acquisto di musica registrata, corsi di musica, di teatro e di lingua straniera.

Bonus veicolo elettrici

È riconosciuto un **contributo pari al 40%** delle spese sostenute e rimaste a carico dell'acquirente a favore dei soggetti con ISEE inferiore ad euro 30.000 per l'acquisto (anche in leasing), in Italia, **entro il 31.12.2021** di veicoli:

- nuovi di fabbrica
- **alimentati esclusivamente ad energia elettrica**
- di potenza pari o inferiore a 150 KW
- di categoria M1
- aventi un prezzo inferiore a euro 30.000.

Le modalità/termini di erogazione del contributo sono demandate ad un apposito decreto.

Fondo Rimborso affitti studenti fuori sede

È stato istituito un fondo pari a € 15 milioni per il 2021 finalizzato al riconoscimento di un **contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede:**

- iscritti a Università statali;

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

- appartenenti ad un nucleo familiare con un ISEE non superiore a € 20.000;
- che non usufruiscono di altri contributi pubblici per l'alloggio;
- residenti in luogo diverso rispetto a quello di ubicazione dell'immobile locato.

Le modalità attuative dell'agevolazione sono demandate ad un apposito Decreto.

Bonus TV 5G

Allo scopo di favorire il rinnovo / sostituzione degli apparecchi televisivi non idonei alla ricezione dei programmi con le nuove tecnologie DVB-T2 e di favorire il corretto smaltimento degli apparecchi obsoleti, è estesa la possibilità di accedere al "bonus TV 5G" per **l'acquisto / smaltimento di apparecchiature di ricezione televisiva**.

Tale bonus spetta fino ad € 50,00 sotto forma di sconto sul prezzo di vendita.

Le modalità attuative della nuova disposizione sono demandate ad un apposito Decreto.

Credito d'imposta sistemi di filtraggio acqua potabile

È previsto il riconoscimento, **dall'1.1.2021 al 31.12.2022**, a favore di:

- persone fisiche con un limite di euro 1.000 ad unità immobiliare
- esercenti attività d'impresa / lavoro autonomo / enti non commerciali con un limite di euro 5.000 a ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale

di un **credito d'imposta pari al 50%** delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica E 290 per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo erogate da acquedotti.

Le modalità attuative dell'agevolazione in esame sono demandate all'Agenzia delle Entrate

Credito d'imposta cuochi professionisti (dipendenti o autonomi)

È riconosciuto un credito d'imposta in favore dei cuochi professionisti (dipendenti o autonomi) presso alberghi o ristoranti, **fino al 40%** delle spese sostenute tra **l'1.1 e il 30.06.2021** per:

- l'acquisto di beni strumentali durevoli;
- la partecipazione a corsi di aggiornamento professionale.

Tale credito è utilizzabile in compensazione nel modello F24 oppure può essere ceduto ad altri soggetti.

I collaboratori dello Studio sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Tognetti Ass. Professionale

LA PRESENTE CIRCOLARE HA ESCLUSIVO FINE INFORMATIVO. NESSUNA RESPONSABILITÀ LEGATA AD UNA DECISIONE PRESA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE POTRÀ ESSERE ATTRIBUITA ALLO SCRIVENTE, CHE RESTA A DISPOSIZIONE DEL LETTORE PER OGNI APPROFONDIMENTO O PARERE

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com