

# Bonus casa 2021

I principali bonus edilizi sfruttabili dalle persone fisiche, la presunzione di imprenditorialità in caso di successiva cessione o locazione e le società di gestione immobiliare.



Sono molte le agevolazioni che lo Stato concede a coloro che effettuano interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e conservazione e messa in sicurezza dell'immobile. La **legge di Bilancio 2021** prevede la proroga del Superbonus 110% per tutto il 2022, per consentire il completamento dei lavori già iniziati. Se gli interventi sono arrivati al 60% entro il 30 giugno 2022, si potrà usufruire dello sconto fiscale per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2022**. Inoltre la spesa sostenuta

nel 2022 sarà recuperata, in **quattro rate annuali anziché in cinque.**

Anche nel 2021 i contribuenti possono, quindi, beneficiare del **bonus ristrutturazioni**, che è di sicuro tra i più apprezzati, così come l'**ecobonus** ed il **sismabonus**, per la riqualificazione energetica e la riduzione del rischio sismico.

Sono stati prorogati anche il **bonus mobili** per l'acquisto di **arredi ed elettrodomestici**, il **bonus verde** per sistemare giardini e terrazzi ed il **bonus facciate**.

Andiamo ad analizzare di seguito quali sono i bonus casa che fanno parte delle agevolazioni per i contribuenti per il 2021.

## Indice degli Argomenti

- Bonus casa 2021: Bonus verde

- Cos'è il bonus verde 2021?

- Chi può beneficiare del bonus verde 2021 e quali sono gli interventi agevolabili?

- Quali sono le spese ammesse?

- Quali sono le spese non detraibili?

- Bonus casa 2021: Bonus ristrutturazioni

- Quali sono i lavori ammessi ed i limiti per beneficiare del bonus ristrutturazioni 2021?

- Bonus casa 2021: Bonus mobili e elettrodomestici

- [Cos'è il bonus mobili e elettrodomestici 2021?](#)
  - [Chi può usufruire del bonus mobili ed elettrodomestici?](#)
  - [Quali sono gli interventi edilizi necessari per beneficiare del bonus mobili?](#)
- [Bonus casa 2021: Ecobonus](#)
  - [Bonus casa 2021: Superbonus 110%](#)
  - [Bonus casa 2021: Sismabonus](#)
  - [Bonus casa 2021: Bonus facciate](#)
  - [Bonus casa 2021: Bonus idrico](#)
  - [Bonus casa su immobili da cedere o locare: presunzione di esercizio in forma di impresa](#)

## **Bonus casa 2021: bonus verde**

Tra i bonus casa prorogati dalla [Legge di Bilancio 2021](#), compare anche il **bonus verde**, ossia una **detrazione fiscale del 36%** delle spese sostenute per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze, le recinzioni, gli impianti di irrigazione, la realizzazione di pozzi, le coperture a verde e i giardini pensili.

Il bonus verde consiste in una detrazione fiscale al 36% delle spese sostenute per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze, le recinzioni, gli impianti di irrigazione, la realizzazione di pozzi, le coperture a verde e i giardini pensili, è stato prorogato per il 2021. Vediamo

quali sono le tipologie di lavori ammessi, requisiti, detrazioni e documenti da conservare.

Danno diritto al bonus, gli **interventi straordinari**, cioè le opere che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, e che portino alla **sistemazione a verde** ex novo o al rinnovamento dell'esistente.

### *Cos'è il bonus verde 2021?*

Il bonus verde consiste in una **detrazione Irpef del 36%** sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

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

Pubblicità

Danno diritto alla detrazione anche le **spese di progettazione e manutenzione** se connesse all'esecuzione di questi interventi.

Il bonus verde 2021, è pertanto, una **detrazione fiscale Irpef pari al 36%** delle spese effettuate per la **sistemazione di giardini, terrazzi e in generale aree verdi**. L'agevolazione fiscale che si applica nella dichiarazione dei redditi, deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo e deve essere

calcolata considerato un **limite massimo di spesa pari a 5.000 euro** per ciascuna unità immobiliare avente uso abitativo.

In altre parole, la detrazione massima che si potrà ottenere, è pari a 1.800 euro.

Il beneficio fiscale **non è previsto per immobili aventi una destinazione diversa da quella abitativa**, come negozi o uffici che restano pertanto esclusi.

In caso di lavoro effettuati su **immobili residenziali adibiti promiscuamente** all'esercizio di una professione o un'attività commerciale, la detrazione si riduce della metà.

Possono usufruire del bonus:

- **proprietario dell'immobile;**
- **nudo proprietario;**
- **chi ha l'usufrutto;**
- **inquilino in affitto;**
- **persona che ha l'immobile in comodato;**
- **Ente pubblico o privato che corrisponde l'Ires;**
- **case popolari.**

*Chi può beneficiare del bonus verde 2021 e quali sono gli interventi agevolabili?*

I beneficiari della detrazione riferita al bonus verde sono coloro che **possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile** sul quale sono stati eseguiti gli interventi per i quali si sono sostenute le relative spese. Ammessi tra i beneficiari anche gli **inquilini e i comodatari**.

### *Quali sono le spese ammesse?*

Rientrano tra le spese ammesse in detrazione:

- Gli impianti di irrigazione;
- Realizzazione pozzi;
- Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni;
- Grandi potature;
- Riqualificazione prati;
- Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- Spese di progettazione relative a lavori successivamente effettuati.

Sono invece escluse dalle detrazioni la manutenzione ordinaria e l'acquisto di attrezzature specifiche.

Tra i **costi detraibili** rientrano anche le **spese di progettazione** purché relative a lavori successivamente effettuati.

*Quali sono le spese non detraibili?*

**Non rientrano** nel bonus verde 2021:

- **La manutenzione ordinaria di giardini già esistenti e con regolarità periodica, non producendo di fatto alcun lavoro innovativo o modificativo di quanto indicato nel precedente paragrafo;**
- **L'acquisto di attrezzature specifiche per la cura del giardino (pale, picconi, tagliaerbe);**
- **Gli interventi lavorativi in economia da parte del proprietario (ovvero acquistando i materiali).**

## **Bonus casa 2021: bonus ristrutturazioni**

Il **bonus ristrutturazione** è uno dei bonus casa di maggiore successo.

Il Bonus ristrutturazioni prevede una **detrazione fiscale del 50%** ai contribuenti che effettuano **lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria** in condominio o in edifici singoli, fino al **31 dicembre 2021**.

Pertanto, con il **bonus ristrutturazioni 2021** è possibile portare in **detrazione fiscale del 50%** le spese sostenute, entro il **limite massimo di 96.000 euro**. Esso, spetta per le spese di **manutenzione straordinaria** negli edifici singoli, mentre è riconosciuto anche per la **manutenzione ordinaria nei condomini**.

Per quanto riguarda le ristrutturazioni edilizie è prevista una **detrazione fiscale del 50%** per i **lavori di ristrutturazione edilizia** è riconosciuta **fino al 31 dicembre 2021**. Grazie al **bonus ristrutturazioni 2021** è possibile portare in **detrazione fiscale del 50%** le spese sostenute, entro il **limite massimo di 96.000 euro**. A spiegare il funzionamento dell'agevolazione sulla ristrutturazione edilizia è la guida agli incentivi fiscali dell'[Agenzia delle Entrate](#).

Il **bonus ristrutturazioni 2021** spetta per le spese di **manutenzione straordinaria** negli edifici singoli, mentre è riconosciuto anche per la **manutenzione ordinaria nei condomini**. Dal **25 marzo 2020** è possibile trasmettere la **comunicazione ENEA dei lavori di ristrutturazione** conclusi dal 1° gennaio. Ci sono **90 giorni di tempo** per inviare la **scheda delle spese sostenute**, adempimento necessario per tutti gli interventi che comportano anche un **risparmio energetico**.

## ***Quali sono i lavori ammessi ed i limiti per beneficiare del bonus ristrutturazioni 2021?***

Il bonus ristrutturazioni 2021 è la **detrazione fiscale del 50%** per i contribuenti che effettuano **lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria** in condominio o in edifici singoli. La detrazione del 50% è suddivisa in quote annuali spalmate su **dieci anni**.

Il **bonus ristrutturazioni**, prorogato dalla Legge di Bilancio **fino al 31 dicembre 2021**, consente di accedere ad un rimborso IRPEF per le spese sostenute, fino ad un **massimo di 96.000 euro**.

A partire dallo scorso anno e anche per i lavori del 2021 è stato introdotto un nuovo adempimento per l'accesso alla detrazione. Per i lavori di ristrutturazione che comportano anche un risparmio energetico è obbligatorio l'**invio della comunicazione ENEA**.

Dopo le prime indicazioni è però necessario scendere nel dettaglio per capire **come funziona il bonus ristrutturazioni 2021** e quando spetta. Vediamo qual'è l'**elenco dei lavori e delle spese** riconosciute in detrazione, sia per gli edifici singoli che per i condomini.

## **Bonus casa 2021: bonus mobili e elettrodomestici**

Per il 2021, è stato confermato anche il **bonus mobili**.

Il Bonus mobili ed elettrodomestici 2021 consiste in una **detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e elettrodomestici di classe almeno A+ (A per i forni)**, destinati ad arredare un immobile **oggetto di ristrutturazione**. Il Bonus mobili ed elettrodomestici rientra all'interno del **Bonus ristrutturazione**. La **detrazione** prevista è pari al 50% della spesa, da calcolarsi su un **importo massimo di 16.000 euro**. La Legge di Bilancio ha innalzato la soglia del tetto massimo di spesa da 10.000 euro a 16.000 euro.

Anche per il **bonus elettrodomestici** va effettuata la trasmissione dei dati all'ENEA.

E' possibile usufruire della **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni)**, destinati ad **arredare un immobile oggetto di ristrutturazione**. La detrazione del 50% si ottiene indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi, quindi mediante il **modello 730** o **modello Redditi** persone fisiche, e spetta al contribuente che usufruisce della detrazione per le spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio.

Pertanto, se le spese per ristrutturare l'immobile sono state sostenute soltanto da uno dei coniugi e quelle per l'arredo dall'altro, il bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici non

spetta a nessuno dei due. Il bonus mobili ed elettrodomestici 2021 spetta anche quando il contribuente ha scelto, in alternativa alla fruizione diretta delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cedere il credito o di esercitare l'opzione per lo sconto in fattura.

Per scaricare la **guida aggiornata** dell'Agenzia delle Entrate, sul Bonus mobili:

## Cos'è il bonus mobili e elettrodomestici 2021?

Per **Bonus mobili ed elettrodomestici 2021 si intende la detrazione Irpef del 50%** riconosciuta ai contribuenti per le spese di acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di immobili oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia.

Il **bonus è quindi legato al bonus ristrutturazione**, la data di inizio dei lavori di ristrutturazione deve precedere quella dell'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici.

Pertanto, per poter beneficiare di questa agevolazione è indispensabile, realizzare una ristrutturazione edilizia, sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici, sempre residenziali.

La detrazione Irpef del 50% spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio, oppure quando i mobili e i grandi elettrodomestici sono destinati ad arredare l'immobile ma l'intervento cui è collegato l'acquisto viene effettuato su una pertinenza dell'immobile stesso, anche se accatastata autonomamente.

In caso di intervento sulle parti condominiali (appartamento del portiere, lavatoi ecc), i condòmini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, soltanto per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti. Il bonus mobili non spetta se vengono acquistati arredi per la propria abitazione.

Per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.

### *Chi può usufruire del bonus mobili ed elettrodomestici?*

Per poter beneficiare del Bonus mobili è necessario realizzare una **ristrutturazione edilizia**, sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici, sempre residenziali.

La detrazione **spetta** anche quando i **beni acquistati sono destinati ad arredare un**

**ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio**, oppure quando l'intervento cui è collegato l'acquisto viene effettuato su una pertinenza dell'immobile stesso, anche se accatastata autonomamente.

Quando si effettua un intervento sulle parti condominiali (per esempio, guardiole, appartamento del portiere, lavatoi), i condòmini hanno diritto alla detrazione, **ciascuno per la propria quota**, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti. Il bonus non è concesso, invece, se acquistano arredi per la propria abitazione.

**Per ottenere il bonus mobili, la data di inizio dei lavori di ristrutturazione deve precedere quella di acquisto dei mobili o grandi elettrodomestici. Non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.**

*Quali sono gli interventi edilizi necessari per beneficiare del bonus mobili?*

Gli interventi edilizi necessari sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su singoli appartamenti. I lavori di manutenzione ordinaria su singoli appartamenti (per esempio, tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di

pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci interni) non danno diritto al bonus;

- ricostruzione o ripristino di un immobile danneggiato da eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su parti comuni di edifici residenziali.

## Esempi

### ***Manutenzione straordinaria***

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

- costruzione di scale interne
- sostituzione dei tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare

Rientrano nella manutenzione straordinaria:

- interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, ad esempio
  - l'installazione di una stufa a pellet o di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
  - l'installazione o l'integrazione di un impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore
- la sostituzione della caldaia, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento.

### ***Ristrutturazione edilizia***

- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre

- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti

***Non sono compresi tra gli interventi che danno diritto al bonus mobili ed elettrodomestici:***

- quelli finalizzati all'adozione di misure dirette a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (a meno che, per le loro particolari caratteristiche, non siano anche inquadrabili tra gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
- la realizzazione di posti auto o box pertinenziali.

## **Bonus casa 2021: ecobonus**

L'**ecobonus** è la detrazione [IRPEF](#) o **IRES** riconosciuta ai contribuenti che effettuano **lavori per il risparmio energetico** su edifici esistenti.

Il bonus è erogato nella forma di riduzione delle imposte dovute, in **10 rate annuali** di **pari importo**.

In base al tipo di lavoro effettuato, le **detrazioni variano dal 50% al 65%**.

E' possibile richiedere l'ecobonus, per i lavori di **riqualificazione energetica**, ad esempio per l'**installazione di pannelli solari**,

di **pareti isolanti, coperture e pavimenti**, ma anche **infissi e schermature solari**.

Inoltre, l'ecobonus è ammesso anche nel caso di **lavori di riqualificazione su beni strumentali**.

Intervento	Detrazione	Aliquota
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro	65%
Coibentazione involucro opaco edifici (pareti, solette disperdenti, coperture su edifici esistenti)	60.000 euro	65%
Sostituzione di infissi	60.000 euro	50%
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria	60.000 euro	65%
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale	30.000 euro	50-65%
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	60.000 euro	50%
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro	50%
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto, ad esempio per il riscaldamento o climatizzazione	Senza un limite di spesa	65%

## Parti comuni di edifici

Intervento	Detrazione
Interventi di risparmio energetico qualificato, su parti comuni di edifici condominiali o interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio	Detrazione IRPEF e IRES del 65% con limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato

Interventi di risparmio energetico qualificato di parti comuni, di edifici condominiali, che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.	Detrazione IRPEF del 70% con un limite di spesa di 40.000 euro moltiplicato per le unità immobiliari che compongono l'edificio
Interventi di risparmio energetico effettuati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà di istituti autonomi per le Case Popolari, comunque denominati.	Detrazione IRES dal 70% al 75%

## Bonus casa 2021: superbonus 110%

Il **superbonus** consente di detrarre il 110% della spesa sostenuta per gli **interventi di isolamento**

**termico** dell'involucro dell'edificio, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti di riscaldamento centralizzati, per l'adozione di sistemi di raffrescamento o di fornitura di acqua calda a condensazione con efficienza almeno di classe A.

La possibilità di fruire del **superbonus del 110%** è legato al sostenimento di interventi riconducibili a quelli **trainanti**, indicati nei **commi 1 e 4 dell'art. 119 del D.L. n. 34/20**, anche gli interventi trainati acquisiscono il diritto a fruire della detrazione maggiorata in luogo di quella ordinaria. L'Agenzia delle Entrate, inoltre, ha chiarito che possono fruire del superbondus anche:

- Le spese sostenute per tutti gli interventi di **efficientamento energetico** indicati nell'art. 14 del D.L. n. 63/13, nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- L'installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/13.

In ogni caso il bonus al 110% si applica solo nel caso in cui gli interventi sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, sempreché assicurino il **miglioramento di due classi energetiche** (ovvero il raggiungimento della classe energetica più alta).

Possono beneficiare della detrazione fiscale del 110%, le spese sostenute per gli **interventi (trainanti)** di:

- **Isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano

funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- **Interventi antisismici** (cd. sismabonus).

Il Superbonus 110% spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi (**trainati**), ma devono essere eseguiti **congiuntamente** con almeno uno degli interventi trainanti precedentemente elencati:

- **Efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus del 110%**, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici.

Il Superbonus del 110%, spetta anche per i seguenti interventi, a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** con almeno uno degli interventi di **isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico**, precedentemente elencati:

- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici;
- Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Il Superbonus non spetta per gli interventi effettuati su **unità immobiliari residenziali** appartenenti alle categorie catastali **A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville) e **A9** (castelli).

## **Bonus casa 2021: sismabonus**

Per interventi di miglioramento antisismico spetta una detrazione dal 70% fino ad un massimo dell'85% ma è necessario migliorare almeno una classe di rischio sismico dell'edificio.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di **96.000 euro** per unità immobiliare e viene erogata in 5 quote annuali di pari importo.

## **Bonus casa 2021: bonus facciate**

La [Legge di bilancio 2021](#) ha prorogato il **Bonus facciate** anche per tutto il 2021.

Il Bonus facciate consiste in una **detrazione del 90%** degli importi sostenuti per il rifacimento delle **facciate esterne degli edifici**, senza limiti massimi di spesa.

Potranno beneficiare della detrazione fiscale, i soggetti [Irpef](#) titolari di [redditi da lavoro dipendente](#) ed i **titolari di partita IVA**, così come soggetti **Ires**. Tra i soggetti beneficiari rientrano inoltre anche gli **inquilini** di immobili in **affitto**.

Per averne diritto al Bonus facciate, occorre realizzare **interventi di recupero o restauro** della facciata esterna di edifici esistenti, di **qualsiasi categoria catastale**, anche quelli strumentali.

In particolare, i **lavori ammessi in detrazione** sono quelli di **manutenzione ordinaria** che riguardano le **strutture opache della facciata**, balconi, ornamenti e fregi.

L'**elenco dei lavori** per i quali sarà possibile beneficiare del bonus facciate è molto ampio.

## **Bonus casa 2021: bonus idrico**

Tra le varie misure introdotte dalla **Legge di Bilancio 2021** compare anche il Bonus idrico da **1.000 euro** per le persone fisiche e **5.000 euro per gli esercizi commerciali**, beneficiabile entro il 31 dicembre 2021.

La Legge di Bilancio 2021 ha previsto un **bonus** da **1.000 euro** per l'acquisto di **bagni e lavandini** in grado di favorire un minore consumo di **acqua**. Il Bonus ammonta fino a 5.000 euro per gli esercizi commerciali. La **scadenza** del bonus è fissata il **31 dicembre 2021**.

Il **Bonus idrico 2021** potrà essere utilizzato per acquistare rubinetti, doccia, e per installare ogni tipo di apparecchiatura che consenta di risparmiare acqua.

E' stato istituito dal **ministero dell'Ambiente un fondo** un Fondo per il risparmio di risorse idriche pari a 20 milioni di euro. Sarà possibile farne **richiesta** per poterne beneficiare entro il **31 dicembre del 2021**.

L'obiettivo è di incoraggiare a rinnovare tutto il **sistema idraulico**, incentivando i sistemi in grado di favorire un risparmio di acqua.

## Bonus casa su immobili da cedere o locare: presunzione di esercizio in forma di impresa

Il rilevante utilizzo delle ristrutturazioni edilizie e dei vari bonus collegati (fino alla riqualificazione energetica al 110%), qualora venga finalizzato alla realizzazione di immobili da cedere o da locare, può portare al rischio di **esercizio in forma di impresa**.

Il soggetto che realizza gli interventi agevolati, infatti, può rischiare di vedersi contestare l'esercizio di un'attività economica in forma di impresa. Infatti, come evidenziato anche sul **Sole 24ore** nell'articolo del 6 settembre scorso "**Lavori su case da cedere o locare: può scattare l'attività di impresa**", l'orientamento della Cassazione e dell'Agenzia delle Entrate sono conformi nel ritenere che si configuri attività di impresa con il solo **esercizio in forma organizzata** dell'attività.

Questo esercizio dell'attività in forma organizzata può concretizzarsi anche nel solo **impiego di mezzi finanziari**.

Questo significa che può essere considerato o qualificato imprenditore anche il soggetto che si limiti a coordinare un proprio capitale per fini produttivi.

Quindi dal combinato disposto dell'art. 2195 del c.c. e dalla lettura dell'art. 55 del TUIR, per le attività immobiliari è possibile schematizzare quanto segue:

- In caso di **cessione di un bene immobile ristrutturato la qualifica di imprenditore è sempre integrata** (attività compresa nel 2195 c.c.), anche in assenza di organizzazione. Quindi, anche la sola realizzazione di interventi di ristrutturazione su immobile destinato alla vendita si considera esercizio in forma di impresa (vedasi Cassazione n. 15931 del 2021, per la quale a nulla rileva che l'immobile fosse abitazione principale dei proprietari prima dei lavori);
- In caso di **locazione di un bene immobile ristrutturato la qualifica di imprenditore è integrata solo se vi è il requisito dell'organizzazione** (attività non compresa nell'art. 2195 c.c.). Sul punto occorre considerare che tale attività di locazione viene considerata attività economica quando viene esercitata per generare redditi con carattere stabile. Sul punto vedasi anche i criteri di imprenditorialità legati alle locazioni brevi.

In questi casi, ovvero quando l'attività di ristrutturazione dell'immobile con successiva cessione o locazione dello stesso configuri attività di impresa è necessario prestare attenzione. Questo tipo di attività devono essere pianificate in anticipo, anche al fine di valutare la possibilità di operare attraverso **società di gestione immobiliare**. Attraverso questo tipo di società è possibile conferire l'immobile da ristrutturare, effettuare l'attività di ristrutturazione per poi procedere alla cessione o alla locazione dell'immobile. Naturalmente, si tratta di opzioni da valutare con attenzione facendo riferimento:

- Alla possibilità di sfruttare solo parte dei bonus casa usufruibili dalle persone fisiche;
- Dall'impatto della fiscalità indiretta sul conferimento, e sulla fiscalità diretta sui proventi che ne derivano;
- Dalla scelta sulla forma giuridica da attribuire alla società, tra società di persone e società di capitali.

Se vuoi valutare la tua posizione personale in merito alla possibilità di utilizzare una società di gestione immobiliare contattaci per una consulenza personalizzata. Ti aiuteremo a valutare l'opzione migliore per le tue caratteristiche personali e dell'investimento che stai effettuando.