



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018 N.RF001 INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 13

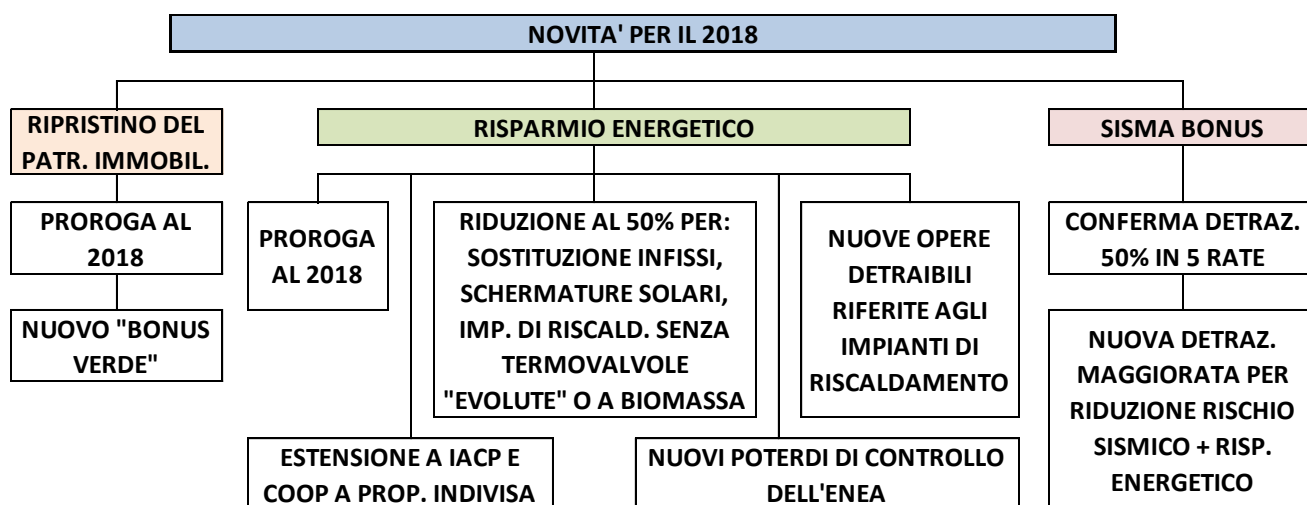
OGGETTO	LEGGE DI BILANCIO 2018 – NOVITÀ PER I BONUS EDILI
RIFERIMENTI	ART. 1 C. 3 L. 205 DEL 27/12/2017 (IN G.U. 302 DEL 29/12/2017) - ART. 14 E 16 DL 63/2013
CIRCOLARE DEL	08/01/2018

Sintesi: in materia di bonus in edilizia, la Legge di bilancio 2018 ha previsto quanto segue:

- recupero del patrimonio edilizio: è prorogata al 31/12/2018 la detrazione Irpef del 50% col limite di spesa di €. 96.000 in relazione a tutti gli interventi di cui all'art. 16-bis c. 1 Tuir
- bonus mobili: è prorogata al 31/12/2018 la detrazione Irpef del 50% (importo massimo di €10.000 per immobile) per l'acquisto di mobili/grandi elettrodomestici destinati ad appartamenti oggetto di ristrutturazione iniziati a partire dal 1° gennaio 2017 (non più dal 1/01/2016).
- risparmio energetico: è prorogata al 31/12/2018 la detrazione Irpef/Ires del 65%; tuttavia:
 - nel rispetto dei previgenti limiti massimi di detrazione (variabili in ragione dell'intervento)
 - quest'ultima è ridotta al 50% per:
 - ✓ l'installazione di finestre comprensive di infissi e l'installazione di schermature solari
 - ✓ l'installazione di impianti di riscaldamento con generatori a biomasse
 - ✓ la sostituzione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione almeno in classe A; la detrazione permane al 65% se sono contestualmente installati sistemi di termoregolazione evoluti
- sisma Bonus: la proroga si accompagna all'aumento della detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico su parti comuni condominiali che contestualmente comportino un risparmio energetico:
 - all'80: se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore
 - all'85%: se il passaggio è a 2 classi di rischio inferiori
- bonus verde: è introdotta una nuova detrazione del 36% da ripartire in 10 anni, nel limite di spesa di €. 5.000, riferita agli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, nonché di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

L'art. 1 c. 3 Legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017 in G.U. 302 del 29/07/2017), in vigore il **1 gennaio 2018**, ha disposto una serie di **proroghe, con modifiche**, delle detrazioni Irpef per gli interventi sostenute sul patrimonio immobiliare.

Di seguito una panoramica degli interventi operati, in forma schematica:



CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

DETRAZIONE PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

L'art. 3 c. 1 lett. a) n. 1) della legge di bilancio 2018, modificando l'art. 14 DL 63/2013, ha disposto:

→ **la proroga al 31 dicembre 2018** (in luogo del 31/12/2017) delle detrazioni per il risparmio energetico delle singole unità immobiliari, con le modifiche che seguono.



N.B.: rimane confermata al 31/12/2021 la detrazione per le spese sulle **parti comuni di edifici** (v. oltre)

→ **riduzione della detrazione al 50%** (in luogo del 65%) per:

- l'acquisto e posa in opera di **finestre, comprensive di infissi**
- l'acquisto e posa in opera di **schermature solari**
- l'acquisto e posa in opera di **impianti di riscaldamento alimentati a biomassa**



N.B.: viene modificata la sola percentuale di detrazione; pertanto, a parità di limite massimo di detrazione (che potrà variare – v. oltre), aumenta la spesa massima ammessa all'agevolazione.

→ **sostituzione dell'impianto di riscaldamento:** in presenza di sostituzione dell'impianto:

- con **caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto di cui al Reg. UE n. 811/2013, la detrazione è differenziata come segue:
 - **detrazione del 65%:** se contestualmente sono installati **sistemi di termoregolazione evoluti** (cioè in classe V, VI o VIII di cui alla comunicazione della commissione UE 2014/C 207/02)
 - **detrazione del 50%:** in assenza di tale installazione



N.B.: in presenza di caldaia a condensazione di efficienza **inferiore alla classe A:**

- la norma dispone che **non opera la detrazione per risparmio energetico**
- si rientra, dunque, nell'ambito della detrazione del 50% quale opera di **ripristino del patrimonio immobiliare** (pertanto, la relativa spesa rientrerà nel plafond complessivo unitamente alle eventuali altre spese, senza poter fruire di un plafond autonomo).

Termoregolazione evoluta: non dovrebbe trattarsi di novità sostanziale, posto che

- in precedenza era richiesta la *"contestuale messa a punto del sistema di distribuzione"*
- che, secondo l'ENEA, già implicava l'installazione di *"valvole termostatiche a bassa inerzia termica su tutti i corpi scaldanti (o valvole di tipo modulante agenti sulla portata) ad eccezione degli impianti realizzati con temperature medie del fluido termovettore inferiori a 45°C"*.

- **NEW** – con **impianti ibridi** costituiti da **pompa di calore integrata con caldaia a condensazione assemblati in fabbrica** ed espressamente concepiti per funzionare in abbinamento tra loro: opera la **detrazione del 65%**



Pompe di calore: come noto, erano già agevolate laddove "ad alta efficienza" (cioè in presenza di coefficienti di prestazione energetica non inferiori ai valori minimi di cui all'art. 9 c.2-bis DM 19/02/2007).

Andrà chiarito se anche per l'impianto ibrido andranno soddisfatti tali valori minimi.

- **NEW** – con **micro-cogeneratori** (cioè generatori elettrici che recuperano il calore che si crea durante la produzione di energia elettrica): in tal caso:
 - l'intervento deve condurre ad un **risparmio di energia primaria** (cd. "PES", come definita all'All. III del DM 4/08/2011) **pari almeno al 20%**
 - la detrazione massima è pari a **€ 100.000**.

→ **NEW - acquisto e posa in opera** di **generatori d'aria calda a condensazione:** detraibili al **65%**



Nota: si differenziano dalle caldaie per il fatto di non avere un liquido per lo scambio di calore (in generale utilizzate per capannoni industriali).

MASSIMALI DI SPESA ed AGGIORNAMENTO DEI REQUISITI TECNICI MINIMI

La legge di bilancio 2018 non modifica espressamente i massimali di costo per le singole tipologie di intervento; tuttavia, il nuovo comma 3-ter dell'art. 14 DL 63/2013 prevede che *"con uno o più decreti (...) sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento"*.

N.B.: i decreti dovranno essere pubblicati entro l'1/03/2018 (60 gg dall'entrata in vigore della legge di bilancio 2018); fino a tale data si applicano le disposizioni previgenti: DM 19/02/2007 e 11/03/2008.

I "vecchi" requisiti energetici previsti negli allegati dei citati decreti saranno presumibilmente adeguati alle più stringenti regole in materia di prestazione energetica degli edifici in vigore dal 2015.

ESTENSIONE SOGGETTIVA

La legge di bilancio 2018 estende la detraibilità:

- ⇒ per **tutte le opere di risparmio energetico** (e non più solo per la detrazione maggiorata per gli interventi di riqualificazione di parti comuni di edifici condominiali)
- ⇒ ai seguenti soggetti (di fatto equiparati a qualsiasi proprietario):
 - **IACP** (comunque denominati):
 - società aventi le stesse finalità sociali degli IACP che rispondono ai requisiti della legislazione UE in materia di *"in house providing"*
 - **cooperative edilizie a proprietà indivisa** (le quali potranno fruire direttamente della detrazione, evitando che le spese siano sostenute dai soci, quali "detentori" degli immobili).

CEDIBILITÀ DEL CREDITO

L'art. 3 lett. a) n. 2) e 4) Legge di bilancio 2018 amplia la possibilità di optare, in luogo della detrazione: per la cessione del "credito corrispondente" alla detrazione

- ⇒ ai **fornitori** che hanno eseguito gli interventi
- ⇒ **altri soggetti privati** diversi dalle banche (**NEW** – quest'ultimo divieto non si applica agli "incapienti")

procedendo:

- ad estenderlo a **tutti i contribuenti**, "incapienti" (comma 2-ter) o "capienti" (comma 2-sexies)
- per **qualsiasi tipologia di intervento** di risparmio energetico

Nota: la disposizione supera l'ampliamento disposto dal DL 50/2017, che limitava la cedibilità alla sola detrazione riferita a lavori su parti comuni condominiali. Andrà emanato apposito DM attuativo.

Periodo	OPERE DI RISP. ENERGETICO	Cedibilità	Cessionari	Rif.
dal 2016	su singole unità immobiliari	NO		Finanziaria 2016
	su parti comuni condominiali	Solo incapienti	Fornitori	
dal 2017	su singole unità immobiliari	NO		Finanziaria 2017
	su parti comuni condominiali	Tutti	Fornitori	
a regime	su singole unità immobiliari	Tutti	Fornitori o terzi (escluse Banche per i capienti)	Legge di Bilancio 2018
	su parti comuni condominiali			

CONTROLLI DELL'ENEA

E' previsto un potenziamento dei poteri dell'Enea, i cui controlli:

- ⇒ non saranno più limitati ai requisiti tecnici relativi alle opere cui si applica la detrazione maggiorata per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali
- ⇒ ma saranno estesi a **tutti gli interventi di riqualificazione energetica**.



Attuazione: andrà emanato apposito DM entro il 31/03/2018 (90 gg dall'entrata in vigore).

PARTI COMUNI CONDOMINIALI - ECOBONUS "POTENZIATI"

Per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica su **parti comuni degli edifici condominiali** sono previste due maggiorazioni della detrazione.

A) Prima maggiorazione: per le spese sostenute dal 1/01/2017 fino al 31/12/2021 è confermata la detrazione **maggiorata** nelle seguenti misure:

- ⇒ **al 70%:** se gli interventi interessano l'**involucro dell'edificio** con un'**incidenza superiore al 25% della superficie disperdente** lorda (cioè a contatto con l'esterno o locali non riscaldati)
- ⇒ **al 75%:** per i lavori finalizzati a migliorare la prestazione energetica generale (invernale ed estiva) che conseguano **almeno la qualità media** di cui al DM MISE 26/06/2015.

Limite di spesa: ad entrambe le detrazioni si applica il seguente limite di spesa ammessa:

€ 40.000 x num. unità immobiliari che compongono l'edificio.

Se l'intervento non soddisfa i requisiti indicati, si applicano i criteri ordinari (ciascun condomino ha diritto a detrarre la spesa al 65% nei limiti di spesa previsti per le diverse tipologie di lavori).

B) **NEW** – OPERE ANTISISMICHE E DI RISPARMIO ENERGETICO

Il comma 2-quater dell'art. 14 DL 63/2013 (introdotto dalla legge di bilancio 2018) dispone una nuova maggiorazione (senza disporre alcuna scadenza) nel caso di interventi sulle parti comuni:

- ➔ di edifici situati nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**

relativi **congiuntamente:**

- ➔ alla **riduzione del rischio sismico**
- ➔ **ed** alla **riqualificazione energetica**

nel qual caso le detrazioni d'imposta salgono, **rispettivamente:**

- ⇒ all'**80%**: in caso di passaggio ad 1 classe di rischio inferiore
- ⇒ all'**85%**: passaggio a 2 classi di rischio inferiori

Limite di spesa: ad entrambe le detrazioni si applica il seguente limite di spesa ammessa:

€ 136.000 x num. unità immobiliari che compongono l'edificio.

Tali detrazioni sono, ovviamente, alternative:

- alla prima maggiorazione di cui al punto A) precedente
- alla detrazione "sisma-bonus" - v. oltre).

NEW



Asseverazione: in entrambi i casi il miglioramento della prestazione energetica va ordinariamente **asseverata da professionisti** abilitati (secondo le disposizioni di cui al DM MISE 26/06/2015).

Esempio1

Condominio di 6 unità consolida l'edificio (passando a 2 classi di rischio inferiori), applicandovi poi un cappotto termico; la spesa è pari a € 450.000 + 150.000 = € 600.000.

Laddove il condominio sia situato in una zona sismica, ciascun condomino (nei limiti delle tabelle millesimali) può detrarre l'importo di € 85.000 (cioè l'85% di € 100.000, in quanto inferiore al limite di € 136.000).

SISTEMI DI CONTROLLO A DISTANZA

Rimane in essere anche la **detrazione 65% relativa agli impianti domotici** (cd “*building automation*”), introdotta a regime dal 1/01/2016.

Nota: si tratta degli interventi per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il **controllo da remoto** (tramite telefonino, internet, ecc.) **degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative**.

In generale, i dispositivi devono fornire periodicamente i dati del consumo, mostrare il funzionamento e la temperatura degli impianti e consentire la programmazione degli impianti da remoto (CM 20/2016).

ALTRI ASPETTI

Soggetti legittimati: si ricorda che la detrazione è ammessa per i seguenti soggetti:

SOGGETTO	INDIVIDUAZIONE DEL “SOSTENIMENTO” DELLA SPESA
<ul style="list-style-type: none"> persone fisiche professionisti enti non commerciali 	Criterio di cassa: data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.
<ul style="list-style-type: none"> imprese individuali società ed enti commerciali 	Criterio di competenza: data di ultimazione della prestazione, non rilevando né la data di avvio degli interventi né la data dei pagamenti.



Prosecuzione di lavori: se gli interventi consistono nella prosecuzione di lavori della stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, per il computo del limite massimo della detrazione occorre tener conto anche delle detrazioni fruite negli anni precedenti.

DETRAZIONE INTERVENTI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

Intervenendo sull'art. 16 DL 63/2013, la legge di bilancio 2018, la detrazione Irpef per **tutti gli** interventi “di recupero del patrimonio edilizio”:

- nella **misura del 50%** e nel limite massimo di spesa detraibile **pari a € 96.000** per unità immobiliare
- si applica alle spese **sostenute nel periodo 26/06/2012 fino al 31/12/2018**.



Nota: la detrazione nelle misure ordinarie del 36% nel limite di spesa di € 48.000 per unità abitativa si applicherà a decorrere dalle spese sostenute dal 1/01/2019.

TIPOLOGIE DI INTERVENTI AGEVOLABILI

La detrazione nei limiti di cui sopra si applica a tutti gli interventi previsti dall'art. 16-bis c. 1 TUIR:

Co. 1	INTERVENTO
a)	Interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali di: <ul style="list-style-type: none"> manutenzione ordinaria o straordinaria (lett. a), b) dell'art. 3 Dpr 380/2001) restauro e risanamento conservativo (lett. c) dell'art. 3 Dpr 380/2001) ristrutturazione edilizia (lett. d) dell'art. 3 Dpr 380/2001)
b)	Interventi sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale (anche rurali) e relative pertinenze di: <ul style="list-style-type: none"> manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

c)	necessari alla ricostruzione/ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi , ancorché non rientranti nelle tipologie di opere sopra citate, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
d)	relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenti a unità immobiliari residenziali, anche a proprietà comune (condominiale)
e)	finalizzati: <ul style="list-style-type: none"> - alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione) - alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità (art. 3 co. 3 L. 104/92);
f)	relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi
g)	relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici (L. n. 249/97), quali antenne collettive, reti via cavo, accesso a servizi telematici, ecc.. e al contenimento dell'inquinamento acustico .
h)	realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi sull'impiego di fonti rinnovabili di energia
i)	relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della documentazione.
l)	di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici



LIMITE DI SPESA

Secondo la recente DRE Emilia (Interpello n. 954-1191/2017), in presenza di **interventi che ricadono in più voci** di cui ai punti precedenti, il limite di €. 96.000 **si applica un modo unitario a tutte tali spese**.

Inoltre, si rammenta che:

- se i lavori realizzati nell'anno costituiscono **mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti**, il limite di spesa considera anche le spese sostenute negli anni precedenti (art. 16-bis c. 4)
- in caso di **immobile residenziale utilizzato promiscuamente**, ossia adibito anche all'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo, la **detrazione spetta nella misura del 50%** (art. 16-bis c.5).



More uxorio: in seguito alla introduzione dalla legge sulle unioni civili (L.76/2016), l'Agenzia ha chiarito che il **convivente more uxorio** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio **può fruire della detrazione alla stregua di quanto previsto per i familiari conviventi** (RM 64/2016). La disponibilità dell'immobile è insita nella convivenza e non deve trovare titolo in un contratto di comodato.

ACQUISTO / ASSEGNAZIONE IMMOBILI RISTRUTTURATI

Una particolare fattispecie di detrazione per ripristino del patrimonio immobiliare è quella di cui al comma 3 dell'art. 16-bis Tuir riguardante l'**acquisto/assegnazione** di unità immobiliari:

- site in fabbricati **interamente sottoposti ad interventi di restauro/risanamento** conservativo
- eseguiti da imprese di **costruzione/ristrutturazione** immobiliare o da cooperative edilizie che provvedono, **entro 18 mesi** dal termine dei lavori, alla successiva alienazione/ assegnazione

Si ritiene che anche per questa detrazione operi la **proroga al 31/12/2018** dei requisiti maggiorati visti per gli altri interventi di recupero edilizio.



Nota: per quanto l'art. 16 DL 63/2013 disponga l'aumento della detrazione per le sole opere di cui al comma 1 dell'art. 16-bis Tuir, questa va ritenuta estesa anche alla fattispecie del comma 3 del citato art. 16-bis, come chiarito dalla CM 29/2013 in occasione della prima proroga.

Ove il rogito di acquisto/assegnazione dell'immobile cada entro il 31/12/2018, pertanto:

- sul minor importo tra il 25% del prezzo di vendita/assegnazione e l'importo massimo di €. 96.000
- andrà calcolata la detrazione del 50%, da fruire in 10 rate annuali.

BONUS MOBILI

Intervenendo sul comma 2 del citato art. 16, la legge di bilancio 2017 stabilisce che:

- la **detrazione IRPEF del 50%** (ripartita in 10 quote annuali di pari importo):
 - per l'acquisto di **mobili** e di **grandi elettrodomestici** di categoria energetica A+ (A per i forni)
 - destinati ad arredare l'immobile già *"oggetto di ristrutturazione"*.
- è **prorogata** alle spese sostenute **fino al 31/12/2018**.

NEW

NEW: la detrazione per gli acquisti effettuati nel 2018 spetta ai contribuenti:

- che hanno sostenuto **interventi di recupero del patrimonio edilizio**
- **"iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017"**.



Nota: non sarà possibile "agganciare" l'acquisto di mobili datato 2018 a un lavoro iniziato ante 31/12/2016 (per gli acquisti 2017 i lavori dovevano essere iniziati dal 1/01/2016); al contrario, è possibile fruire del bonus mobili sul 2018 se entro il 31/12/2018 tali lavori sono stati avviati.

Si ricorda, inoltre, che:

- la data del pagamento dei mobili/elettrodomestici deve essere successiva a quella di inizio lavori (che, tuttavia, possono essere pagati anche successivamente - CM 29/2013)
- è necessaria la contemporanea fruizione della detrazione per le opere di ripristino (CM 7/2017).



LIMITE DI SPESA

Si applica il **limite massimo di € 10.000** (per ciascuna unità immobiliare ristrutturata ed arredata), che costituisce plafond autonomo rispetto a quello dei lavori che hanno dato accesso al bonus.



Lavori iniziati nel 2017 e proseguiti nel 2018: il limite di € 10.000 va calcolato **al netto** di eventuali spese per mobili/elettrodomestici **sostenute nell'anno 2017 già detratte** (si ritiene anche in virtù di lavori eseguiti nel 2016, dunque non solo in virtù dei lavori che hanno dato accesso al bonus mobili 2018).

Esempio2

Il sig. Rossi, il 1/03/2017 ha inviato al Comune una Cila (manutenzione straordinaria) per la sostituzione dei sanitari del bagno; il 31/03/2017 ha pagato la fattura di €. 8.000.

Il 20/03/2017 ha pagato €. 9.000 per la sostituzione della cucina ed il 28/02/2018 ha acquistato una lavatrice classe A+ per €. 2.000:

- sul 2017: fruirà della 1° rata di detrazione del bonus mobili (cucina) di €. 450 (1/10 x 50% x 9.000) e del bonus ristrutturazione per €. 400
- sul 2018: la 1° rata di detrazione (lavatrice) sarà calcolata solo su €. 1.000 (limite €. 10.000 meno €. 9.000 già fruite); fruirà, poi, della 2° rata delle detrazioni a riporto dal 2017.

DOBPIO PLAFOND: in sostanza si tratta di determinare un duplice plafond, relativo alle spese per arredamento:

- sostenute nel 2017 (lavori iniziati nel 2016/2017) e 2018 (lavori iniziati nel 2016/2017)
- sostenute fino al 2016 (per le quali era sufficiente l'avvio dei lavori dal 26/06/2012).

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

Si ricorda che, in relazione a quest'ultimo, il plafond di €. 10.000 andava calcolato considerando tutte le spese sostenute dal 6/06/2013 al 31/12/2016, anche in presenza di distinti interventi edilizi eseguiti in anni diversi.

Esempio:

Anno	Lav. di recupero	Acq. arredo	VERIFICA LIMITE	Note
dal 6/06/2013	€ 8.000,00	-	-	
2014	-	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
2015	-	€ 5.000,00	€ 5.000,00	
2016	€ 1.000,00	€ 4.000,00	€ 3.000,00	max 10.000 – 2.000 (2014) – 5.000 (2015)
Totale		€ 11.000,00	€ 10.000,00	
2017	€ 1.000,00	€ 8.000,00	€ 7.000,00	max 10.000 – 3.000 del 2016
2018	-	€ 4.000,00	€ 3.000,00	max 10.000 – 7.000 del 2017



Intrasferibilità detrazione: in caso di decesso del contribuente, le rate residue di detrazione non si trasferiscono agli eredi (CM 17/2015); si ritiene che ciò si estenda alla cessione/donazione dell'immobile.

BENI AGEVOLABILI

L'agevolazione riguarda l'acquisto (incluso trasporto e montaggio) di:

→ mobili nuovi

Esempi: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi ed apparecchi di illuminazione costituenti "necessario completamento dell'arredo dell'immobile".



Nota: non è necessario siano destinati all'arredo dell'ambiente oggetto dei lavori di ripristino.

Beni esclusi: l'acquisto di: porte, pavimentazioni (es. parquet), tende/tendaggi ed i "complementi d'arredo" (intesi quindi come abbellimento, e non come elemento necessario).

→ **grandi elettrodomestici nuovi** di classe energetica **non inferiore alla A+** (A per i forni) come rilevabile dall'etichetta energetica. L'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo.

Esempi: rientrano nei grandi elettrodomestici:

frigoriferi	lavastoviglie	forni a microonde	radiatori elettrici
congelatori	stufe elettriche	piastre riscaldanti elettriche	ventilatori elettrici
Lavatrici e asciugatrici	apparecchi di cottura	app. elettrici di riscaldamento	apparecchi di condizionamento

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Ai fini della detrazione occorre **effettuare i pagamenti:**

- **con bonifico:** non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) predisposto da banche e per le spese di ristrutturazione edilizia (CM 7/2016)
- **carta di debito/credito** (non mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento)

Stesse modalità vanno osservate per il pagamento delle spese di trasporto e montaggio dei beni.



PAGAMENTO CON CARTE: la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare (indicata nella ricevuta di transazione) e non nel giorno di addebito sul c/c.

I DOCUMENTI DA CONSERVARE

- ricevuta del bonifico
- ricevuta di avvenuta transazione (per i pagamenti con carta di credito o di debito)
- documentazione di addebito sul conto corrente
- fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

RILEVANZA SCONTRINO FISCALE: la CM 11/2014 ha precisato che lo scontrino:

- che **riporta il codice fiscale** dell'acquirente, unitamente all'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati, è equivalente alla fattura
- che **non riporta il codice fiscale** dell'acquirente può consentire la fruizione della detrazione se:
 - contiene l'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati
 - è riconducibile al contribuente/titolare del bancomat in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora).

SISMA-BONUS

Intervenendo sempre sull'art. 16 commi da 1-bis a 1-septies DL 63/2013, la legge di Bilancio 2018 ha previsto quanto segue:

- a) **misure antisismiche:** rimane **inalterata** la disciplina della detrazione per la messa in sicurezza statica e per la redazione dell'Attestato di sicurezza statica e relativi interventi necessari
- b) **opere di riduzione del rischio sismico:** è **aggiunta una ulteriore fattispecie.**

Si ricorda che la detrazione:

- riguarda gli interventi effettuati nel **quinquennio 2017-2021**
- spetta per gli interventi con **procedure autorizzatorie attivate dal 1/01/2017.**

DISCIPLINA IN VIGORE

Per le spese relative all'adozione di misure antisismiche sostenute **dal 1/01/2017 fino al 31/12/2021** rimane confermata:

- la **detrazione del 50%** (in luogo del 65% operante nel 2016) nel **limite di € 96.000**
- da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo (anziché in 10 quote, come per il 2016), nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi
- non solo i **soggetti IRPEF**, ma anche i **soggetti IRES.**

SPESA MASSIMA

Ove gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella "**mera prosecuzione**" di interventi iniziati in anni precedenti, per il computo del limite massimo di spesa (€ 96.000), si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.



ATTENZIONE: come anticipato, la DRE Emilia (Nota n. 954-1191/2017) ha ritenuto che tale **cumulo** vada operato con eventuali **altri interventi di cui all'art. 16-bis del Tuir.**

Gli interventi "da sismabonus", infatti:

- si inquadrano tra quelli di cui alla lett. i) dell'art. 16-bis (per i quali il DL 63/2013 si è limitato a modificare l'aliquota di detrazione e la ripartizione in rate)
- operando tutti i relativi concetti (divieto di cumulo con altri analoghi benefici; concetto di "mera prosecuzione" di cui sopra, ecc).

IMMOBILI INTERESSATI

A partire **dal 2017** il sisma bonus è stato esteso anche agli edifici situati nella **zona sismica 3.**

La detrazione, inoltre, riguarda:

- **tutti gli immobili abitativi** (non solo le abitazioni principali, come fino al 2016), ivi incluse le relative pertinenze e le parti comuni condominiali (CM 29/2013)
- **gli immobili produttivi** (cioè "dedicati allo svolgimento di attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali" – CM 29/2013).



Nota: la “ordinaria” detrazione ex art. 16-bis Tuir rimane applicabile alle sole unità immobiliari:

- non abitative non utilizzate per attività produttive (es: A/10 sfitto; C/6 non pertinenza di appartamento o uffici; unità cat. F)
- o ubicate nelle zone 4.

Non è chiaro se si estenda all'immobile strumentale locato da un privato ad una impresa/professionista.

Zone	Descrizione O.P.C.M. n. 3274/2003	Immobile	Sismabonus
Zona 1	Possono verificarsi fortissimi terremoti	Cat. A (anche “di lusso”) Cat. B, C, D ed E utilizzati da imprese/profess.	SI
Zona 2	In questa zona possono verificarsi forti terremoti		
Zona 3	In questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari		
Zona 4	E' la zona meno pericolosa. I terremoti sono rari”.		NO

SPESE AMMESSE

Oltre alla riduzione del rischio sismico di cui appresso, gli interventi di “**messa in sicurezza statica**”:

- devono comprendere **interi edifici**
- ed essere realizzati **sulle parti strutturali degli edifici** o complessi di edifici collegati strutturalmente (es: villette “a schiera”; super-condominio composto da 2 corpi di fabbrica collegati).



Centri storici: l'art. 16-bis lett. i) Tuir prevede che i lavori vanno eseguiti “sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”.

Dal 2017 rientrano anche le spese sostenute per la **classificazione e verifica sismica degli immobili** e dei relativi interventi necessari per il suo rilascio.



Nota: si tratta della redazione della “Attestazione di sicurezza statica”; il DM 28/02/2017 del Min. delle Infrastrutture e dei Trasporti prevede le Linee Guida le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

ESTENSIONE SOGGETTIVA: viene operata la medesima estensione vista per il risparmio energetico, interessando gli IACP/società con le stesse finalità sociali e le cooperative edilizie a proprietà indivisa

RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO – DETRAZIONI MAGGIORATE

A decorrere dal 2017 sono state introdotte due **detrazioni maggiorate** ove gli interventi realizzino un **miglioramento della classe di rischio**; in particolare, qualora in esito agli interventi antisismici derivi una **riduzione del rischio** sismico che determini il passaggio:

- ad **1 classe di rischio inferiore**: la detrazione spetta nella **misura del 70% della spesa**
- a **2 classi di rischio inferiori**: la detrazione spetta nella misura dell'**80%**



Nota: il citato DM 28/02/2017 del Min. infrastrutture e trasporti ha le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni.

LINEE GUIDA DEL MINISTERO – I 6 STEP NECESSARI	
1)	il contribuente richiede ad un professionista abilitato la predisposizione del progetto di intervento per valutare la classe di rischio
2)	il professionista, secondo le Linee Guida, stima la classe di rischio dell'immobile ante intervento
3)	il professionista progetta l'intervento e, ultimato l'intervento, definisce la nuova classe di rischio raggiunta
4)	il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento
5)	il proprietario procede al pagamento delle fatture ricevute
6)	al termine dell'intervento, il direttore dei lavori e il collaudatore statico ne attestano la conformità rispetto al progetto del professionista.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

SUPER BONUS CONDOMINI

Ove gli interventi di riduzione del rischio sismico **siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni d'imposta vengono maggiorate e distinte come segue:

A) opere senza risparmio energetico: le detrazioni spettano, rispettivamente:

- in caso di passaggio ad **1 classe di rischio inferiore: al 75% della spesa**
- in caso di passaggio a **2 classi di rischio inferiori: all'85%**

Limite di spesa: ad entrambe le detrazioni si applica il seguente limite di spesa ammessa:

€. 96.000 x num. unità immobiliari che compongono l'edificio.

Cessione del credito: è possibile optare per la cessione del corrispondente credito (v. oltre).

NEW

B) opere che includono una riqualificazione energetica: le detrazioni spettano, rispettivamente:

- in caso di passaggio ad **1 classe di rischio inferiore: al 80% della spesa**
- in caso di passaggio a **2 classi di rischio inferiori: permane pari all'85%**

La fattispecie è stata esaminata in occasione delle spese di risparmio energetico, cui si rinvia.



ATTENZIONE: posto che i lavori devono riguardare la **statica di un intero edificio**, si ricade:

- in questa categoria di spese ("superbonus"): nel caso di condomini (inclusi i mini-condomini)
- nel caso precedente: per opere su parti comuni di casa a più piani di 1 solo proprietario/più comproprietari.

ULTERIORI ASPETTI

RATEIZZAZIONE

Come anticipato, gli interventi "sisma-bonus" hanno un regime particolare anche in relazione alla fruizione della detrazione, che opera in **5 rate**.



Nota: la RM 147/2017 ha chiarito che tale ripartizione è obbligatoria, con possibili problemi di "incapienza". Tuttavia, si ritiene che, anche in relazione a tali spese:

- le spese che si inquadrino anche in un'altra voce dell'art. 16-bis Tuir (es: opere edili qualificate come ristrutturazione) possano essere detratte con le regole ordinarie (e, pertanto, in 10 rate)
- applicandosi la rateazione in 5 quote per le sole opere "residue" (es: attestato di sicurezza sismica) permanendo l'obbligo di cumulo per il limite di spesa di € 96.000.

CESSIONE BONUS

Fino al 31/12/2017, per i lavori condominiali che godono del super-bonus del 75%/85%, in luogo della detrazione, i beneficiari potevano optare per la cessione del corrispondente credito:

- ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi
- **nonché a soggetti privati** (ad esclusione della P.A. e di banche/intermediari finanziari)

con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile (le modalità attuative sono state definite con Prov. 8/06/2017).

Come anticipato, dal 1/01/2018 tale facoltà è stata generalizzata e posta a regime.

DIVIETO DI CUMULO

Le detrazioni **non sono cumulabili** con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

RISTRUTTURAZIONI		1/1/12	1/1/13	01/01/14	31/12/16	31/12/17	31/12/18
		26/06	6/06	4/08			
IN GENERALE	36%	50%					
BONUS ARREDI		50%					
Messa in sicurezza nelle zone sismiche		65%				50%	

NUOVO "BONUS VERDE"

L'art. 3 commi da 2 a 5 della legge di Bilancio 2018 introduce una nuova detrazione riferita alle spese per l'arricchimento del verde urbano negli edifici privati **sostenute nel 2018**.

Il testo, non particolarmente chiaro, si ritiene intenda agevolare i seguenti interventi:

a) "sistemazione a verde" di aree scoperte private:

- di **parti comuni** di edifici esistenti o di **singole unità immobiliari** esistenti
- nonché delle **relative pertinenze o recinzioni**

b) realizzazione:

- di **impianti di irrigazione** (sui terrazzi, giardini, ecc.) o di **pozzi** (nel giardino di pertinenza)
- di **coperture a verde** e di **giardini pensili** (sui terrazzi/lastrici solari).

MECCANISMO DELLA DETRAZIONE

La detrazione opera come segue:

Misura: spetta nella misura del **36% della spesa** sostenuta nel 2018

Limite di spesa: operano 2 plafond autonomi di spesa (analogamente al bonus ristrutturazioni):

- **€ 5.000:** per ciascuna unità immobiliare abitativa
- **€ 5.000 ripartite tra i condòmini:** per i lavori effettuati sulle parti comuni esterne condominiali

Spese rilevanti: sono detraibili:

- le opere di **realizzazione**
- le spese di **progettazione** e di **manutenzione** (es: dovrebbe rientrare la sostituzione delle piante).

Pagamento: la detrazione è subordinata al pagamento delle spese tramite con **"strumenti idonei a consentire la tracciabilità"** (es: bonifico; carta di credito/bancomat; assegno; ecc.; sono esclusi i contanti)

Fruizione: la detrazione va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo.



Altre disposizioni: si applicano i criteri previsti per il ripristino del patrimonio immobiliare in relazione:

- alle unità immobiliari ad uso promiscuo (riduzione al 50%) e cumulabilità per gli immobili vincolati
- al trasferimento delle rate residue di detrazione in caso di cessione a titolo gratuito/onerato dell'immobile.

Esempio3

Il sig. Rossi abita in un attico dove ha un giardino pensile. Nel 2018 paga con bonifico:

- la realizzazione dell'impianto di irrigazione automatizzata: € 4.000 (progetto incluso)
- la sostituzione di alcune piante e l'acquisto di alcune grate: € 2.000.

Inoltre riceve dall'amministratore del condominio la certificazione della spesa sostenuta per millesimi di € 1.000 per la copertura a verde della pensilina di accesso al codominio.

Nel mod. Redditi PF 2019 potrà detrarre al 36% un totale di € 5.000 + € 1.000.

TUTTI I BONUS EDILI NEL 2018

BONUS INTERVENTI AGEVOLABILI			% DETR.	LIMITI		Ra- te	SOSTENIM. SPESA (dal - al)
				spesa	detr. (*)		
RISTRUTT. EDILIZIE (art. 16-bis Tuir) ABITATIVI	in generale (tutti gli interventi ex art. 16-bis Tuir)		50%	96.000			26/06/2012 – 31/12/2018
	su PARTI COMUNI CONDOMINIALI		50%	96.000 per unità imm.			26/06/2012 – 31/12/2018
	BONUS MOBILI Per il 2017: per interventi iniziati dal 2016 Per il 2018: per interventi iniziati dal 2017		50%	10.000			6/06/2013 – 31/12/2018
RIQUAL. ENERGE- TICA (art. 14 DL 63/2013) ABITATIVI O NON ABITATIVI	Riqualificazione energetica di interi edifici		65%	153.846	100.000		06/06/2013 – 31/12/2018
	Opere su involucro degli edifici	strutture opache orizz./verticali (cappotti, tetti, ecc.)	65%	92.307	60.000		06/06/2013 – 31/12/2017
		finestre comprensive di infissi	65%	92.307			01/01/2018 – 31/12/2018
			50%	120.000			06/06/2013 – 31/12/2018
	Installazione di pannelli solari		65%	92.307	60.000		06/06/2013 – 31/12/2017
	Sostituz. di impianti di climatizzaz. invernale con impianti dotati di:	caldaia a condensa- zione	65%	46.153	30.000		01/01/2018 – 31/12/2018
		NEW classe A con sistemi di termoregol. evoluti	65%	46.153			06/06/2013 – 31/12/2018
		pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici	65%	153.846			01/01/2018 – 31/12/2018
		NEW pompa di calore integrata con caldaia a condensazione	65%	46.153			01/01/2018 – 31/12/2018
		NEW micro-cogeneratori	65%	46.153			06/06/2013 – 31/12/2018
	Sostituzione di scaldacqua con pompa di calore		65%	46.153	30.000		01/01/2018 – 31/12/2018
	Acquisto e posa in opera di:	schermature solari	65%	92.307	60.000		01/01/2015 – 31/12/2017
			50%	120.000			01/01/2018 – 31/12/2018
		imp. di riscald. con generatore di calore a biomasse	65%	46.153			01/01/2015 – 31/12/2017
	Opere su PARTI COMUNI CONDO- MINIALI	NEW generatori d'aria calda a condensazione	65%	46.153	30.000		01/01/2018 – 31/12/2018
		in generale	65%	come per le singole unità immob.			06/06/2013 – 31/12/2018
		Opere sull'involucro con incidenza > 25% della superficie disperdente	70%	40.000 x n° unità imm.			01/01/2017 - 31/12/2021
		lavori che conseguano prest. energ. ex Tab. 3 e 4 DM 26/06/2015	75%				
SISMA BONUS (art. 16 DL 63/2013) ABITATIVI O PRODUTTIVI	MISURE ANTI- SISMICHE	- messa in sicurezza statica di parti strutturali	65%	96.000 zone sismiche 1, 2			4/08/2013 – 31/12/2016
		- redazione dell'Attestazione di sicurezza statica e relativi interventi necessari	50%	96.000 zone sismiche 1, 2 e 3			01/01/2017 - 31/12/2021
		in generale	70% [o 80%]	96.000			
	RIDUZ. DEL RISCHIO SISMICO (passaggio a 1 [o 2] classe di rischio inferiore)	su parti comuni condomi- niali	75% [o 85%]				
		NEW con risp. energ.	80% [o 85%]	136.000 x n° unità immob. condomin.			01/01/2018 - 31/12/2018 (?)
BONUS VERDE ABITATIVI	sistemaz. a verde	- in generale	36%	5.000			01/01/2018 - 31/12/2018
		- parti comuni esterne cond.					01/01/2018 - 31/12/2018
Building Aut	Controllo da remoto dell'imp. di riscaldamento		65%	(nessuno)			Dal 01/01/2016 in poi

(*) Risparmio energetico: i limiti di spesa per le varie opere saranno oggetto di aggiornamento con appositi DM