

La proroga dei bonus edili

Di Devis Nucibella

La legge di stabilità 2017 ha prorogato le detrazioni Irpef per interventi di ristrutturazione (detrazione 50%) e di risparmio energetico (detrazione 65%) fino al 31.12.2017. Per gli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni di condomini qualora vengano rispettati determinati requisiti la detrazione è prorogata fino al 31.12.2021 ed è prevista nella maggior misura del 70% - 75% su un importo massimo di € 40.000 per il numero di unità che compongono il condominio.

Anche la detrazione per l'adozione di misure antisismiche qualora ricorrano determinate condizioni è prorogata fino al 31.12.2021 ed è prevista nella maggior misura del 70% - 75% - 80% - 85%.

E' stato prorogato anche i bonus mobili solo, però, per i lavori avviati dopo il 31.12.2015. Al contrario non è stato prorogato il bonus mobili per giovani coppie.

Bonus ristrutturazione

Con Legge n. 449/1997 (Finanziaria 1998) era stata introdotta un'agevolazione fiscale per i contribuenti che effettuano interventi di recupero del patrimonio edilizio, consistente in una detrazione Irpef nella misura del 36% delle spese sostenute. Nata come agevolazione di carattere transitorio, ha riscosso negli anni un successo tale da indurre il legislatore a darne costante conferma nel corso degli anni ed infine, a decorrere dal 2012, a confermarla a regime inserendola nell'art. 16 – bis del Tuir.

La norma prevede la detrazione Irpef nella misura del 36% per le spese riguardanti interventi di recupero edilizio su immobili abitativi per una spesa massima di 48.000 €.

La legge di bilancio 2017 all'art.1, comma 2 ha prorogato quanto previsto dall'art. 16 D.L. n. 63/2013 secondo cui la detrazione in questione può essere fruita

- per una percentuale pari al 50% (al posto del 36%);
 - su un limite massimo di 96.000 € (al posto di 48.000);
- per le spese effettuate fino al 31.12.2017.

Gli interventi che godono della detrazione sono:

- interventi di recupero edilizio di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all'articolo 1117, C.c.;
- interventi di recupero edilizio di cui alle lettere da b) a d) dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi necessari per la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati a causa di eventi calamitosi (terremoti, alluvioni, etc.) a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- costruzione di box o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- interventi per i soggetti portatori di handicap (articolo 3, comma 3, Legge 5 febbraio 1992, n. 104) per:
 - ✓ l'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
 - ✓ la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione;
- interventi per la realizzazione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- interventi per la cablatura degli edifici ed il contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi di risparmio energetico, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Detti interventi sono ammessi alla detrazione anche se non compresi in opere edilizie a condizione che il contribuente abbia acquisito "...idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia".
- interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali. Tali interventi devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
- interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Gode della detrazione in questione anche l'acquisto di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzione o cooperative edilizie che, entro i diciotto mesi successivi alla fine lavori, provvedono alla vendita/assegnazione dell'immobile. In linea generale, la detrazione spetta all'acquirente dell'immobile, nella misura del 50% del 25% del prezzo di acquisto, nel limite massimo complessivo di € 96.000,00.

Bonus risparmio energetico

Il D.L. n. 83/2012, c.d. "Decreto Crescita", aveva prorogato la detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui all'art. 1, commi da 344 a 349, Finanziaria 2007, relativamente alle spese sostenute nel periodo 1.1 – 30.6.2013, fermi restando i requisiti richiesti ed i valori massimi di spesa.

L'art. 14, D.L. n. 63/2013, c.d. "Decreto Energia" ha prorogato ulteriormente tale detrazione, prevedendo che la stessa spetti nella misura incrementata del 65%.

Dopo una serie di proroghe ora da ultimo la legge di bilancio 2017 all'art. 1 comma 2 modificando l'art. 14, DL n. 63/2013 ha prorogato fino al 31.12.2017 la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla "generalità degli edifici" nella misura del 65%.

Gli interventi agevolabili e la relativa agevolazione sono riassunti nella tabella seguente:

INTERVENTO	LIMITE DETRAZIONE	SPESA AGEVOLABILE
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti. E' necessario raggiungere un fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20%.	€ 100.000	€ 153.846,15
Interventi su edifici esistenti, di strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), verticali (pareti, generalmente esterne), finestre comprensive di infissi.	€ 60.000	€ 92.307,69
Installazione di pannelli solari per la 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, scuole e università.	€ 60.000	€ 92.307,69

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione oppure con pompe di calore ad alta efficienza ovvero con impianti geotermici a bassa entalpia.	€ 30.000	€ 46.153,85
Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	€ 30.000	€ 46.153,85
Acquisto e posa in opera di schermature solari ex All. M D.lgs. 311/2006	€ 60.000	€ 92.307,69
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatore di calore alimentati a biomasse combustibili	€ 30.000	€ 46.153,85
Acquisto, l'installazione e la 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, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.	La detrazione è pari al 65%. Non è previsto un limite massimo di spesa.	

Bonus risparmio energetico condomini

La detrazione Irpef 65% (risparmio energetico) spetta anche per le spese:

- sostenute su parti comuni di edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117-bis C.C.;
- che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.

L'art. 1 c. 2 della legge di bilancio 2017 ha previsto la proroga di suddetta agevolazione fino al 31.12.2021 (proroga quindi di 5 anni) e il suo potenziamento, prevedendo che:

- la detrazione venga maggiorata al 70% (sempre fino al 31.12.2021), se gli interventi di riqualificazione energetica interessano anche l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- la detrazione venga maggiorata al 75% (sempre fino al 31.12.2021), se gli interventi puntano a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e raggiungono almeno la qualità media prevista dal Dm Sviluppo economico del 26 giugno 2015. Un professionista dovrà asseverare tramite perizia che la presenza dei

requisiti per poter fruire della detrazione nella maggior misura del 70% - 75% attestando la prestazione energetica degli edifici ai sensi del suddetto DM 26 giugno 2015.

ATTENZIONE

Le detrazioni nella misura maggiorata sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

ESEMPIO

Un condominio è costituito da 10 appartamenti.

La spesa massima agevolabile risulta pari a € 400.000 (40.000 X 10 appartamenti)

<u>BONUS RISPARMIO ENERGETICO CONDOMINIO</u>			
Intervento	Detrazione fino al 31.12.2016	Detrazione Dal 01.01.2017	Limite spesa
Interventi generali	65%	65%	Specifico sulla base dell'intervento
Interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.	65% Non era previsto quindi detrazione "generale"	70%	€ 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
Interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. Sviluppo Economico 26.06.2015.	65% Non era previsto quindi detrazione "generale"	75%	€ 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

Cessione del credito

La legge di stabilità 2016 ha previsto che a partire dall'1.1.2016, il contribuente possa scegliere, al posto della detrazione, per la cessione del credito ai fornitori che hanno eseguito i lavori nel caso in cui tali interventi riguardino parti comuni condominiali ed il contribuente in questione sia un c.d. "soggetto incapiente" ai sensi degli artt. 11, comma 2 e 13, comma 1, lett. a) e comma 5, lett. a), TUIR.

La Legge di bilancio 2017 ha prorogato tale agevolazione fino a al 31.12.2017 ed inoltre ha previsto per coloro che sfruttano la detrazione maggiorata (al 70% o 75%) la possibilità di "cedere" il bonus fiscale senza limiti reddituali o soggettivi dei condòmini ai fornitori che hanno effettuato gli interventi oppure ad altri soggetti privati (escluse banche e intermediari finanziari). E' prevista, inoltre, l'opportunità, per questi ultimi cessionari, di effettuare una successiva cessione del credito a terzi. Le modalità attuative della cessione dovranno essere definite con un apposito provvedimento delle Entrate, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2017 quindi entro il 1.3.2017.

INTERVENTI	CESSIONE DEL CREDITO	
	2016	2017
Interventi generali	- Solo per soggetti incapienti - Solo verso fornitori	- Solo per soggetti incapienti - Solo verso fornitori
- Interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo - Interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. Sviluppo Economico 26.06.2015	- Solo per soggetti incapienti - Solo verso fornitori	- Chiunque goda della detrazione - Verso fornitori o altri soggetti privati (ad eccezione di banche e intermediari finanziari) con possibilità di successiva rivendita

Bonus antisismico

Per quanto riguarda le misure antisismiche fino al 31.12.2016 si applicava la detrazione “generale” e quindi nella misura del 50% (sono interventi che godono della “detrazione per ristrutturazione” esaminata nel primo paragrafo).

Era prevista inoltre la detrazione delle spese sostenute per interventi di adozione di misure anti-sismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità (classificati in aree 1 e 2 su una scala di 4), se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive nella misura del 65%, per le spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016.

Come previsto per la detrazione “generale” l’ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non poteva superare l’importo di 96.000 euro.

Ora la legge di stabilità 2017 prevede 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) con procedure autorizzatorie iniziate dall’1.1.2017 la detrazione è riconosciuta nella misura del 50%, su una spesa massima di € 96.000, da ripartire in 5 rate annuali.

BONUS ANTISISMICO “GENERALE”		
Periodo	Fino al 31.12.2016	Dal 1.1.2017
Beneficiari	▪ Zona 1 e 2 ▪ Abitazione principale e attività produttive	▪ Zona 1, 2 e 3 ▪ Tutti gli edifici abitativi e attività produttive
Detrazione	65%	50%
Rate	10	5

Tale detrazione sale al

- 70% se gli interventi permettano di ridurre la classe di pericolo di una posizione nella scala di rischio;
- 80% se gli interventi permettano di ridurre la classe di pericolo di due posizioni nella scala di rischio.

E' prevista l'emanazione entro febbraio di un decreto del Mit che definirà la classificazione del rischio sismico.

La detrazione viene maggiorata di un ulteriore 5% (quindi 75% e 85%) per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali.

La detrazione può essere fatta valere su una spesa massima pari a € 96.000 per il numero di unità immobiliari che compongono il condominio.

Anche per tale tipo di intervento è prevista la possibilità di “cedere” il bonus fiscale senza limiti reddituali o soggettivi dei condòmini ai fornitori che hanno effettuato

gli interventi oppure ad altri soggetti privati (escluse banche e intermediari finanziari) e l'opportunità, per questi ultimi cessionari, di effettuare una successiva cessione del credito a terzi.

ATTENZIONE

Le nuove detrazioni per l'adozione di misure antisismiche non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

BONUS ANTISISMICO “MAGGIORATO ”		
Intervento	Detrazione	Spesa massima
Interventi che permettono il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore	▪ 70% ▪ 75% su parti comuni condominiali	96.000
Interventi che permettono il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore	▪ 80% ▪ 85% su parti comuni condominiali	96.000

Bonus mobili

Per quanto riguarda infine il bonus mobili la legge di stabilità 2017 ha prorogato l'agevolazione ma fissando dei nuovi paletti.

In particolare dal 2017, per fruire del bonus mobili è necessario che l'inizio dei lavori edili risulti successivo al 31 dicembre 2015.

Per individuare il momento di inizio dei lavori edili è possibile far riferimento alle “eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni” comunali (Dia, Scia, Cil o Cila) o alla “comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria” (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.3).

Per le attività in edilizia libera, l'Agenzia delle Entrate con il provvedimento direttore 2 novembre 2011 ha chiarito che caso è sufficiente una autocertificazione “in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori” e occorre “attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili”. Si tratta di un documento che dovrà essere esibito solo su specifica richiesta da parte dell'amministrazione finanziaria.

Rimangono confermate le caratteristiche dell'agevolazione in questione e cioè:

- detrazione del 50%;
- spesa massima di € 10.000;

- ripartizione in 10 rate annuali.

ATTENZIONE

Non è stata prorogata la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili destinati all'arredo dell'abitazione principale acquistata dalle giovani coppie. Tale agevolazione è, quindi, terminata il 31.12.2016.

3 marzo 2017
Devis Nucibella.