

A TUTTI I CLIENTI INTERESSATI

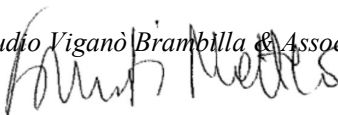
Circ. n. 1/2021

Desio, li 11 gennaio 2021

Oggetto: Novità fiscali di inizio anno per le persone fisiche – soggetti privati

Egredi Signori,
riassumiamo di seguito le principali novità in materia fiscale introdotte con la Legge di Stabilità per l'anno 2021 – Legge n. 178/2020, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30/12/2020.

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti e, con l'occasione, porgiamo distinti saluti.

Studio Viganò Brambilla & Associati


PROROGA DETRAZIONE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

È prorogato al 31/12/2021 il termine entro cui devono essere sostenute le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1, commi da 344 a 347 della legge Finanziaria 2007, per poter fruire della detrazione del 65% o del 50% nei limiti di spesa previsti dalla norma.

PROROGA DETRAZIONE RECUPERO EDILIZIO

È prorogato al 31/12/2021 il termine entro cui devono essere sostenute le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per poter fruire della detrazione del 50%, sull'importo massimo di Euro 96.000, di cui all'art. 16-bis, TUIR.

BONUS FACCIATE

È prorogato al 31/12/2021 il termine entro cui devono essere sostenute le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (c.d. "bonus facciate", di cui all'art.1 commi da 2019 a 224 della L.160 del 27/12/2019), per poter fruire della detrazione del 90% della spesa sostenuta.

PROROGA DETRAZIONE "BONUS MOBILI"



VIGANÒ BRAMBILLA E ASSOCIATI

È confermato anche per il tutto il 2021 il c.d. “bonus mobili”. In particolare, la detrazione IRPEF del 50% sulla spesa massima di Euro 16.000 (NB: fino al 31/12/2020, Euro 10.000) può essere fruita da parte dei soggetti che nel 2021 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 iniziati a decorrere dal giorno 01/01/2020.

PROROGA “BONUS VERDE”

È prorogato al 31/12/2021 il c.d. “bonus verde” di cui ai commi 12 - 15 dell’art. 1 della L. n. 205 27/12/2017 (detrazione IRPEF del 36% per le spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti, fino ad un ammontare non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare).

“BONUS IDRICO”

È introdotto il c.d. “bonus idrico” per la sostituzione di sanitari e apparecchi a limitazione di flusso d’acqua nella misura massima di Euro 1.000. le modalità e i termini di erogazione saranno definiti da apposito decreto di prossima emanazione.

PROROGA E NOVITA’ “SUPERBONUS 110%”

Tra le principali novità riguardanti il superbonus 110% di cui all’art. 119 del DL 34/2020 si segnalano:

- La proroga del termine ultimo per poter usufruire della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, antisismici, installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, dal 31/12/2021 al 30/06/2022, con possibilità di proroga di ulteriori 6 mesi, nel caso in cui almeno il 60% dei lavori sia ultimato entro la data del 30/06/2022;
- La ripartizione in 4 quote annuali di pari importo, in luogo delle 5 rate precedenti, per le spese sostenute nell’anno 2022;
- L’inserimento, fra i soggetti beneficiari, delle persone fisiche (che operano al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- L’inserimento fra gli interventi “trainanti” agevolati, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, degli interventi di isolamento del tetto, a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno;
- L’inserimento tra gli interventi “trainati” che possono beneficiare del superbonus del 110% (se eseguiti congiuntamente a quelli “trainanti”) di quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all’art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni);
- L’estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;
- La previsione di nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all’art. 16-ter del DL 63/2013;
- L’obbligo di posizionare presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello con la seguente dicitura: *“Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”*.

- L'introduzione di una nuova definizione di indipendenza funzionale dell'unità immobiliare affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare. Secondo la nuova definizione, un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica e impianto di climatizzazione invernale;
- è prevista la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per il c.d. "sconto sul corrispettivo" in relazione alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020. Per le altre detrazioni l'opzione può essere esercitata con riguardo alle sole spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Si precisa infine che possono beneficiare del superbonus, anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici di cui alla lett. a) dell'art. 119 co. 1 del DL 34/2020, raggiungano una classe energetica in fascia A.

DETRAZIONE PER SPESE VETERINARIE

È innalzato da Euro 500,00 a Euro 550,00 l'importo massimo detraibile delle spese veterinarie per la cura di animali; resta ferma la franchigia di Euro 129,11.

CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

È stato introdotto, per l'anno 2021, un contributo a Fondo perduto a favore del locatore di immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa e che siano abitazioni principali del locatario, che riducono il canone del contratto di locazione. Il contributo è riconosciuto fino al 50% della riduzione del canone ed entro il limite massimo annuo di Euro 1.200 per singolo locatore.

Il locatore deve comunicare all'Agenzia delle entrate, in via telematica, la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo. Le modalità applicative del contributo, ivi compresa la percentuale effettiva di riduzione del canone, che sarà determinata in base alle domande presentate rispetto ai fondi disponibili, saranno determinate con provvedimento del direttore dell'Agenzia entrate.

MODIFICA ALLA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI

Con la modifica dell'art. 4 del DL 50/2017 in tema di locazioni brevi, viene introdotta una presunzione in base alla quale, a partire del periodo d'imposta 2021, il regime fiscale della cedolare secca è riconosciuto per le locazioni brevi "solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta". Pertanto, nel caso in cui il proprietario destini alla locazione di breve periodo cinque appartamenti o più, l'attività di locazione, da chiunque svolta, si presume svolta in forma imprenditoriale.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

È stata riproposta la possibilità di rideterminare il costo d'acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
 - partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà / usufrutto;
- alla data dell'1.1.2021, non detenute in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.



VIGANÒ BRAMBILLA E ASSOCIATI

È fissato al 30.6.2021 il termine entro il quale provvedere:

- alla redazione ed all'asseverazione della perizia di stima;
- al versamento dell'imposta sostitutiva (11%).

RIDUZIONE DEL TASSO LEGALE

A decorrere dal 1 gennaio 2021, per effetto del DM 11 dicembre 2020 (pubblicato sulla G.U. 15 dicembre 2020 n. 310), il tasso d'interesse legale è ridotto dallo 0,05% annuo allo 0,01%.