

Circol@re nr. 08 del 2 febbraio 2018

I BONUS 2018 PER GLI IMMOBILI

a cura del Rag. Daniele LAURENTI, commercialista e revisore contabile

La Finanziaria 2018 ha "aggiornato" le **detrazioni** spettanti per gli **interventi di efficienza energetica**, di **recupero del patrimonio edilizio**, di **adozione di misure antisismiche** e **messa in sicurezza statica** degli edifici nonché il c.d. "**bonus mobili**".

È stato altresì introdotto il nuovo "**bonus verde**", pari al **36%** delle spese nel **limite massimo di € 5.000, sostenute per interventi di:**

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

BONUS PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

- È confermata la detrazione prevista per la "generalità" degli **interventi di riqualificazione energetica** nella misura del **65% per le spese sostenute fino al 31.12.2018** (anziché fino al 31.12.2017);
- tra gli interventi agevolabili nella misura **del 65%** è ricompreso anche l'acquisto e la posa in opera di:
 - **micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti**, a condizione che dall'intervento si consegua un **risparmio di energia primaria (PES)**, come definito dal DM 4.8.2011, **pari almeno al 20%**.
La detrazione spetta per le spese sostenute **dall'1.1 al 31.12.2018**, con una **detrazione di ammontare massimo pari a € 100.000** (il limite di spesa agevolabile è quindi a € 153.846);
 - **generatori d'aria calda a condensazione**;
- la **detrazione nella misura del 50%** (anziché 65%) è riconosciuta per le **spese sostenute dall'1.1.2018** 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**, con importo massimo della detrazione pari a € 30.000 (il limite di spesa agevolabile è quindi pari a € 60.000);
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con **impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto** ex Regolamento UE n. 811/2013. Con riferimento a tale ultima tipologia di interventi preme evidenziare che:
 - la detrazione **non è fruibile** se l'efficienza risulta **inferiore** alla citata classe A di prodotto;
 - se l'intervento prevede **anche l'installazione di sistemi di termoregolazione evoluti** di cui alle classi V, VI o VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, la **detrazione è riconosciuta nella misura del 65%**;
 - se l'intervento prevede la **sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con un impianto dotato 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, la **detrazione è**

riconosciuta nella misura del 65%.



La Finanziaria 2018 non è intervenuta sulla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica **su parti comuni condominiali** in quanto la stessa è **già riconosciuta per le spese sostenute fino al 2021**.

In sintesi gli **interventi agevolabili per il 2018** e la detrazione fruibile sono così individuati.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA			
Tipologia intervento (art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 296/2006)	Detrazione massima	Dal 6.6.2013 al 31.12.2017	Dall'1.1.2018
		Spesa massima detrazione 65%	Spesa massima detrazione 65% - 50%
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti con valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori individuati dalle Tabelle allegate al Provvedimento 19.2.2007 e, dal 2008, al Decreto 11.3.2008. A tal fine va fatto riferimento alla riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato.	€ 100.000	€ 153.846,15	€ 153.846,15 (detrazione 65%)
Interventi su edifici / parti di edifici / unità immobiliari esistenti , riguardanti strutture opache verticali (pareti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti).	€ 60.000	€ 92.307,69	€ 92.307,69 (detrazione 65%)
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi , delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o vani non riscaldati, con i requisiti di trasmittanza termica .			€ 120.000 (detrazione 50%)
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali, per il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, scuole e università. Sono esclusi i pannelli per la produzione di energia (fotovoltaici).	€ 60.000	€ 92.307,69	€ 92.307,69 (detrazione 65%)
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:	€ 30.000	€ 46.153,85	---
- impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;			€ 46.153,85 (detrazione 65%)
- impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (dal 2008);	€ 30.000	---	€ 60.000 (detrazione 50%)
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto ex Regolamento UE 18.2.2013, n. 811/2013;	---	---	Detrazione NON spettante
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A di prodotto ex Regolamento UE 18.2.2013, n. 811/2013;	€ 30.000	---	€ 46.153,85 (detrazione 65%)
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto ex Regolamento UE 18.2.2013, n. 811/2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti di cui alle classi V, VI o VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02.	€ 30.000	---	€ 46.153,85 (detrazione 65%)
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione , assemblati in fabbrica per funzionare in abbinamento tra loro.	€ 30.000	---	€ 46.153,85 (detrazione 65%)
Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione .	€ 30.000	---	€ 46.153,85 (detrazione 65%)
Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, rispettando i valori fissati dalle apposite Tabelle.	€ 30.000	€ 46.153,85	€ 46.153,85 (detrazione 65%)

Tipologia intervento (art. 1, commi 47, Legge n. 190/2014)	Detrazione massima	Dall'1.1.2015 al 31.12.2017	Dall'1.1.2018
		Spesa massima detrazione 65%	Spesa massima detrazione 50%
Acquisto e posa in opera di schermature solari ex Allegato M, D.Lgs. n. 311/2006.	€ 60.000	€ 92.307,69	€ 120.000
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili .	€ 30.000	€ 46.153,85	€ 60.000

Tipologia intervento (art. 1, commi 3, lett. a, n. 3. Legge n. 205/2017)	Detrazione massima	Fino al 31.12.2017	Dall'1.1.2018 al 31.12.2018
			Spesa massima detrazione 65%
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti , a condizione che dall'intervento consegua un risparmio di energia primaria (PES) , come definito dall'Allegato III al DM 4.8.2011, pari almeno al 20% .	€ 100.000	---	€ 153.846,15

Tipologia intervento (art. 1, comma 88, Legge n. 208/2015)	Detrazione	Spesa massima
	Dall'1.1.2016 al 31.12.2018	
Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative.	65%	Non è previsto un limite massimo

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI			
Tipologia intervento	Detrazione spettante		Spesa massima
	Fino al 31.12.2016	Dall'1.1.2017 al 31.12.2021	
Generalità degli interventi agevolabili	65%		Specifico limite previsto per tipologia di intervento
Interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un' incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda	--- (*)	70%	€ 40.000 X numero unità del condominio
Interventi volti a migliorare la prestazione energetica , invernale ed estiva, dai quali si consegue almeno la qualità media di cui al DM 26.6.2015	--- (*)	75%	

(*) Fino al 31.12.2016, per le spese relative a tali particolari interventi è possibile fruire della detrazione del 65% facendo rientrare i lavori in uno degli "ordinari" interventi agevolabili.

Cessione del credito

In **luogo della detrazione** è possibile optare per la **cessione del corrispondente credito** ai fornitori che hanno eseguito gli interventi agevolabili di riqualificazione energetica riguardanti **parti comuni condominiali**.

CESSIONE del CREDITO DETRAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	
Tipologia intervento	Cessione credito
Dall'1.1.2016 – solo su parti comuni condominiali	
"Generalità" degli interventi agevolabili	<ul style="list-style-type: none"> solo da parte dei c.d. "soggetti incapienti" ai fornitori che hanno eseguito gli interventi
Dall'1.1.2017 – solo su parti comuni condominiali	
Interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda	<ul style="list-style-type: none"> da parte di tutti i soggetti cui spetta la detrazione (capienti / incapienti) ai fornitori o altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione
Interventi volti a migliorare la prestazione energetica, invernale / estiva, da quali consegue la qualità media di cui al DM 26.6.2015	
Dall'1.1.2018 sia su singole unità immobiliari che su parti comuni condominiali	
"Generalità" degli interventi agevolabili	<ul style="list-style-type: none"> da parte di tutti i soggetti cui spetta la detrazione (capienti / incapienti)

- ai fornitori o altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione

BONUS PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E SISMA BONUS

È prorogata, per le **spese sostenute fino al 31.12.2018** (anziché 31.12.2017), la detrazione IRPEF per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio**.

- nella misura del **50%**;
- su un importo **massimo di € 96.000**.

Misure antisismiche e messa in sicurezza statica degli edifici

È altresì confermata la detrazione spettante per le spese relative all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici.

In particolare si rammenta che:

- per le spese sostenute **dall'1.1.2017 al 31.12.2021**;
- riferite a **costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive** ubicate nella zone sismiche ad alta pericolosità, ossia nelle **zone 1, 2, 3** di cui all'OPCM n. 3274/2003;
- con **procedure autorizzatorie iniziate dall'1.1.2017**;

la detrazione è riconosciuta nella misura del **50%**, da ripartire in **5 rate annuali**, su una **spesa massima di € 96.000**, nella quale possono essere incluse anche le spese sostenute per la classificazione e la verifica sismica.

Se dagli interventi in esame deriva una **riduzione del rischio sismico** con passaggio:

- **ad 1 classe di rischio inferiore**, la detrazione è riconosciuta nella misura del **70%**;
- **a 2 classi di rischio inferiori**, la detrazione è riconosciuta nella misura dell'**80%**.

Qualora tali interventi siano **realizzati su parti comuni condominiali** la detrazione è ulteriormente aumentata al **75%** (1 classe di rischio inferiore) e all'**85%** (2 classi di rischio inferiori), su una spesa massima pari a **€ 96.000** per il numero di unità immobiliari che compongono il condominio.

ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE / MESSA IN SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI (1)			
Tipologia intervento	Detrazione spettante		Spesa massima
	Fino al 31.12.2016	Dall'1.1.2017 al 31.12.2021	
"Generalità" degli interventi ex art. 16-bis, comma 1, lett. i), TUIR	<ul style="list-style-type: none"> • Zona 1 e 2 • Procedure autorizzatorie dal 4.8.2013 • Abitazioni principali e attività produttive 	<ul style="list-style-type: none"> • Zona 1, 2 e 3 • Procedure autorizzatorie dall'1.1.2017 • Abitazioni e attività produttive 	€ 96.000
	10 rate annuali	5 rate annuali	
	65%	50%	
Se da detti interventi deriva il passaggio a 1 classe di rischio sismico inferiore	--- (2)	<ul style="list-style-type: none"> • 70% • 75% se su parti comuni condominiali (3) 	
Se da detti interventi deriva il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore	--- (2)	<ul style="list-style-type: none"> • 80% • 85% se su parti comuni condominiali (3) 	

(1) Dall'1.1.2017 sono comprese anche le spese per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

(2) Fino al 31.12.2016 per tali spese è possibile fruire della detrazione del 65% ex art. 16-bis), TUIR.

(3) La detrazione del 75% - 85% è riconosciuta su una **spesa massima di € 96.000 moltiplicato per il numero di unità del condominio**.

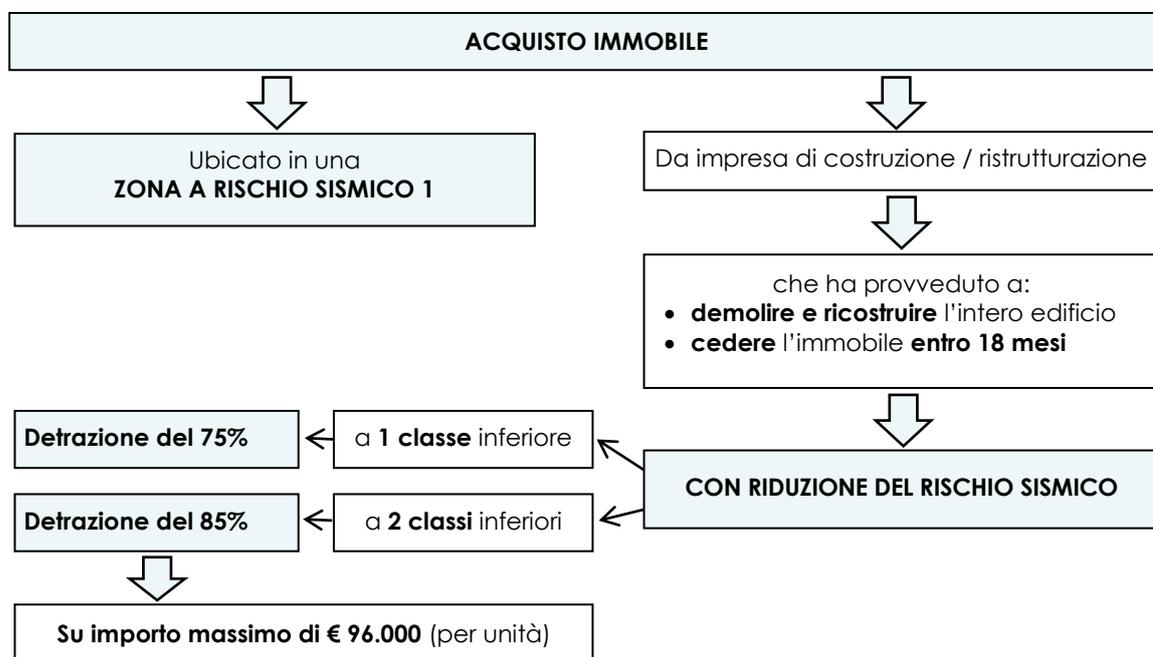
Con riferimento a tali **interventi su parti comuni condominiali con riduzione della classe di rischio sismico, dall'1.1.2017**, in luogo della detrazione, i possibili beneficiari (**capienti / incapienti**) possono optare per la **cessione del credito** ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati con possibilità di cedere successivamente tale credito.

Preme altresì rammentare che, per gli interventi di **riduzione del rischio sismico con passaggio ad 1 / 2 classi di rischio sismico inferiori**:

- nei Comuni inclusi nelle **zone a rischio sismico 1**;
- mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente, **da parte di imprese di costruzione / ristrutturazione** che provvedono alla successiva **cessione dell'immobile, entro 18 mesi dal termine dei lavori**;

all'acquirente dell'unità immobiliare spetta la **detrazione del 75%** prevista per la riduzione del rischio sismico con passaggio **a 1 classe di rischio inferiore** ovvero **dell'85%** in caso di riduzione **a 2 classi di rischio inferiori**, su una spesa agevolabile di ammontare massimo pari a **€ 96.000** per singola unità immobiliare.

Anche in tal caso i soggetti beneficiari possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito** alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

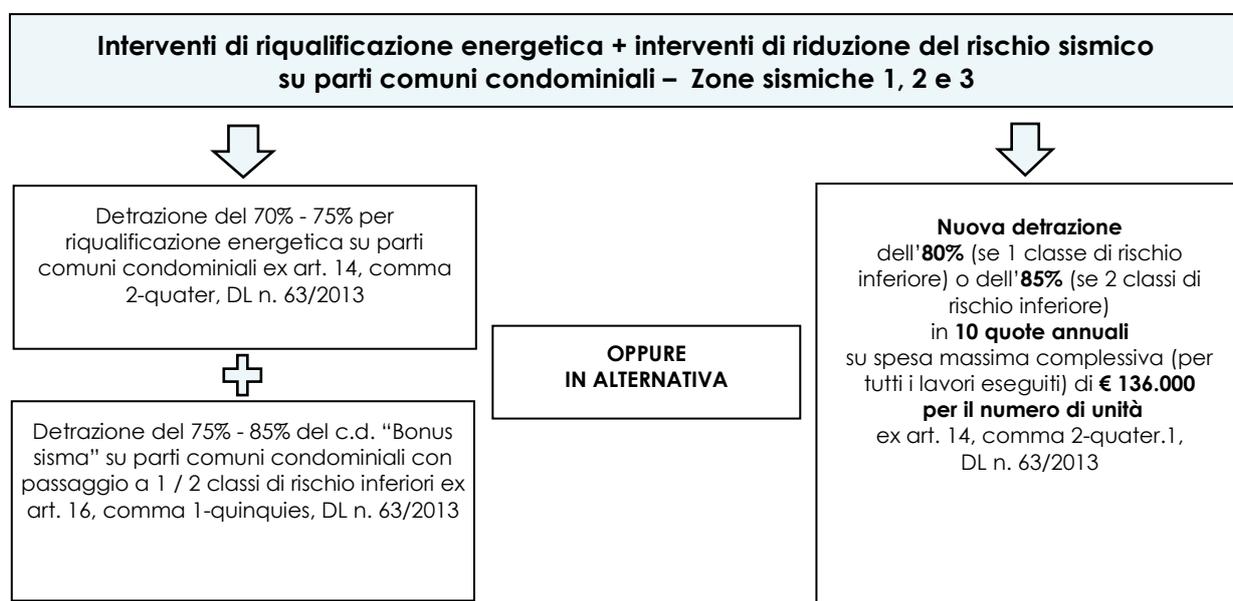


BONUS PER INTERVENTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

È disposto che per le spese relative agli **interventi sulle parti comuni condominiali**, nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**, finalizzati **congiuntamente** alla:

- **riduzione del rischio sismico**, con passaggio ad 1 o 2 classi di rischio inferiori;
- **riqualificazione energetica**;

in alternativa alle detrazioni previste dal comma 1-quinquies dell'art. 16 e dal comma 2-quater dell'art. 14, DL n. 63/2013 **è possibile fruire della nuova detrazione dell'80% - 85%**, a seconda che la riduzione del rischio sismico sia pari ad 1 o 2 classi, su una **spesa massima di € 136.000 moltiplicato per il numero delle unità** di ciascun edificio, da ripartire in **10 quote annuali**.



BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

È prorogata fino al 31.12.2018 la detrazione IRPEF del 50% prevista a favore dei soggetti che sostengono **spese per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici** rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'**arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio**, per il quale si fruisce della relativa detrazione.

NB Per poter fruire della detrazione relativamente alle **spese sostenute nel 2018** è necessario che i **lavori di recupero edilizio siano iniziati a decorrere dall'1.1.2017**.

Come in passato la detrazione è fruibile in **10 quote** annuali, considerando un **ammontare massimo di spesa pari a € 10.000**, ed è computata indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

NUOVO "BONUS VERDE"

È stata introdotta, **per il 2018**, la **nuova detrazione IRPEF**, c.d. "bonus verde", pari al **36% delle spese sostenute** per la "**sistemazione a verde**", **impianti di irrigazione, pozzi / coperture a verde / giardini pensili**, nel limite **massimo di spesa di € 5.000**. In particolare è disposto che:

*"per l'anno 2018, ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al **36 per cento** delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse **non superiore a 5.000 euro** per unità immobiliare **ad uso abitativo**, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei **contribuenti che possiedono o detengono**, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:*

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

NB Preme evidenziare che la disposizione **riguarda esclusivamente il 2018** e quindi **soltanto le spese sostenute in tale anno** (non si tratta di una detrazione "a regime").

Ambito di applicazione

L'agevolazione in esame:

- è fruibile dal **proprietario / detentore dell'immobile** sul quale sono effettuati i nuovi interventi agevolati, **che sostiene effettivamente la spesa**.
Possono quindi beneficiare della nuova detrazione i contribuenti che risultano essere:
 - **proprietari / nudi proprietari**;
 - **titolari di diritti reali di godimento** (usufruttuario, titolare del diritto di abitazione / uso);
 - **detentori** (inquilino / comodatario);
- è riconosciuta per gli interventi agevolabili effettuati su aree scoperte private di un **edificio esistente**. Ciò porta a ritenere **non agevolabili** le spese sostenute **per la "sistemazione a verde" in fase di costruzione** di un nuovo immobile.
Al fine di individuare l'ambito applicativo dell'agevolazione va altresì considerato che:
 - la detrazione "**spetta anche per le spese sostenute per *interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali***";
 - se gli interventi sono realizzati su **unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente** all'esercizio dell'arte / professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la **detrazione spettante è ridotta al 50%**.

Tipologia interventi agevolabili

La detrazione spetta con riferimento alle spese sostenute per:

- **“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**.

Nel consueto incontro di inizio anno, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la detrazione riguarda **interventi straordinari di “sistemazione a verde”**, con particolare riferimento alla fornitura e messa a dimora di piante ed arbusti di qualsiasi genere o tipo. Sono quindi da considerare agevolabili le opere che si inseriscono in un **intervento relativo all'intero giardino / area, consistente nella “sistemazione a verde” ex novo o nel radicale rinnovamento dell'esistente**. Se sostenuta nell'ambito di tali interventi straordinari, anche la spesa per la collocazione di piante in vasi può risultare agevolabile.

Ammontare e fruizione della detrazione

La nuova detrazione IRPEF spettante è pari al **36%** della spesa sostenuta, nel limite **massimo di spesa pari a € 5.000**. A tal fine va considerato che:

- per gli **interventi effettuati su parti comuni esterne condominiali**, la spesa massima agevolabile è pari a **€ 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo**;
- possono essere ricomprese **anche le spese di progettazione e manutenzione** connesse all'esecuzione degli interventi agevolati;
- **il pagamento deve essere effettuato**:
 - **dall'1.1 al 31.12.2018**;
 - **tramite strumenti idonei a consentire la tracciabilità** delle operazioni.

Dalla formulazione della norma non risulta necessario effettuare il pagamento con bonifico. Il richiamo generico a strumenti di pagamento tracciabili porta infatti a ritenere possibile il **pagamento anche con assegni o carte di credito / debito / bancomat**.

La detrazione così determinata va **ripartita in 10 rate annuali** di pari importo, a decorrere dall'anno di sostenimento (dal 2018 al 2027).

La **detrazione massima fruibile in ciascun anno** ammonta quindi a **€ 180** (5.000 x 36% : 10).

Va infine considerato che:

- la detrazione **è cumulabile con le agevolazioni** già previste per gli **immobili oggetto di vincolo** ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (c.d. “immobili di interesse storico – artistico”), **ridotte nella misura del 50%**;
- in caso di **cessione** dell'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata **passa all'acquirente, salvo diverso accordo delle parti**;
- in caso di **decesso** dell'avente diritto, la detrazione non utilizzata **si trasmette all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene**.

Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito

www.studiocla.it

oppure sulla nostra pagina Facebook

