

NOTA INFORMATIVA N. 3/2018

BONUS EDILIZI 2018

La legge di bilancio 2018 proroga l'aumento al 50% della detrazione sugli interventi di ristrutturazione edilizia, l'aumento al 65% o 50% della detrazione per gli interventi di risparmio energetico ed introduce una detrazione del 36% per gli interventi sulle aree verdi.

1. Detrazione del 50% sugli interventi di ristrutturazione edilizia e sull'acquisto di mobili

La L. 27 dicembre 2017, n. 205 (c.d. legge di bilancio 2018), proroga **fino al 31 dicembre 2018 la detrazione irpef del 50%, fino ad un massimo di spesa detraibile di 96.000 euro per unità immobiliare**, sulle spese sostenute (a tal fine rileva la data del bonifico) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su singole unità residenziali di qualsiasi categoria catastale e sulle loro pertinenze; la ricostruzione o il ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi; la realizzazione di box-auto pertinenziali; l'eliminazione delle barriere architettoniche (es. realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione); la prevenzione di atti illeciti (es. porte blindate, antifurto); la cablatura degli edifici e il contenimento dell'inquinamento acustico; il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia; la bonifica dell'amianto e la prevenzione di infortuni domestici; l'acquisto di unità in fabbricati interamente ristrutturati da imprese (detrazione calcolata sul 25% del prezzo); la manutenzione ordinaria su parti comuni condominiali.

Se i lavori realizzati nel 2018 sono prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti, nel computo della spesa massima ammessa è necessario tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti. Salvo ulteriori proroghe, dall'1.1.2019 la detrazione tornerà ad essere del 36% su una spesa massima di 48.000 euro. È rimasta invariata la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo.

Resta valida fino al 2021 la detrazione del 50%, con massimale a 96.000 euro, in cinque anni, sulle spese per interventi antisismici, elevabile al 70% qualora dalla realizzazione degli interventi consegua il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore e all' 80% in caso di due classi (maggiorate rispettivamente al 75% e all'85% in caso di parti comuni condominiali).

E' stato prorogato fino al 31.12.2018 anche il c.d. "bonus mobili": ai contribuenti che hanno iniziato successivamente all'1.1.2017 interventi di recupero edilizio, per i quali hanno chiesto la detrazione fiscale, è riconosciuta una detrazione del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) finalizzati

all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (quindi esclusi televisori, computer e piccoli elettrodomestici). Tale detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro per singola unità immobiliare, indipendentemente dall'entità della spesa, anche inferiore, sostenuta per l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati tramite bonifico bancario o postale, dal quale devono risultare: la causale del versamento con il riferimento alla norma agevolativa ("detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione edilizia ex art. 16-*bis*, co. 1, D.P.R. 917/86 e art. 11, co. 1, D.L. 83/2012" o "detrazione fiscale per acquisto mobili ex art. 16, co. 2, D.L. 63/2013"), il codice fiscale del soggetto pagante e il codice fiscale o la partita iva del beneficiario. Per il "bonus mobili" è possibile effettuare il pagamento anche mediante carte di credito e di debito.

2. Detrazione del 65 o 50% sugli interventi di risparmio energetico

La legge di bilancio proroga fino al 31.12.2018 anche la detrazione al 65%, in dieci rate annuali di uguale importo, del costo per gli interventi di riqualificazione energetica (sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore, coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali, installazione di pannelli solari e di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, riqualificazione energetica globale dell'intero edificio), prevedendo però una riduzione della detrazione al 50% per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative all'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a biomasse (es. stufe a pellets) o a condensazione con efficienza almeno pari alla classe energetica A. E' stata introdotta la detrazione del 65% per l'acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori nel condominio.

Il beneficio spetta a persone fisiche, società o enti: sono esclusi gli interventi effettuati durante la costruzione dell'immobile. Per i soggetti titolari di reddito d'impresa l'agevolazione spetta solo per gli interventi su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività ed esclusi gli immobili merce o locati a terzi e viene applicata imputando le spese secondo il criterio di competenza.

Per gli interventi su parti comuni condominiali, è confermata la detrazione del 70%, fino al 31 dicembre 2021, sugli interventi che interessino più del 25% della superficie dell'edificio, e del 75% sugli interventi finalizzati a migliorare le prestazioni energetiche medie invernali e estive identificate dal D.M. 26 giugno 2015. Le suddette maggiori detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Il credito corrispondente alle detrazioni può essere ceduto dai privati o dai condomini (unici titolati fino al 31.12.2017) ai fornitori che hanno effettuato gli

interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. Per i soggetti incapienti resta ferma la possibilità di cedere il credito anche alle banche e agli intermediari finanziari.

I contribuenti non esercenti attività d'impresa devono effettuare i pagamenti con le medesime formalità necessarie per usufruire del bonus sulle ristrutturazioni edilizie, rispetto al quale il bonus per risparmio energetico è alternativo. Quindi gli interventi agevolati al 65% possono essere compresi in quelli agevolati al 50% che sono soggetti a vincoli minori. In entrambi i casi le informazioni sugli interventi comportanti risparmi energetici sono trasmesse per via telematica all'ENEA che può effettuare controlli a campione.

Infine si precisa che l'aliquota iva generalmente applicabile sugli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico è pari al 10%. Si applica l'aliquota ordinaria del 22% alle prestazioni rese dai professionisti (es. architetti), alla quota del valore dei beni significativi (es. gli infissi o i sanitari) che eccede il valore della prestazione dell'impresa di ristrutturazione e del materiale impiegato nell'intervento, ai materiali acquistati direttamente dal beneficiario e all'acquisto di mobili.

3. La detrazione del 36% sulle sistemazioni a verde

La legge di bilancio ha introdotto, per l'anno 2018, una detrazione irpef del 36%, in 10 quote annuali, sulle spese (fino ad un massimo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo) sostenute per la sistemazione a verde delle aree scoperte private di edifici, singole unità immobiliari, pertinenze e recinzioni (acquisti di piante, impianti di irrigazione a supporto del verde, pozzi, strutture di copertura e giardini pensili, progettazione e manutenzione dei suddetti interventi).

10 gennaio 2017