

Newsletter del 6 Febbraio 2018

DETRAZIONI FISCALI PER GLI IMMOBILI

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). ----- 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 .	€ 60.000	€ 92.307,69	€ 92.307,69 (detrazione 65%) ----- € 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: - impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;	€ 30.000	€ 46.153,85	---



- impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (dal 2008);			€ 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;	€ 30.000	---	€ 60.000 (detrazione 50%)
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore 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 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.**

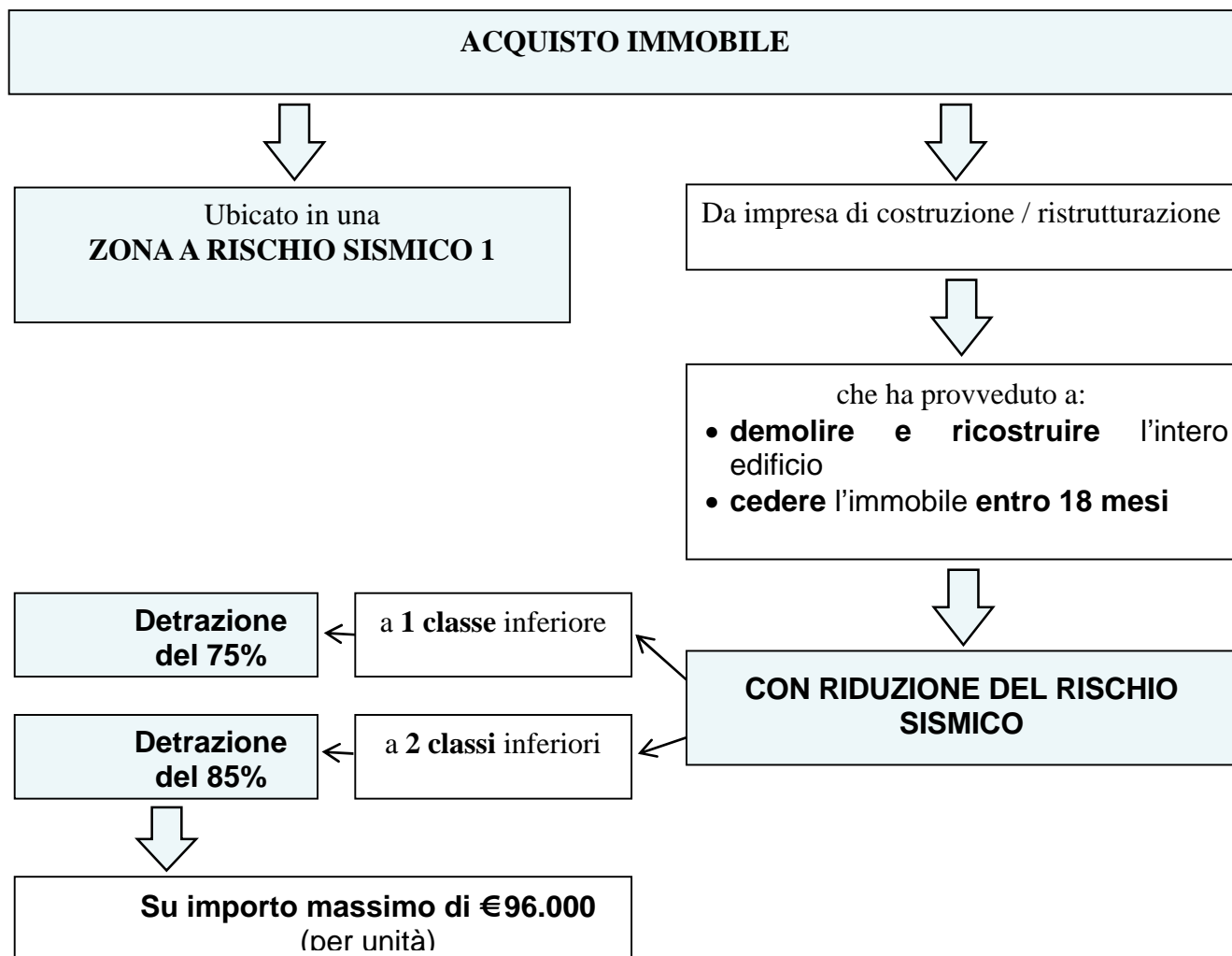
Con riferimento a tali **interventi su parti comuni condominiali con riduzione della classe di rischio sismico, dall'1.1.2017**, in luogo della detrazione, i possibili beneficiari (**capienti / incapienti**) possono optare per la **cessione del credito** ai fornitori che hanno effettuato gli interventi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

Interventi di riqualificazione energetica + interventi di riduzione del rischio sismico su parti comuni condominiali – Zone sismiche 1, 2 e 3



Detrazione del 70% - 75% per riqualificazione energetica su parti comuni condominiali ex art. 14, comma 2-quater, DL n. 63/2013



Detrazione del 75% - 85% del c.d. "Bonus sisma" su parti comuni condominiali con passaggio a 1 / 2 classi di rischio inferiori ex art. 16, comma 1-quinquies, DL n. 63/2013

**OPPURE
IN ALTERNATIVA**



Nuova detrazione dell'80% (se 1 classe di rischio inferiore) o dell'**85%** (se 2 classi di rischio inferiore) **in 10 quote annuali** su spesa massima complessiva (per tutti i lavori eseguiti) di **€ 136.000 per il numero di unità** ex art. 14, comma 2-quater.1, DL n. 63/2013

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.



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".



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** ($5.000 \times 36\% : 10$).

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**.

Cordiali saluti

STUDIO ASSOCIATO ANTONELLI WERTHAMMER