

AGEVOLAZIONI ED INCENTIVI SUGLI IMMOBILI PER IL 2018

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

La **legge 27 dicembre 2017, n. 205** recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020", cosiddetta Legge di Bilancio 2018, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre conferma per il 2018 numerose agevolazioni fiscali in materia di immobili.

BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

E' stata disposta la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2018, della misura della detrazione al 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione edilizia per le abitazioni e le parti comuni degli edifici condominiali.

Ricordiamo che la detrazione spetta in relazione alle spese sostenute per i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- 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;
- interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- ulteriori interventi quali, ad esempio, quelli di bonifica dall'amianto o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o all'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

La detrazione viene ripartita in 10 rate di pari importo su un importo massimo di spesa pari ad € 96.000.

BONUS MOBILI

La Legge di Stabilità 2018, ha disposto la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2018 della detrazione al 50 per cento per le spese relative all'acquisto di nuovi mobili o grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), inclusi trasporto e montaggio.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo, deve essere calcolata sull'importo massimo di 10 mila euro. Il limite è riferito alla singola unità immobiliare comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

La detrazione è collegata agli interventi:

- di **manutenzione ordinaria**, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale
- di **manutenzione straordinaria** effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali
- di **restauro** e di **risanamento conservativo**, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali
- di **ristrutturazione edilizia**, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali
- **necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se non rientranti nelle categorie elencati nei punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

- di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Non è richiesto che ci sia un collegamento fra i mobili e l'ambiente ristrutturato. In altri termini, l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi, purché l'immobile sia comunque oggetto degli interventi edilizi. Per ottenere il Bonus Mobili, occorre necessariamente fruire della detrazione per interventi di **ristrutturazione edilizia** (e non di *riqualificazione energetica*), nella propria abitazione o anche solo su parti comuni del condominio: la data di inizio lavori, però, deve essere anteriore a quella in cui sono sostenute le spese. I mobili acquistati possono anche essere destinati anche ad ambienti diversi rispetto a quelli dei lavori (ma restano esclusi quelli sulle pertinenze). Non è possibile usufruire del Bonus Mobili se ci si limita ad installare impianti se non sono previsti veri e propri interventi sull'immobile.

La detrazione spetta per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2018 per l'acquisto di:

- mobili nuovi
- grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+, (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica.

Per ottenere il bonus, è necessario che il pagamento venga effettuato con bonifico bancario o postale completo di causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita IVA o codice fiscale del destinatario del bonifico. È consentito il pagamento anche mediante carta di credito o di debito: in tal caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare.

BONUS VERDE

Per il 2018, viene prevista una detrazione dall'Irpef lorda pari al 36% delle spese sostenute (nel limite massimo di 5mila euro) per gli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Hanno diritto alla detrazione i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese. La detrazione spetta fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5mila euro (il limite si riferisce alla singola unità immobiliare a uso abitativo) e, di conseguenza, la detrazione massima è di 1.800 euro (36% di 5.000) per immobile.

Per poter usufruire della detrazione, è necessario che il pagamento delle spese venga effettuato attraverso strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni (ad esempio, bonifico bancario o postale). La detrazione, che va effettuata dall'Irpef lorda, è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Il bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5mila euro per unità immobiliare a uso abitativo.

In questo caso, ha diritto alla detrazione il 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.

BONUS RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (ECOBONUS)

È stata prorogata di un anno, fino al 31 dicembre 2018, la detrazione al 65 per cento per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Per gli interventi di riqualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio la misura della detrazione al 65 per cento è prorogata di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021.

Nello specifico le agevolazioni riguardano tutti gli interventi e spese sostenute ai fini di:

- miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti, finestre e infissi);
- installazione di pannelli solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
- interventi di domotica, cioè installazione di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento.

Tra le spese per i quali è possibile richiedere l'Ecobonus rientrano anche quelle riguardanti l'acquisto di materiale per il risparmio energetico e le prestazioni per l'installazione, come nel caso degli interventi di domotica.

Sono detraibili le imposte irpef o ires relative sia ai costi per lavori edili sia quelli relativi a prestazioni professionali: l'unico requisito fondamentale è che tali spese rientrino tra quelle effettuate con l'obiettivo di migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile.

Con la proroga, tuttavia, sono state introdotte alcune importanti novità in merito alla percentuale di detrazione per alcune tipologie di spese ammesse, stabilendo una differenziazione di aliquota. La detrazione, infatti, è ridotta dal 65% al 50% per le seguenti spese;

- sostituzione e posa in opera di infissi;
- sostituzione e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con l'installazione di caldaie a condensazione e a biomassa con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (la detrazione non spetta se si installano caldaie con efficienza inferiore alla classe A);
- installazione schermature solari.

L'importo massimo di spesa ammessa ai fini della detrazione del 65% e del 50% nel 2018, è così determinato:

- € 100.000 per gli interventi di riqualificazione energetica;
- € 60.000 per gli interventi sull'involucro dell'edificio;
- € 30.000 per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, ovvero installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia;
- € 60.000 per l'installazione di pannelli solari utili alla produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici ed università.

Come già specificato la detrazione del 65% si applica anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021.

L'ecobonus sale al 70% per gli interventi sull'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio, e al 75% per miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva.

L'importo di spesa sulla quale calcolare la detrazione prevista dell'Ecobonus è di € 40.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Dal 1° gennaio 2017 possono usufruire della detrazione anche gli istituti autonomi di case popolari comunque denominati.

E' bene chiarire che la detrazione fiscale è riconosciuta soltanto su lavori di riqualificazione energetica effettuati su unità immobiliari ed edifici residenziali esistenti. Non sono ammesse in detrazione le spese sostenute in corso di costruzione di un nuovo immobile.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Come prova dell'esistenza dell'immobile per il quale si richiede l'Ecobonus nel 2018 bisognerà munirsi di iscrizione al catasto o di richiesta di accatastamento, oppure delle ricevute di pagamento delle imposte comunali.

E' importante ricordare che l'Ecobonus non è cumulabile con il Bonus ristrutturazioni al 50%, confermato anch'esso per il 2018: i contribuenti dovranno decidere, nel caso l'intervento di riqualificazione dell'immobile dovesse rientrare in ambedue le possibili agevolazioni, di quale dei due benefici fiscali usufruire.

SISMABONUS

Il sismabonus è un'agevolazione che consente ai contribuenti di ottenere una detrazione fiscale Irpef delle spese di messa in sicurezza antisismica degli edifici residenziali e produttivi, sostenute fino al 31 dicembre 2021, situati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.

Con la nuova legge di bilancio 2018 sono stati previsti due tipi di bonus:

- Bonus terremoto: per le spese sostenute per l'adeguamento antisismico degli edifici ricadenti nelle zone 1 e 2, altissima e alta pericolosità sismica, è prevista una detrazione pari al 50% delle spese per una spesa massima pari a 96.000 euro da suddividere in 5 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui sono state sostenute le spese;
- Nuovo Sismabonus: a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2021, le famiglie e le imprese, che effettuano interventi di riduzione di rischio sismico di immobili ricadenti nelle zone 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, spetta una detrazione pari al 70% se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'80% se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori, con un tetto di spesa pari a 96.000 euro;
- Sisma Bonus Condomini: fino al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condomini e intero edificio spetta una detrazione pari al 75% se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'85% se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori, con un tetto di spesa pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La detrazione **sisma bonus 2018 prima e seconda casa**, spetta a tutti i cittadini che eseguono interventi di adeguamento sismico sull'abitazione, sia essa adibita ad abitazione principale che a seconda casa.

- Per fruire dell'agevolazione sisma bonus, occorre che l'immobile sia ubicato all'interno della zona 1, 2 o 3 e che i lavori di adeguamento, siano tali da determinare una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi. Per cui, maggiore è la riduzione del pericolo terremoto, e maggiore è la detrazione fruibile, visto che se il rischio si riduce di 1 classe, spetta una detrazione pari al 70%, mentre se lo si riduce di 2 classi, la detrazione è pari all'80%;
- Il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96.000 euro, nelle quali vi rientrano come spese detraibili, anche quelle per la classificazione e verifica sismica;
- Va ricordato, inoltre, che il sisma bonus è fruibile a partire dal 1° gennaio 2017 fino al 2021, che è valido sia per i condomini che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, e quindi recuperare, in 5 anni anziché in 10.

Per coloro, invece, che effettuano interventi di adeguamento sismico entro il 31 dicembre 2016, spetta il bonus terremoto prima casa e attività produttiva, se rientranti nelle zone 1 e 2, o il bonus ristrutturazione edili immobili.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Si ricorda che con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, si è provveduto a raggruppare in 4 categorie diverse, il rischio sismico dei comuni italiani, sulla base non solo della frequenza e della violenza dei terremoti ma anche del cd. PGA, ovvero, il picco di accelerazione al suolo usato per valutare l'ampiezza del moto sismico.

In base a tale provvedimento, pertanto, ecco quali sono le zone 1, 2 e 3 a rischio sismico:

- Zona 1 - sismicità alta: è quella a più alta pericolosità sismica, dove cioè si possono verificare forti terremoti e comprende 708 comuni, tra cui quelli dove si sono registrati gli ultimi terremoti più forti (Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio);
- Zona 2 - sismicità media: vi rientrano 2.345 comuni in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti;
- Zona 3 - sismicità molto bassa: vi rientrano i comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti;
- Zona 4 - sismicità molto bassa: è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.

DETRAZIONE POLIZZE CATASTROFALI

Introdotta dalla Legge di Bilancio 2018, la detrazione per le cosiddette **polizze catastrofali**, cioè le polizze assicurative aventi ad oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari a uso abitativo. Tali oneri, se le polizze sono state stipulate a decorrere dalla data di entrare in vigore della presente legge, rientreranno tra quelli deducibili al 19% ai sensi dell'articolo 15, comma1 del TUIR (DPR 917/86).

Rimangono invece ancora in vigore le seguenti agevolazioni previste dalla scorsa Legge di Bilancio.

DETRAZIONE IVA ACQUISTO CASA

Il beneficio fiscale era stato introdotto dalla Legge di Stabilità 2016 (legge n. 208 del 2015, articolo 1, comma 56).

Un emendamento accolto come raccomandazione per la legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cosiddetta Legge di Bilancio 2017), ha prorogato, per gli anni 2017, 2018 e 2019, la possibilità di detrarre dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'Iva versata dal soggetto privato, persona fisica che procede all'acquisto di un immobile a destinazione residenziale da un'impresa costruttrice.

La detrazione è ripartita in 10 quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi, ed è fruibile solo per gli acquisti di unità immobiliari di classe energetica A o B.

BONUS PRIMA CASA

Già previsto dalla vecchia legge di bilancio, coloro che al momento dell'atto di acquisto di un immobile ne possiedono già un altro, e non soddisfano quindi il requisito di prima casa, potranno chiedere di godere dei benefici prima casa, che prevedono il pagamento di una imposta di registro pari al 2%, in luogo del 9%, ovvero dell'imposta sul valore aggiunto in misura agevolata pari al 4%, se l'immobile viene acquistato direttamente dall'impresa di costruzioni, a patto che, l'immobile già posseduto al momento dell'acquisto, venga alienato entro un anno dalla data del rogito di acquisto. L'immobile da comprare con il bonus, inoltre, non deve rientrare nella categoria delle abitazioni di lusso (A7, A8, A9).

LEASING IMMOBILIARE

La Legge di Stabilità 2016, ha previsto per i cittadini privati la possibilità di utilizzare il leasing immobiliare per affittare e poi acquistare la prima casa: dal 2016, quindi, l'immobile, concesso in locazione finanziaria da una banca o da un intermediario a fronte del pagamento per tutta la durata contrattuale del canone fisso mensile, può essere adibito ad abitazione principale.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Sul piano fiscale, la norma ha introdotto un regime di favore per incentivare il ricorso alla nuova tipologia contrattuale, con applicazione limitata al periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2020. Nello specifico, con l'aggiunta della lettera i-sexies) all'art. 15, comma 1, Tuir, si è prevista la detraibilità dell'Irpef per coloro che decidano di ricorrere alla locazione finanziaria (leasing) in alternativa al mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, nella misura del 19%, dei canoni e dei relativi oneri accessori fino a € 8.000 annui, nonché del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale fino a € 20.000, a condizione che le spese siano sostenute da giovani under 35, con un reddito non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto e che non risultino proprietari di immobili abitativi.

L'agevolazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale.

Per chi ha un'età pari o superiore a 35 anni, ferme restando le altre condizioni richieste, i vantaggi vengono dimezzati: € 4.000 la detrazione sui canoni e € 10.000 quella sul riscatto. La norma non è chiara però su cosa succede quando il contratto è stato stipulato prima dei 35 anni ma questa età venga raggiunta successivamente.

Bitonto, 15/01/2018

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it