

Legge di Bilancio: i bonus edilizi per il 2018

Bruno Pagamici - Dottore commercialista in Macerata

Tante le novità contenute nella legge di Bilancio 2018 per i bonus edilizi. Oltre alla proroga della detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni e del bonus mobili, la Manovra ha riscritto le regole per l'ecobonus. Dal 2018, l'aliquota sarà differenziata a seconda della tipologia di intervento. Si amplia anche la possibilità di cessione del credito, che riguarda anche gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari e non solo i condomini. Nel 2018 debuttano, inoltre, il nuovo bonus verde per i giardini e una maxi-detrazione per interventi di messa in sicurezza sismica finalizzati anche alla riqualificazione energetica. Quali sono le altre agevolazioni nel 2018?

Nel 2018, è molto articolato il ventaglio dei **bonus edilizi**. Il quadro è cambiato con la **legge di Bilancio 2018** che, oltre alla proroga della detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni e del bonus mobili, ha riformato in parte la disciplina dell'ecobonus e ha introdotto **nuove agevolazioni**.

Ristrutturazioni edilizie

Fino al 31 dicembre 2018, i contribuenti che effettuano lavori di ristrutturazione edilizia potranno contare sulla **detrazione IRPEF "potenziata"** del 50% delle spese sostenute, fino ad una soglia massima di 96.000 euro per unità immobiliare. Dal 1° gennaio 2019, salvo proroghe, la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

Bonus mobili

Per tutto il 2018 si potrà fruire anche del bonus mobili, ossia la detrazione dall'IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati all'**arredo di immobili ristrutturati**. Per gli acquisti che si effettueranno nel 2018, l'agevolazione compete solo con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dal 1° gennaio 2017.

La detrazione spettante, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo, deve essere calcolata su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 10.000 euro. Per gli interventi di ristrutturazione iniziati nel 2017 e proseguiti nel 2018, l'importo massimo di 10.000 euro deve essere considerato al netto delle spese sostenute nel 2017 per le quali si è già fruito della detrazione.

Ecobonus

Ricco di novità si presenta l'ecobonus nel 2018. Innanzitutto, con la legge di Bilancio 2018, il bonus è confermato fino alla fine del 2018 per i lavori effettuati sulle **singole unità immobiliari**, mentre per i lavori in **condominio**, come previsto dalla legge di Bilancio 2017, il bonus proseguirà fino al 31 dicembre 2021 anche nella misura potenziata del:

- **70%** per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio;

- **75%** per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

Per le detrazioni del 70 e 75%, il tetto di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicati per il numero di appartamenti che compongono il condominio interessato dai lavori di efficientamento.

Nuova articolazione per l'ecobonus

Altra modifica apportata dalla legge di Bilancio 2018 alla disciplina dell'ecobonus riguarda la misura della detrazione.

Dal 2018, la percentuale agevolativa **non è più unica**, pari al 65%, ma è differenziata a seconda della tipologia di intervento.

In particolare, lo sconto scende dal 65% al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 per:

- l'acquisto e la posa in opera di **finestre** comprensive di infissi;
- l'acquisto e la posa in opera di **schermature solari**;
- la 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 (UE) n. 811/2013.

Attenzione. Dal 2018, sono definitivamente esclusi dall'agevolazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A di prodotto, prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013.

La detrazione si applica inoltre nella misura del 50% per le spese sostenute nell'anno 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **generatori di calore** alimentati da **biomasse combustibili**. Per tali interventi, la detrazione massima riconosciuta è pari a 30.000 euro.

L'agevolazione, invece, resta al 65% per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, per l'installazione di **pannelli solari** per la produzione di acqua calda e per l'installazione di **sistemi domotici**.

Il beneficio è fissato al 65% anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative a:

- interventi di 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 delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
- interventi di 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 ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018, è possibile fruire anche di una detrazione al 65% per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti. L'agevolazione non può essere superiore a 100.000 euro e può essere

ottenuta a condizione che gli interventi producano un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.

Estensione ecobonus a cooperative di abitazione

Con riferimento all'**ambito soggettivo** dell'ecobonus, la legge di Bilancio 2018 estende la detrazione anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci e agli enti aventi le stesse finalità sociali degli istituti autonomi per le **case popolari** (IACP), costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in **house providing** e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda gli IACP, dal 2018, essi possono fruire dell'ecobonus per **tutti i tipi di interventi** di riqualificazione energetica.

Cessione dell'ecobonus

Altra innovazione introdotta dalla legge di Bilancio 2018 alla disciplina dell'ecobonus concerne le modalità di cessione della detrazione spettante in relazione ai lavori effettuati.

A seguito dell'intervento normativo, dal 2018, il credito corrispondente all'ecobonus è cedibile per **tutte le tipologie** agevolate di interventi di **riqualificazione energetica**, quindi anche per quelli effettuati sulle singole unità immobiliari, e non solo, come previsto dalla disciplina vigente fino al 31 dicembre 2017, per quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali.

Il credito è cedibile ai fornitori che hanno effettuato i lavori di efficientamento e ai privati non fornitori. I soggetti che si trovano nella **no tax area**, ossia coloro che hanno un livello di reddito escluso da tassazione, possono trasferire la detrazione fiscale anche agli istituti di credito e agli intermediari finanziari.

Novità future

Ma le novità per l'ecobonus non sono finite. La legge di Bilancio 2018 prevede infatti l'emanazione di diversi decreti interministeriali, che dovranno stabilire, tra l'altro, nuovi **requisiti tecnici** e **nuovi massimali di costo** per ogni singola tipologia di intervento nonché nuove procedure e modalità di **esecuzione dei controlli** a campione da parte dell'ENEA.

Tali controlli sono volti ad accertare il rispetto dei requisiti di accesso all'ecobonus di tutti gli interventi ammessi (non riguardano soltanto sono più limitati alla sussistenza dei requisiti necessari per accedere alle detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali). Fino all'emanazione di tali decreti si continueranno ad applicare il decreto MEF-MISE 19 febbraio 2007 e successive modificazioni e il decreto MISE 11 marzo 2008 e successive modificazioni.

Garanzie su eco prestiti

La legge di Bilancio 2018 ha introdotto, inoltre, un nuovo strumento per facilitare gli interventi di riqualificazione energetica.

Nell'ambito del **Fondo nazionale per l'efficienza energetica** (la firma del decreto di costituzione del Fondo è stata annunciata lo scorso 28 dicembre 2017 dal Ministero dello Sviluppo Economico), infatti, viene istituita una sezione speciale per la concessione di garanzie su operazioni di finanziamento concessi da banche per interventi di efficienza energetica che fruiscono dell'ecobonus.

Le modalità di funzionamento, di gestione e di intervento della sezione dovranno essere definite da con uno o più decreti di natura non regolamentare, che dovranno essere adottati dal Ministro dello sviluppo economico e dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del

mare, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e acquisito il parere della Conferenza Unificata.

Sismabonus

Resta stabile fino al 31 dicembre 2021 il sismabonus, 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 può essere usufruita per interventi realizzati su **tutti gli immobili di tipo abitativo** (non solo l'abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Dal 2018, a seguito della modifica apportata dalla legge di Bilancio 2018, la detrazione può essere fruita anche dagli istituti autonomi per le **case popolari**, comunque denominati, dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Lo **sconto** è pari:

- al **50%** della spesa, nel caso di interventi di adozione di misure antisismiche che non comporteranno una variazione di classe di rischio dell'edificio;
- al **70%** (75% per i condomini) della spesa sostenuta, se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- all'**80%** della spesa sostenuta (85% per i condomini) della spesa sostenuta, se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Le **classi di rischio sismico** degli edifici sono state definite dalle Linee guida approvate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con decreto del decreto del 28 febbraio 2017, successivamente modificato con decreto del 7 marzo 2017.

La detrazione deve essere calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in **5 quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi (qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione).

Sismabonus per l'acquisto di case antisismiche

Fino al 31 dicembre 2021 è possibile fruire anche del sisma bonus per l'acquisto di case antisismiche in zona sismica 1, istituito dalla Manovra correttiva (D.L. n. 50/2017). Si tratta di una detrazione fiscale a favore di compra un'unità immobiliare facente parte di un **edificio demolito e ricostruito**, localizzato in zona a rischio sismico 1. La misura della detrazione è pari:

- al **75%** del prezzo di acquisto, se i lavori hanno ridotto di una classe il rischio sismico dell'edificio;
- all'**85%** del prezzo di acquisto, se si passa a due classi di rischio inferiori.

L'agevolazione è riconosciuta se gli interventi sono eseguiti da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare**, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile. La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Il prezzo di acquisto sul quale calcolare la detrazione è quello riportato nell'atto pubblico di compravendita. In ogni caso, la detrazione spetta entro l'ammontare massimo di 96.000 euro per ogni unità immobiliare acquistata.

Bonus unico per interventi antisismici e di efficientamento energetico

Dal 2018 fino al 31 dicembre 2021, per gli interventi sulle parti comuni degli **edifici condominiali** situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, in alternativa **maxi-ecobonus** del 70/75%, e del sisma bonus condomini del 75/85%, è possibile optare per un bonus unico pari:

- all'80% della spesa ammessa, nel caso gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore;

- all'85% della spesa ammessa, nel caso gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Bonus verde

Sarà valido solo per il 2018 il bonus verde, la detrazione IRPEF del 36% introdotta dalla Legge di Bilancio 2018 per le spese sostenute per 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.

Tra le spese detraibili sono ammissibili quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

La detrazione può essere fruita da coloro che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili sui quali sono eseguiti i lavori ed è condizionata all'utilizzo di strumenti di pagamento tracciabili.

L'agevolazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo (dall'anno in cui le spese sono state sostenute e nei successivi) e compete fino ad un tetto massimo di spesa di 5.000 euro per unità immobiliare. Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, il limite di spesa è di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo. La detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.