

LEGGE DI STABILITÀ 2018 – RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE ED ECOBONUS

La Legge di Stabilità o Legge di Bilancio 2018 è stata pubblicata il 29 dicembre 2017 (Suppl. Ordinario n. 62) sulla Gazzetta Ufficiale come Legge 27/12/2017 n° 205.

Bonus ristrutturazioni 2018

È stato prorogato fino al 31 dicembre 2018 il bonus fiscale del 50% per gli interventi di ristrutturazione delle abitazioni e delle parti comuni degli edifici condominiali entro un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000€.

A partire dal 1° gennaio 2019, e salve ulteriori proroghe, il bonus per lavori di ristrutturazione edilizia potrà essere fruito nella misura originaria del 36% ed entro un limite di spese detraibili di 48.000€ per ciascuna unità immobiliare.

Rimangono invariate le condizioni per poter beneficiare del bonus che opera sotto forma di detrazione IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche).

La detrazione è ripartita in 10 quote annuali dello stesso importo. Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'IRPEF dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

Secondo quanto previsto nella guida dell'Agenzia delle Entrate, il bonus ristrutturazioni 2018 spetta per:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 3 del Dpr 380/2011) effettuati su parti comuni di edifici residenziali, ed indicati alle lettere b), c) e d) del Dpr 380/2011 effettuati nelle singole unità immobiliari residenziali a prescindere dalla categoria catastale cui appartengono.

Il diritto a fruire del bonus spetta a tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF, quindi l'agevolazione spetta non solo al proprietario dell'immobile ma anche al titolare del diritto di godimento (usufrutto, uso abitazione o superficie) e al locatario dell'immobile.

Possono essere detratte, oltre le spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, anche per esempio:

- le spese per la progettazione e per prestazioni professionali;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- le spese per il rilascio della certificazione di conformità dei lavori;
- IVA, bollo e diritti: di concessioni, autorizzazioni e denuncia inizio lavori.

Il contribuente, al fine di fruire del bonus ristrutturazioni 2018, deve:

- effettuare il pagamento dei lavori solo ed esclusivamente tramite il cosiddetto bonifico parlante, ossia mediante bonifico bancario o postale, dal quale si evincono i seguenti dati:
 - causale del versamento (riferimento art. 16-bis del Dpr 917/1986);
 - codice fiscale del soggetto che paga;



- codice fiscale o Partita IVA del beneficiario del pagamento;
- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile; si precisa che in caso i lavori non sono eseguiti dal proprietario ma dal detentore dell'immobile occorre inserire anche gli estremi di registrazione dell'atto o contratto in base al quale l'immobile è detenuto (es.: del contratto di locazione);
- conservare ed esibire, a richiesta degli uffici finanziari, i seguenti documenti:
 - le ricevute dei bonifici di pagamento nonché le fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute;
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (autocertificazione) in cui indicare la data di inizio lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili;
 - le ricevute di pagamento dell'ICI/IMU, se dovuta;
 - la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi delle parti comuni di edifici residenziali) e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
 - domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito); se i lavori non sono eseguiti dal proprietario ma dal detentore dell'immobile, occorre che il contribuente alleggi anche la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.

NOTA: Per interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Bonus mobili 2018

La Legge di Bilancio 2018 ha prorogato di un anno, fino al 31 dicembre 2018, la detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), entro il limite di spesa di 10.000€; tale incentivo è legato ai lavori di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017.

Bonus verde 2018

Per il 2018 è prevista una detrazione dall'IRPEF pari al 36% delle spese sostenute, nel limite massimo di 5.000€, per la sistemazione a verde di aree private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Gli interventi devono essere eseguiti su unità immobiliari a uso abitativo.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Il cosiddetto bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000€ per unità immobiliare a uso abitativo. Ad avere diritto della detrazione, in questo caso, è il singolo condòmino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versate al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.



Ecobonus 2018

La Legge di Bilancio 2018 ha ridisegnato gli incentivi dell'Ecobonus per agevolare maggiormente i lavori che migliorano la prestazione globale degli edifici. Nel 2018 vi sarà infatti la possibilità di detrarre gli interventi di efficienza energetica con aliquote diverse a seconda dell'intervento. A prescindere dalla percentuale detraibile l'Ecobonus si applica come detrazione dall'IRPEF ed è ripartita in dieci quote annuali uguali, a partire dall'anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli successivi.

❖ *Ecobonus 65% sulla singola unità immobiliare*

Fino al 31 dicembre 2018 si potrà usare la detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica per:

- interventi che migliorano almeno del 20% il fabbisogno annuo di energia primaria rispetto ai requisiti del DM 11 marzo 2008 e gli interventi di coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali che rispettano i requisiti del DM 11 marzo 2008;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000€, a condizione che l'intervento porti a un risparmio di energia primaria pari al 20%;
- l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione.

❖ *Ecobonus quando scende al 50% su singola unità*

La detrazione è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, relative a:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a biomassa e caldaie a condensazione con efficienza pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento delegato (UE) N. 811/2013;
- acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000€.

❖ *Ecobonus condomini: agevolazione maggiorata fino al 2021*

L'Ecobonus sui condomini resta invariato fino al 2021. I lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità di cui si compone il condominio potranno usufruire di una detrazione del 70% nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie



disperdente dell'edificio e di una detrazione del 75% se si migliora la prestazione energetica invernale ed estiva almeno pari alla qualità media di cui al DM 26 giugno 2015.

Avranno un incentivo maggiore gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati non solo alla riduzione del rischio sismico, ma anche alla riqualificazione energetica. A questi lavori sarà riconosciuta una detrazione dell'80% se determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, e dell'85% in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione sarà ripartita in dieci quote annuali di pari importo e verrà calcolata su una spesa massima di 136.000€ moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Si tratta della somma del tetto di 96.000€ per unità immobiliare previsto dal Sismabonus "tradizionale" e di quello di 40.000€ per unità immobiliare fissato per l'Ecobonus.

Un'altra novità riguarda gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (ex IACP) che da quest'anno possono beneficiare di tutte le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica (e non più solo di quelle sulle parti comuni che danno diritto a detrazioni maggiorate del 70% e del 75%).

❖ ***Ecobonus: cessione estesa alle singole unità***

La possibilità di cessione del credito corrispondente alla detrazione viene estesa anche alle ipotesi di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari, non essendo più circoscritta a quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali.

I contribuenti incapienti (con meno di 8.000€ di reddito nel 2017) potranno quest'anno cedere il loro credito d'imposta anche a banche e intermediari finanziari per lavori sul singolo appartamento.

Potenziamento controlli Enea

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori di riqualificazione energetica occorre trasmettere all'ENEA, in modalità telematica, la scheda informativa degli interventi realizzati e la copia dell'attestato di qualificazione energetica; ad ENEA viene riservato l'incarico di effettuare controlli a campione.

Per ogni approfondimento consultare le Guide dell'Agenzia delle Entrate al link:
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/agenzia/agenzia+comunica/prodotti+editoriali/guide+fiscali/agenzia+informa>

Milano, 16 gennaio 2018

