

1. Detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio - confermata a tutto il 2018 la detrazione IRPEF “potenziata”.

Viene prorogata la detrazione IRPEF nella misura del 50 per cento delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018 per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di unità a destinazione abitativa.

Il limite massimo di spesa su cui calcolare la spesa resta pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Restano inoltre ferme tutte le ulteriori disposizioni relative alla detrazione.

Ricordiamo i tratti principali della detrazione:

Tipologia di interventi agevolabili:

possono beneficiare della detrazione tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione eseguiti su unità immobiliari a destinazione abitativa e relative pertinenze, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali (condomini).

Sono inoltre agevolabili le spese sostenute per l’acquisto e la costruzione di box e posti auto pertinenziali, nonché per la cablatura, la riduzione dell’inquinamento acustico e della sicurezza statica ed antisismica degli edifici residenziali.

Importo massimo di spesa:

Come segnalato, il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione per l’anno 2018 è pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Se l’intervento riguarda le parti comuni di un edificio, il limite di spesa è pari a 96.000 euro per ogni unità immobiliare. Naturalmente la detrazione spetterà al singolo condomino per la sola quota ad esso imputabile e a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio.

Precisiamo che se gli interventi riguardano una prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, rientrano nel calcolo del limite dei 96.000 euro anche le spese sostenute nei precedenti periodi d’imposta.

Calcolo della detrazione:

la detrazione d’imposta per le spese sostenute nell’anno 2018 è pari al 50 per cento della spesa sostenuta, ed è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Interventi di natura antisismica - detrazione IRPEF confermata senza modifiche.

Ricordiamo che la norma prevede una particolare detrazione IRPEF per gli interventi di natura antisismica.

Nello specifico, per gli interventi realizzati su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive, spetta una detrazione d’imposta nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare

per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. La detrazione è prevista per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021.

Qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento.

Inoltre, qualora gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati. Rimane esclusa la cessione del credito a favore di istituti di credito e ad intermediari finanziari.

2. Detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica - proroga detrazione IRPEF ed IRES con importanti novità.

La detrazione IRPEF ed IRES per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti viene prorogata, in generale, a tutte le spese sostenute entro il 31 dicembre 2018.

Tipologia di interventi agevolabili:

ricordiamo che possono beneficiare della detrazione tutti gli interventi realizzati su unità immobiliari esistenti, aventi quindi sia destinazione abitativa che non abitativa, finalizzati alla riqualificazione energetica dell'edificio, nonché tutti gli interventi eseguiti sulle strutture orizzontali e verticali (coperture, pavimenti, pareti) degli edifici e di singole unità abitative, la sostituzione di finestre ed infissi, la sostituzione degli impianti di riscaldamento e di climatizzazione e l'installazione di pannelli solari finalizzati alla produzione di acqua calda.

Importo massimo di detrazione:

la normativa prevede degli importi massimi di detrazione (e non di spesa come avviene nel caso degli interventi di recupero del patrimonio edilizio), in via generale e salvo quanto di seguito precisato, distinti per macro classi di intervento:

- euro 100.000 per la riqualificazione energetica dell'edificio;
- euro 60.000 per gli interventi eseguiti sulle strutture orizzontali e verticali, la sostituzione di finestre ed infissi e per l'installazione di pannelli solari;

- euro 30.000 per la sostituzione degli impianti di riscaldamento e di climatizzazione.

Calcolo della detrazione:

la percentuale di detrazione, in via generale e salvo quanto di seguito precisato, è pari al 65 per cento della spesa sostenuta e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Detrazione riqualificazione energetica: novità dal 2018

Per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2018, vengono però previste alcune importanti novità, sia in tema di aliquote che di interventi agevolabili:

- finestre e schermature solari:

acquisto e posa di finestre comprensive di infissi e di schermature solari: la detrazione spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute (anziché 65 per cento come previsto fino allo scorso anno).

- impianti di climatizzazione invernale:

A. interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A: la detrazione spetta nella misura del 50 per cento (e non più quindi del 65 per cento) delle spese sostenute;

B. interventi di cui al punto precedente eseguiti con contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti: la detrazione spetta nella misura del 65 per cento delle spese sostenute;

C. interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A: sono esclusi dalla detrazione;

D. interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, unitamente assemblati in fabbrica e strutturati per funzionare in abbinamento: la detrazione spetta nella misura del 65 per cento delle spese sostenute;

E. acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (nuovo intervento agevolabile): la detrazione spetta nella misura del 65 per cento delle spese sostenute;

F. interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori per la produzione combinata di elettricità e di calore da un unico impianto con un risparmio di energia primaria pari almeno al 20 per cento (nuovo intervento agevolabile): la detrazione spetta nella misura del 65 per cento delle spese sostenute e fino ad un valore massimo di detrazione pari a 100.000 euro;

G. acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale alimentati da biomasse combustibili: la detrazione spetta nella misura del 50 per cento delle spese

sostenute e fino ad un valore massimo di detrazione pari a 30.000 euro.

- ampliamento dei soggetti beneficiari della detrazione:

le detrazioni per gli interventi volti alla riqualificazione energetica spettano anche agli Istituti autonomi delle case popolari ed agli enti aventi le stesse finalità sociali, per gli interventi eseguiti su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché alle cooperative di abitazioni di proprietà indivisa per interventi eseguiti sugli immobili posseduti dalle cooperative e assegnati in godimento ai propri soci.

Detrazione riqualificazione energetica negli edifici condominiali - proroga e nuove detrazioni.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni degli edifici residenziali o che comunque interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio, la detrazione IRPEF ed IRES viene prevista per tutte le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021.

In via generale la detrazione spetta nella misura del 65 per cento delle spese sostenute ed è ripartita in dieci rate annuali di pari importo. Naturalmente la detrazione spetterà al singolo condomino per la sola quota ad esso imputabile e a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio.

Si deve però tenere presente che quanto sopra esposto in merito alle novità previste per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2018, sia in tema di riduzione delle aliquote che di tipologia di interventi agevolabili, si applica anche nel caso di interventi svolti negli edifici condominiali.

Allo stesso tempo però la norma introduce specifici limiti massimi di spesa e percentuali di detrazione per alcuni particolari interventi eseguiti su parti comuni degli edifici.

Esaminiamoli nel dettaglio:

- interventi svolti su parti comuni dell'edificio che comportano un "rilevante risparmio energetico":

nel caso in cui i lavori interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione spetta nella misura del 70 per cento per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021; la percentuale sale al 75 per cento se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media definita dal DM 26.6.2015 del Ministero dello Sviluppo economico.

Per tali interventi il limite massimo di spesa è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La sussistenza dei requisiti e delle condizioni previste dalla normativa per poter beneficiare della percentuale di detrazione "potenziata" al 70 o 75 per cento, deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante attestazione energetica degli

edifici di cui al D.M. 26.06.2015.

Interventi antisismici combinati ad interventi di riqualificazione energetica - nuova detrazione.

Viene prevista una nuova detrazione per le spese relative ad interventi realizzati su parti comuni di edifici condominiali che ricadono nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che sono finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica. La detrazione spetta nella misura pari all'80 per cento se gli interventi determinano il passaggio ad una classe inferiore di rischio sismico ed all'85 per cento nel caso di passaggio a due classi inferiori di rischio.

Il limite massimo di spesa è pari ad euro 136.000, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

La detrazione deve essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo.

La detrazione è alternativa rispetto alla detrazione per interventi antisismici sopra descritta.

Detrazione riqualificazione energetica - cessione del credito a favore di soggetti terzi.

A decorrere dal 1° gennaio 2018 la detrazione IRPEF ed IRES spettante per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica può essere ceduta non più solo nel caso di interventi realizzati su parti comuni, ma anche nel caso di interventi realizzati sulle singole unità immobiliari.

La cessione può essere effettuata da tutti i soggetti beneficiari della detrazione (non solo quindi da parte dei soggetti incapienti) e può avvenire sia a favore degli stessi fornitori che hanno eseguito gli interventi, sia a favore di soggetti terzi privati.

L'agenzia delle entrate ha però chiarito che la cessione della detrazione a favore degli istituti di credito e degli intermediari finanziari è riservata ai soli soggetti c.d. incapienti.

3. Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici - detrazione IRPEF confermata, ma solo per interventi iniziati nell'anno 2017.

Viene confermata la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici per tutte le spese sostenute entro il 31 dicembre 2018.

La detrazione prevede la possibilità di detrarre dall'imposta IRPEF il 50 per cento delle spese sostenute fino ad un massimo di spesa pari a 10.000 euro ed è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Restano fermi i precedenti requisiti richiesti.

Ricordiamo che la detrazione spetta solo ai soggetti che beneficiano della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio e che la spesa deve riguardare l'arredo dell'unità oggetto di intervento.

Precisiamo che per l'anno 2018 la detrazione si applica solo se l'acquisto è collegato ad interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017.

4. Bonus verde - nuova detrazione IRPEF del 36 per cento per chi sistema giardini e terrazzi.

Per l'anno 2018 è prevista una nuova detrazione dall'imposta sui redditi delle persone fisiche delle spese sostenute per:

- la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti;
- la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione è pari al 36 per cento delle spese sostenute ed è ripartita in dieci quote annuali.

Il limite massimo di spesa su cui viene applicata la detrazione è pari a:

- complessivi 5.000 euro, nel caso di interventi eseguiti su singole unità immobiliari a destinazione abitativa;
- 5.000 euro per unità abitativa nel caso interventi eseguiti su parti comuni esterne di edifici condominiali. La detrazione spetterà al singolo condomino per la sola quota di spesa ad esso imputabile e a condizione che la somma sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2018 (quindi entro il 31 ottobre 2019).

I pagamenti devono avvenire esclusivamente tramite strumenti tracciabili e pertanto tramite bonifico ordinario, carte di credito, bancomat, assegni.

Le spese ammesse in detrazione devono riguardare la "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, gli impianti di irrigazione e la realizzazione di pozzi, nonché la realizzazione di "coperture a verde" e di giardini pensili. Sono inoltre agevolabili le spese di progettazione e di manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Se gli interventi sono eseguiti su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio di arti o professioni o ad attività commerciali, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.

In caso di vendita dell'unità immobiliare oggetto di intervento, la detrazione non utilizzata viene trasferita, salvo diverso accordo tra le parti, al soggetto acquirente.

Infine, in caso di decesso del beneficiario della detrazione, la detrazione viene trasferita all'erede che mantiene la detenzione materiale e diretta del bene.

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito che le detrazioni per gli interventi eseguiti

per la sistemazione del giardino privato e del giardino condominiale sono tra loro cumulabili e pertanto beneficiano di due distinti limiti di spesa. Restano invece escluse dalla detrazione le manutenzioni ordinarie annuali, sia in aree private che in quelle condominiali, e i lavori svolti in economia.

Chiara Curti

Dottore Commercialista - Studio EPICA - Treviso