

A tutti i Signori Clienti

Loro indirizzi

Informativa n. 6/2018

Oggetto: i *bonus* “casa” alla luce della legge di bilancio 2018

Premessa

La presente relazione informativa esamina in sintesi le novità contenute nella legge di bilancio 2018 (Legge 27.12.2017 n. 205) in materia di detrazioni previste per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio (c.d. *bonus* ristrutturazioni), alla riqualificazione energetica degli edifici (c.d. *ecobonus*), alla messa in sicurezza statica degli edifici (c.d. *sisma bonus*), alla sistemazione a verde delle aree scoperte (c.d. *bonus* verde) e per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (c.d. *bonus* mobili). Nel particolare, oltre alla proroga delle ormai conosciute detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica degli edifici e per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, vengono introdotte nell’ordinamento fiscale nuove detrazioni per gli interventi di “sistemazione del verde di giardini e terrazzi” (*bonus* verde) e per i lavori antisismici combinati con quelli di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici condominiali (*sisma bonus*).

In relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, sono state inoltre modificate le aliquote di detrazione per alcune tipologie di intervento ed è stata estesa a tutti i contribuenti e per tutte le tipologie di lavori la possibilità di cedere il relativo credito.

La detrazione Irpef per le spese di recupero del patrimonio edilizio (c.d. *bonus* ristrutturazioni)

La detrazione Irpef prevista per le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16-*bis* co. 1 del TUIR è stata prorogata, nella misura del 50% e nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, fino al 31.12.2018.

Dal 2018 la stessa legge di bilancio ha introdotto l’obbligo anche per tali spese di trasmettere all’ENEA le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. Tale comunicazione (nuovo adempimento) si renderebbe necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero edilizio. Al momento mancano le istruzioni in merito alle modalità e tempistica dell’esecuzione dell’adempimento.

Per il 2018 inoltre possono usufruire della detrazione per ristrutturazioni anche gli Istituti autonomi delle case popolari (IACP) e gli enti aventi medesime finalità.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato art. 16-*bis* del TUIR.

Si richiamano a grandi linee le caratteristiche della detrazione fiscale in commento.

L’agevolazione spetta a tutti i contribuenti assoggettati all’Irpef residenti e meno nel territorio dello Stato. Il beneficio spetta non solo ai proprietari di immobili, ma anche ai soggetti titolari di diritti reali o personali di godimento sugli immobili oggetto di intervento, che ne sostengano le spese, quali: nudi proprietari, titolari del diritto di usufrutto, uso, abitazione e superficie, locatari, comodatari, eccetera. Hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto di intervento;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile di cui alla Legge n. 76/2016;
- il convivente *more uxorio* non proprietario dell'immobile oggetto di interventi né titolare di un contratto di comodato.

Gli interventi che danno diritto all'agevolazione sono quelli effettuati sugli immobili di natura residenziale e loro pertinenze elencati alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria (solo per lavori eseguiti su edifici condominiali);
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

Sono esclusi dal beneficio gli interventi eseguiti su unità immobiliari produttive (negozi, magazzini, laboratori artigianali, fabbricati ad uso industriale e commerciale).

Sono inoltre interventi che danno diritto alla detrazione:

- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- gli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici ed al contenimento dell'inquinamento acustico;
- gli interventi effettuati per il conseguimento del risparmio energetico;
- gli interventi per l'adozione di misure antisismiche;
- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare infortuni domestici.

E' bene ricordare che alcuni degli interventi indicati, possono godere di detrazioni più ampie se oggettivamente rientranti tra quelli di "riqualificazione energetica degli edifici" (*ecobonus*) o di "adozione di misure antisismiche" (*sisma bonus*).

Per avere diritto alla detrazione i pagamenti devono essere eseguiti mediante bonifico bancario da cui risultino:

- la causale del versamento con riferimento alla norma che consente l'agevolazione (art. 16-*bis* del D.P.R. 917/86);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

L'ordinante il bonifico può essere anche persona diversa dal beneficiario della detrazione.

L'istituto di credito attraverso cui viene effettuato il pagamento eseguirà una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che esegue i lavori.

Il contribuente, oltre alle ricevute di bonifico ed alle fatture di spesa, dovrà conservare ed esibire, qualora richieste, le abilitazioni amministrative previste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla diversa tipologia di lavori realizzati (concessioni, autorizzazioni, CILA, SCIA, comunicazione preventiva all'ASL, eccetera).

La detrazione è ripartita in dichiarazione dei redditi del contribuente in dieci rate di uguale importo.

A differenza dell'*ecobonus*, il *bonus* ristrutturazioni non è cedibile.

Salve modifiche, dall' 1.1.2019 la detrazione in argomento tornerà alla misura stabilita del 36%, con il limite massimo di spesa di euro 48.000 per ciascuna unità immobiliare.

La riqualificazione energetica degli edifici (c.d. ecobonus)

La detrazione Irpef/Ires di cui all'art. 1 co. 344 – 347 della Legge 27.12.2006 n. 296, prevista per alcune tipologie di interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, è prorogata in via generale nella misura del 65% per le spese sostenute fino al 31.12.2018.

Per le spese sostenute dall' 1.1.2018 la detrazione spetta invece nella misura ridotta del 50% per gli interventi di:

- 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 condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento della Commissione UE 18.2.2013 n. 811;
- acquisto e 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 euro. Inoltre per le spese sostenute dall'1.1.2018 la detrazione Irpef/Ires spetta nella misura del 65% per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:
 - impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti;
 - impianti dotati 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.

Ne deriva pertanto che dal 2018 per la sostituzione di caldaie si fruirà di una percentuale di detrazione graduata.

Nello specifico si avrà diritto alla detrazione del 65% se la vecchia caldaia viene sostituita con altra caldaia a condensazione di efficienza pari almeno alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti o con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica.

Lo sconto è invece fissato al 50% nel caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno pari alla classe energetica A.

Nessuna agevolazione è prevista invece per la sostituzione di impianti con caldaie a condensazione con efficienza energetica inferiore alla classe A.

La detrazione è inoltre del 65% per le spese sostenute dal 2018 per l'acquisto e la posa in opera di generatori di aria calda a condensazione e per l'acquisto e posa in opera di micro generatori in sostituzione di quelli esistenti; quest'ultimi fino a un valore massimo della detrazione di euro 100.000. Viene inoltre stabilito che le detrazioni per risparmio energetico dal 2018 spettino anche agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), agli enti aventi medesime finalità ed alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Salvo che per alcune tipologie di intervento dove la detrazione è stabilita nella misura del 50%, la detrazione Irpef/Ires si applica in generale nella misura del 65% sugli interventi di riqualificazione energetica eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Inoltre per taluni interventi condominiali che comportano un rilevante risparmio energetico, per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 la detrazione spetta nella misura del:

- 70%, nel caso in cui i lavori interessino l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- 75%, se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media definita dal D.M. 26.6.2015 del Ministero dello Sviluppo economico.

Per detti interventi il limite massimo di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. La sussistenza delle condizioni per beneficiare della detrazione del 70 e 75% deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante APE.

Inoltre a decorrere dall'1.1.2018 le detrazioni Irpef/Ires per risparmio energetico possono essere cedute anche se gli interventi sono eseguiti sulle singole unità immobiliari. In precedenza la possibilità di cessione della detrazione era prevista solo per le riqualificazioni energetiche condominiali, con differenze tra l'altro tra soggetti "incapienti" (contribuenti con imposta inferiore alle detrazioni) ed altri soggetti.

A decorrere dalla predetta data, invece, le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici possono essere cedute:

- sia nel caso di interventi eseguiti su parti comuni di edifici condominiali;
- sia nel caso di interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari.

La cessione potrà essere eseguita sia nei confronti dei fornitori che hanno effettuato gli interventi, sia nei confronti di altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito.

Esclusivamente per i soggetti "incapienti" è prevista la possibilità di cessione del credito anche a banche e intermediari finanziari (con esclusione delle Amministrazioni Pubbliche).

Un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dovrà definire tempi e modalità delle nuove ipotesi di cessione del credito.

Rimangono ferme tutte le altre prescrizioni previste dalla legge. Pertanto, facendo una breve sintesi, occorre ricordare che l'ecobonus, in presenza dei relativi requisiti, spetta sia alle persone fisiche non titolari di reddito d'impresa che ai soggetti titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo (ivi comprese le società e le associazioni tra professionisti).

Gli interventi possono in generale riguardare:

- la riqualificazione energetica degli edifici esistenti (detrazione massima prevista euro 100.000);
- l'involucro degli edifici esistenti (detrazione massima prevista euro 60.000);
- l'installazione di pannelli solari (detrazione massima prevista euro 60.000);
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (detrazione massima prevista euro 30.000);
- l'acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione massima prevista euro 30.000);
- l'installazione di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti (senza alcun limite di detrazione);

- gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali (detrazione massima prevista euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

I soggetti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale da cui risultino:

- la causale del versamento con riferimento alla norma che consente l'agevolazione (art. 1, co. 344 – 347 della Legge 27.12.2006 n. 296);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

I soggetti titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo non sono invece vincolati al pagamento per mezzo di bonifico potendovi far fronte anche con altre modalità (esempio assegno bancario).

Sui bonifici eseguiti l'istituto di credito opererà la ritenuta d'acconto dell'8% calcolata sull'importo del bonifico diminuito dell'Iva scorporata forfettariamente con l'aliquota ordinaria del 22%.

La ritenuta non deve essere operata quando il pagamento può essere effettuato con modalità diverse dal bonifico (assegno, carta di credito, eccetera).

Entro 90 giorni dalla fine degli interventi (collaudo lavori) il contribuente deve trasmettere all'ENEA a seconda del tipo di intervento:

- i dati contenuti nella certificazione energetica, ovvero l'attestato di qualificazione energetica, se richiesti, utilizzando il modello conforme all'allegato A di cui al DM 19.2.2007;
- per gli interventi di miglioramento dell'isolamento termico attuati mediante la sostituzione di finestre e infissi, ovvero per l'installazione di pannelli solari per la produzione d'acqua calda e per le schermature solari, la scheda informativa di cui all'allegato F del decreto predetto;
- per gli altri interventi realizzati, la scheda di cui all'allegato E del decreto predetto.

La detrazione spettante verrà indicata in dichiarazione dei redditi del contribuente e suddivisa in 10 rate di eguale importo.

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

L'agevolazione in commento non è cumulabile con il *bonus* ristrutturazioni.

Gli interventi antisismici (c.d. sisma bonus)

Viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione d'imposta introdotta dalla legge di bilancio 2017, legata alle spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su edifici che ricadono nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1,2 e 3).

L'agevolazione riguarda gli interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e anche su quelli utilizzati per attività produttive.

L'aliquota base della detrazione è del 50% su un importo massimo di euro 96.000 (per gli edifici condominiali l'importo deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari) e deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

La detrazione passa al 70% (75 % per edifici condominiali) qualora l'effettuazione degli interventi comporti una riduzione del rischio sismico tale da conseguire il passaggio ad una classe di rischio inferiore, e all'80% (85% per edifici condominiali) nel caso in cui si consegua il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Dal 2018 fino al 31.12.2021, per gli interventi antisismici eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e

alla riqualificazione energetica, in alternativa del *maxi ecobonus* maggiorato del 70 e 75% e del *sisma bonus* per interventi condominiali del 75 e 85%, è possibile fruire del cd. *super bonus dell'80%* nel caso in cui gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore e dell'85% in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori.

Il *super bonus* è ripartito in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare di spesa non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

L'accesso al *sisma bonus* comporta una serie di adempimenti sia nella fase preliminare dei lavori che successivamente (asseverazione dei vari professionisti incaricati, certificazione a cura del progettista della classe di rischio precedente all'intervento e quella conseguibile grazie al progetto, presentazione della segnalazione di inizio attività, attestazione della conformità degli interventi eseguiti a quelli evidenziati nel progetto depositato, eccetera).

Gli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte (*bonus verde*)

E' introdotta una nuova detrazione ai fini dell'Irpef volta a incentivare le opere eseguite su giardini, balconi, giardini pensili, terrazze private. Nel particolare è prevista una detrazione del 36% delle spese rimaste a carico del contribuente sostenute per:

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

Tra le spese agevolabili rientrano anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

La detrazione è calcolata su un ammontare di spesa non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Conseguentemente la detrazione massima spettante è pari a euro 1.800.

A differenza del *bonus* mobili, tale agevolazione non è legata ad alcun intervento di ristrutturazione abitativa.

Sono soggetti beneficiari della detrazione coloro che posseggono l'unità immobiliare sulla quale sono eseguiti gli interventi in base a titolo di proprietà, nuda proprietà, altri diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, ecc.) o personali (contratto di locazione o di comodato).

La sistemazione a verde deve riguardare unità immobiliari residenziali o parti comuni esterne degli edifici condominiali.

Come chiarito da Agenzia entrate, in caso di interventi eseguiti dal medesimo contribuente sia su parti comuni che su parti private, il *bonus* spetta per entrambi gli interventi su due distinti limiti di spesa.

E' bene sottolineare che il mero acquisto di piante non è agevolabile come non appare agevolabile la semplice manutenzione periodica del giardiniere. Detto altrimenti: affinché la spesa possa dar diritto all'agevolazione, l'intervento, nel suo complesso, deve avere natura straordinaria, radicale e riqualificante.

Sarà pertanto agevolabile ad esempio l'intervento di ripristino a giardino di una area dismessa ed incolta da diversi anni. In tal caso l'intervento, caratterizzato da un complesso di operazioni volte a riqualificare l'area, verrebbe a qualificarsi come straordinario.

Sono altresì esclusi dall'agevolazione i lavori in economia.

Per poter beneficiare dell'agevolazione è previsto che i pagamenti delle fatture di spesa siano eseguiti con strumenti idonei a garantire la tracciabilità delle operazioni. Si ritiene pertanto che i pagamenti possano essere eseguiti mediante, bonifico, bancomat, carte di credito, assegno bancario o circolare non trasferibile.

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, analogamente a quanto avviene per il *bonus* ristrutturazioni, salvo diverso accordo tra le parti, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte, per i rimanenti periodi d'imposta, è trasferita all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, il beneficio si trasmette per intero all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

Da ultimo appare utile osservare che alcune opere potrebbero rientrare sia nel *bonus* verde che in quello ristrutturazioni, come ad esempio l'intervento relativo alla recinzione di un giardino. In detta ipotesi si ritiene che i bonus siano tra loro alternativi e non cumulabili.

La detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (c.d. *bonus* mobili)

La legge di bilancio ripropone la proroga del c.d. *bonus* mobili anche per il 2018.

Nel particolare l'agevolazione spetta al contribuente Irpef che, in connessione all'esecuzione di interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dall'1.1.2017, acquisti entro il 31.12.2018 mobili nuovi e grandi elettrodomestici.

La detrazione, da ripartire in dieci rate annuali di pari importo, è del 50% fino a un massimo di spesa di euro 10.000.

Si ricorda che il *bonus* mobili spetta per l'acquisto di:

- mobili nuovi come ad esempio: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, divani, credenze, poltrone, materassi, apparecchi di illuminazione, ecc. Sono esclusi gli acquisti di porte, tendaggi, parquet, ecc.

- grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni). Rientrano nei grandi elettrodomestici ad esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, stufe elettriche, forni, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi di condizionamento, ecc.

Sono comprese le spese di montaggio e trasporto dei beni.

Per ottenere la detrazione il pagamento della spesa deve essere eseguito tramite bonifico bancario o postale, carte di debito o credito.

La detrazione è ammessa anche se i beni sono acquistati con finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le stesse modalità sopra indicate e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento (circ. 7/2017).

In questo caso, l'anno di effettuazione della spesa sarà quello di effettuazione del pagamento da parte della finanziaria.

E' bene sottolineare infine che il collegamento tra acquisto di mobili o elettrodomestici dell'immobile oggetto di ristrutturazione deve sussistere tenendo conto dell'immobile nel suo complesso e non del singolo ambiente dell'immobile stesso. Lo sconto pertanto compete anche quando tali beni siano destinati ad essere utilizzati in un ambiente diverso da quello interessato dagli interventi edilizi: ad esempio sarà possibile fruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili da cucina anche se si è eseguita la ristrutturazione della sola camera da letto.

Dott. BRUNO VAUDO
Commercialista – Revisore Legale

Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria, a differenza di quanto avviene per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la detrazione *bonus* mobili, non utilizzata in tutto o in parte, non si trasferisce né in caso di decesso del contribuente né in caso di cessione dell'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio. Ciò anche nel caso in cui con la cessione dell'immobile vengano trasferite all'acquirente le restanti rate della detrazione delle spese di recupero del patrimonio edilizio.

Roma 19 aprile 2018

Cordiali saluti
Bruno Vaudo