



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF196
INFO FLASH
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione
www.redazionefiscale.it
Pag. 1 / 4

OGGETTO	BONUS EDILI SECONDO LA BOZZA DI LEGGE DI BILANCIO 2018
RIFERIMENTI	ART. 3 DDL DI BILANCIO 2018 IN DISCUSSIONE AL SENATO
CIRCOLARE DEL	08/11/2017

IL DISEGNO DI LEGGE PREVEDE UNA SERIE DI PROROGHE ED ALCUNE MODIFICHE

Sintesi: il disegno di legge relativo alla Finanziaria 2018 prevede una serie di novità per quanto riguarda i bonus edili, riepilogati sinteticamente di seguito, in attesa degli esiti delle discussioni parlamentari.

Il **disegno di Legge** di Bilancio 2018, attualmente in discussione al Senato, prevede una serie di proroghe relative ai “bonus edili”, alcune variazioni sui bonus preesistenti e l’introduzione del cd. “bonus verde”.

RIPRISTINO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Con la modifica dell’art. 16 c. DL 63/2013, l’art. 3 c. 1 lett. b) n. 1) del disegno di legge prevede:

→ la **proroga al 31 dicembre 2018** (in luogo del 31/12/2017) delle detrazioni:

- per **recupero del patrimonio edilizio** alle stesse condizioni del 2017 (detrazione nella misura del 50% su un ammontare di spesa non superiore ad €. 96.000)



N.B.: la proroga riguarda tutte le fattispecie dell’art. 16-bis Tuir: realizzazione di box pertinenziali; acquisto di unità immobiliari in fabbricati ristrutturati da imprese/cooperative edilizie; spese finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche, alla prevenzione di atti illeciti, alla cablatura dell’edificio, al contenimento dell’inquinamento acustico, alla prevenzione infortuni domestici, alla bonifica dall’amianto ed alla realizzazione di impianti fotovoltaici ad uso esclusivamente domestico.

- per **messa in sicurezza statica** degli edifici e spese per la “Attestazione della sicurezza” (cd. “sisma bonus”)



N.B.: rimane confermata al 31/12/2021 la detrazione (del 70%/80%, che diviene rispettivamente del 75%/80% in caso di lavori su parti comuni) spettante in caso di riduzione di classe sismica.

Estensione soggettiva: si prevede l’estensione del bonus oltre agli IACP (comunque denominati), anche:

- agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione UE in materia di “*in house providing*”
- alle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** (che potranno evitare che le spese siano sostenute dai soci, quali “detentori” degli immobili e, pertanto, fruitori della detrazione).

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%			



Monitoraggio esteso all'ENEA: è infine previsto che, con finalità di “monitoraggio e valutazione del risparmio energetico conseguito” andranno inviati all'Enea le informazioni sugli interventi effettuati (a differenza di quanto previsto per i lavori di risparmio energetico, non dovrebbe trattarsi di un obbligo a pena di decadenza).

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Con la modifica dell'art. 14 c. DL 63/2013, l'art. 3 c. 1 lett. a) n. 1) del DDL prevede:

→ la **proroga al 31 dicembre 2018** (in luogo del 31/12/2017) delle detrazioni per il risparmio energetico delle singole unità immobiliari



N.B.: rimane confermata al 31/12/2021 le spese sostenute sulle parti comuni degli edifici

→ **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**
- la sostituzione di impianti di riscaldamento con **impianti dotati di caldaie a condensazione**
- l'acquisto e posa in opera di **impianti di riscaldamento alimentati a biomassa**

→ l'introduzione di **nuovi massimali di spesa, specifici per singola tipologia d'intervento**



N.B.: con DM saranno stabiliti limiti di spesa **più ridotti rispetto a quelli vigenti sul 2017** (adeguandoli ai “costi di riferimento per le tecnologie sul mercato” attualmente disponibili).

→ **l'aggiornamento dei requisiti tecnici minimi da soddisfare con appositi DM**



N.B.: i “vecchi” requisiti energetici (DM del 2007 e 2008) saranno adeguati alle più stringenti regole in materia di prestazione energetica degli edifici in vigore dal 2015 (con ogni probabilità, saranno maggiorati i limiti di trasmittanza termica per le opere sugli involucri degli edifici ed i requisiti energetici minimo richiesti per la riqualificazione energetica dell'intero edificio).

Estensione soggettiva: analogamente alla detrazione per le ristrutturazioni, è prevista l'estensione della detrazione oltre agli IACP (comunque denominati), anche:

- agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione UE in materia di **“in house providing”**
- alle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** (che potranno evitare che le spese siano sostenute dai soci, quali “detentori” degli immobili e, pertanto, fruitori della detrazione).

Cedibilità del credito: l'art. 3 lett. a) n. 2) e 4) del DDL amplia la possibilità di optare, in luogo della detrazione, per la cessione del credito corrispondente ai fornitori che hanno eseguito gli interventi o altri soggetti privati (diversi dalle banche), da attuare tramite apposito DM:

- estendendolo a tutti i contribuenti, “incapienti” o “capienti”
- per qualsiasi tipologia di intervento di risparmio energetico

Scadenza	OPERE DI RISPARMIO ENERGETICO	Cedibilità	Cessionari	Rif.
2016	su singole unità immobiliari	NO		Finanziaria 2016
	su parti comuni condominiali	Solo in capienti	Fornitori	
2017	su singole unità immobiliari	NO		Finanziaria 2017
	su parti comuni condominiali	Tutti	Fornitori	
2021	su singole unità immobiliari	NO		DL 50/2017
	su parti comuni condominiali	Tutti	Fornitori o terzi	
a regime	su singole unità immobiliari	Tutti	Fornitori o terzi	DDL Bilancio 2018
	su parti comuni condominiali			

BONUS MOBILI

L'art. 3 c. 1 lett. b) n. 3) del DDL prevede:

- ➔ la **proroga al 31 dicembre 2018** (in luogo del 31/12/2017) della detrazione del 50%
 - per l'acquisto di mobili/grandi elettrodomestici classe A+ (classe A per i forni)
 - per l'arredo di unità immobiliari oggetto di interventi di ripristino del patrimonio edilizio (per i quali si fruisce della relativa detrazione)
- ➔ per le **spese sostenute nel 2018**, gli **interventi edilizi** devono essere **iniziati dal 1/01/2017** (in luogo del 31/12/2016)



N.B.: si ricorda che già la Legge di bilancio 2017 aveva modificato (dal precedente 26/07/2012) il momento dal quale le opere di ripristino di patrimonio immobiliare dovevano essere state avviate (ancorché non ancora pagate) al fine di attribuire la detrazione.



Rimangono invariate le altre disposizioni relative a tale detrazione:

- limite di spesa di 10.000 € per ciascuna unità immobiliare
- fruizione della detrazione in 10 quote annali di pari importo.



Prosecuzione di lavori: per la verifica del limite di spesa si tiene conto degli acquisti effettuati nel 2017, su cui si è già fruito del bonus, in relazione ad interventi effettuati nel 2017 (o iniziati nel 2017 e proseguiti nel 2018).

BONUS VERDE

L'art. 3 c. da 2 a 5 del disegno di legge introduce una nuova detrazione riferita agli interventi:

- ➔ di "**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.**

MECCANISMO DELLA DETRAZIONE:

- **misura:** spetta nella **misura del 36%** della spesa sostenuta **nel solo 2018**
- **limite di spesa:** due plafond autonomi di spesa:
 - **€ 5.000**, per **ciascuna unità immobiliare** abitativa
 - **€ 5.000** da ripartire tra i condomini, per i lavori effettuati sulle **parti comuni esterne** condominiali
- **spese rilevanti:** oltre alle opere di realizzazione, rilevano anche le spese di **progettazione** e di **manutenzione**
- **pagamento:** la detrazione è subordinata al **pagamento** delle spese tramite con "strumenti **idonei a consentire la tracciabilità**" (es: bonifico; carta di credito o bancomat; assegno; ecc.; sono esclusi i contanti)
- **fruizione:** la detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti di pari importo



Altre disposizioni: sono, infine, estesi 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/oneroso dell'immobile

BONUS EDILI "ATTESI" PER IL 2018

BONUS INTERVENTI AGEVOLABILI			Detra- zione	Limiti di spesa	Ra- te	Periodo di sostenim. della spesa
RISTRUTT. EDILIZIE	- in generale (tutti gli interventi di cui all'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	Riqualificazione energetica di interi edifici		65%	153.846		06/06/2013 – 31/12/2018
	Opere su involucro degli edifici	- strutture opache orizz./vert.	65%	92.307		06/06/2013 – 31/12/2017
		- finestre comprensive di infissi	50%	120.000		01/01/2018 – 31/12/2018
	Installazione di pannelli solari		65%	92.307		06/06/2013 – 31/12/2018
	Sostituz. impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di:	- caldaie a condensazione	65%	46.153		06/06/2013 – 31/12/2017
		- pompe di calore ad alta eff. / imp. geotermici	50%	60.000		01/01/2018 – 31/12/2018
		- pompe di calore ad alta eff. / imp. geotermici	65%	46.153		06/06/2013 – 31/12/2018
	Sostituzione di scaldacqua a pompa di calore		65%	46.153	10	06/06/2013 – 31/12/2018
	Acquisto e posa in opera di:	- schermature solari	65%	€ 92.307		01/01/2015 – 31/12/2017
		- imp. di riscald. con gener. di calore a biomasse	50%	120.000		01/01/2018 – 31/12/2018
		- imp. di riscald. con gener. di calore a biomasse	65%	€ 46.153		01/01/2015 – 31/12/2017
	Opere su parti comuni condominiali	- in generale	65%	come per le unit. immob.		06/06/2013 – 31/12/2018
		- interventi su involucro edificio con incidenza > 25% della superficie disperdente	70%	€ 40.000 x n° unità immobiliari nel condominio		01/01/2017 - 31/12/2021
		- lavori che conseguano la prest. energetica di cui alle Tab. 3 e 4 DM 26/06/2015	75%			
	Controllo da remoto imp. di riscaldamento		65%	(nessuno)		Dal 01/01/2016
SISMA BONUS	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%	zone sismiche 1, 2 e 3		01/01/2017 - 31/12/2018
	RIDUZ. DEL RISCHIO SISMICO	- in generale	70% (o 80%)	passaggio a 1 (o 2) classe di rischio inferiore	5	01/01/2017 - 31/12/2021
		- parti comuni condominiali	75% (o 85%)			01/01/2017 - 31/12/2021
BONUS VERDE	sistemaz. a verde	- in generale	36%	€ 5.000	10	01/01/2018 - 31/12/2018
		- parti comuni esterne cond.				01/01/2018 - 31/12/2018

N.B.: i limiti di spesa per le opere di risparmio energetico (in blu) saranno oggetto di modifica con appositi DM