



DOTTORE COMMERCIALISTA

Studio Mocarelli – Dottore Commercialista

Viale Verdi, 88/B

23807 Merate (LC)

Telefono: +39 039 5982029

Fax: +39 039 5984636

N.2

del 10 gennaio 2018

News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

Legge di Bilancio 2018: recupero edilizio e risparmio energetico

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che anche per il 2018 è stata prevista la **proroga delle detrazioni maggiorate sugli interventi di recupero edilizio e risparmio energetico**. Con riferimento, innanzitutto, alle **detrazioni sul recupero edilizio**, non si devono segnalare particolari innovazioni: le previgenti disposizioni (**detrazione maggiorata al 50%** su un **massimo di spesa di 96.000 euro**) vengono prorogate alle **spese sostenute fino al prossimo 31.12.2018**, con la precisazione che possono beneficiare dell'agevolazione gli **IACP, Enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa**. Allo stesso modo viene **confermata**, alle stesse condizioni degli anni precedenti, **l'agevolazione sull'acquisto di arredi ed elettrodomestici** relativamente alle **spese effettuate fino al 31.12.2018**. In materia di **risparmio energetico**, invece, si rilevano **numerose modifiche** rispetto alla disciplina precedente: *i)* il linea generale, il bonus maggiorato viene **prorogato alle spese sostenute fino al 31.12.2018** (fatta eccezione per le parti comuni condominiali, che possono beneficiare di un maggior termine); *ii)* viene prevista la **riduzione al 50% dell'aliquota** relativa agli **interventi che comprendono l'acquisto e posa di finestre comprensive di infissi**, schermature solari, climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati a biomasse e caldaie a condensazione (in quest'ultimo caso l'aliquota passa al 65% se viene contestualmente installato un sistema di termoregolazione); *iii)* la detrazione del 65% è estesa alle **spese sostenute per l'acquisto e la posa di micro cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti**; *iv)* l'ambito di applicazione viene esteso, come nel caso del recupero edilizio, a **IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa**.

1



DOTTORE COMMERCIALISTA

www.studiomocarelli.it
info@studiomocarelli.it

Premessa

La **legge di Bilancio 2018** ha previsto la **modifica delle disposizioni in materia di recupero edilizio e risparmio energetico**. Come noto, **in previsione dell'accorpamento di tali agevolazioni con applicazione di un'aliquota unica di detrazione del 36%**, il legislatore ha disposto progressivamente **la proroga delle attuali agevolazioni potenziate che riconoscono:**

- in riferimento agli interventi di **recupero edilizio**, la **detrazione del 50% delle spese con un massimale di 96.000 euro;**
- in riferimento agli interventi di **risparmio energetico**, **un'aliquota di detrazione pari al 65%.**

Con la legge di Bilancio 2018 viene prevista, oltre alla **proroga di tutti gli interventi per il 2018**, la **modifica dell'ambito di applicazione della detrazione sul risparmio energetico con la previsione di interventi agevolati al 65% e al 50%**, nonché alcune nuove ipotesi di applicazione.

Vediamo, di seguito, le nuove disposizioni contenute nella legge di Bilancio 2018.

Recupero edilizio

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico i contribuenti potranno **beneficiare fino al prossimo 31.12.2017 di una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro**. La maggiorazione della detrazione si applica a tutti gli interventi previsti nell'ambito di applicazione della detrazione del 36%, **compresa anche l'ipotesi di recupero edilizio/restauro conservativo di immobili operato da cooperative edilizie con assegnazione degli immobili, ipotesi in riferimento alla quale si segnala l'estensione del periodo in cui può intervenire la cessione da sei mesi a 18 mesi dal termine dei lavori**. Tale ipotesi differisce da quelle ordinarie in quanto l'importo della spesa detraibile è **fissato al 25% del prezzo di vendita/cessione dell'immobile** (non si provvede, quindi, al calcolo delle spese ma semplicemente si fissa la quota detraibile forfettariamente in base all'importo della cessione).

Viene modificata profondamente, invece, la **disciplina relativa agli interventi antisismici, introdotta nel 2014 e modificata dalla legge di Bilancio 2017**. Viene, infatti, stabilito che per le **spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per gli interventi antisismici** (zona 1, 2 e 3) su costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive, **spetta una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, ripartita in 5 quote annuali**.

Qualora dalla **realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini:**

- il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione dell'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta (**75%** se su parti comuni edificio);

→ il passaggio a **due classi di rischio inferiore**, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** (85% se su parti comuni edificio).

Tra le spese incentivate, si segnala **l'ammissione delle spese sostenute dal 01.01.2017 per la classificazione e verifica sismica degli immobili.**

Per gli interventi che insistono su parti comuni condominiali, **viene prevista la possibilità di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.**

Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2018, **i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termine
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	Spese sostenute dal 26.06.2013 al 31.12.2018
Interventi antisismici			
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	50%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 1 classe)	70%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 2 classi)	80%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
Interventi antisismici che insistono su parti comuni	+5%	96.000 euro (per immobile incluso nell'intervento)	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021

L'agevolazione relativa alle **misure antisismiche** può essere fruita anche da **IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa.**

Bonus arredi

Secondo quanto previsto dalla legge di Bilancio 2018, ai contribuenti che fruiscono della detrazione per il recupero edilizio è **riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda**, fino a concorrenza del suo ammontare, **nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ nonché A per i forni per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.** Viene richiesto, secondo le nuove disposizioni, che:

- l'intervento di recupero sia **iniziato dal 01.01.2017**;
- le spese per gli arredi siano **sostenute nel 2018**.

La detrazione, applicabile fino al 31.12.2018, può essere fruita su un **massimale di spesa di 10.000 euro** (al netto degli arredi acquistati nel 2017) **in dieci rate**.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che **possono costituire valido presupposto per la fruizione della detrazione, l'effettuazione di interventi edilizi sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici residenziali**, rispettivamente per l'acquisto di **mobili adibiti all'abitazione e per l'acquisto di immobili adibiti alle parti comuni**.

Complessivamente le **ipotesi in cui è ammessa l'agevolazione su mobili e arredi** sono le seguenti:

- di **manutenzione ordinaria**, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali; di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, 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**, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, e di **ristrutturazione edilizia**, di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti **interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile**.

I **beni agevolabili** sono **mobili ed elettrodomestici (nuovi) per cui è prevista l'etichetta energetica**. Rientrano tra i **"mobili" agevolabili**, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Non sono agevolabili**, invece, gli **acquisti di porte, di pavimentazioni** (ad esempio, il parquet), di **tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo**.

Per quel che riguarda i **grandi elettrodomestici**, la disposizione limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta

energetica. Per quanto riguarda l'individuazione dei "grandi elettrodomestici", in assenza di diverse indicazioni nella disposizione agevolativa, costituisce utile riferimento l'elenco di cui all'allegato 1B del decreto legislativo 25 luglio 2005, n. 151, secondo cui rientrano nei grandi elettrodomestici, a titolo esemplificativo: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Possono essere **utilizzati per il pagamento dei mobili e degli elettrodomestici agevolati sia i bonifici** (con indicazione del codice fiscale e della partita iva del beneficiario e l'indicazione del pagamento di ristrutturazioni fiscalmente agevolabili) **sia le carte di credito/debito.**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termini
Acquisto di mobili/grandi elettrodomestici in occasione di interventi di recupero edilizio	50%	10.000 euro	Spese sostenute nel 2018 su interventi di recupero del 2017

Osserva

I contribuenti possono fruire della detrazione d'imposta indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

Interventi di risparmio energetico

Per il 2018 (salvo quanto previsto per gli interventi su parti comuni condominiali) per gli interventi di risparmio energetico, viene prevista l'applicazione di una **aliquota**, in generale, pari al **65%**. Al riguardo, si ritiene che l'utilizzo dell'espressione "**spese sostenute**", senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota del 65% in relazione alla data di avvio degli interventi, comporta che **ai fini dell'imputazione delle stesse occorre fare riferimento:**

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- per le **imprese individuali**, le società e gli enti commerciali al **criterio di competenza** e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Con la legge di Bilancio 2017 era stata prevista una **specifico ipotesi di proroga per gli interventi per le parti comuni degli edifici condominiali** (utilizzabile anche dagli istituti autonomi case

popolari): in questo caso la misura è **finanziata fino al prossimo 31.12.2021 e la misura della detrazione può variare a seconda delle ipotesi**. In particolare, viene previsto che gli interventi su parti comuni che **interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio saranno oggetto di un incentivo maggiorato 70%**. La detrazione, invece, spetta nella misura del **75% per gli interventi su parti comuni che garantiscono un miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva conforme alla qualità media richiesta dal decreto MISE 26.01.2015**. In entrambi i casi, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento dei benefici sarà **attestata da professionisti abilitati mediante l'APE**.

Gli incentivi maggiorati verranno **riconosciuti nel limite di spesa di 40.000 euro per ogni unità abitativa coinvolta dall'intervento di riqualificazione**.

Con la nuova **legge di Bilancio 2018** vengono previste le seguenti **modifiche**:

1. la detrazione è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 01.01.2018, relative agli interventi di **acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A**. Sono **esclusi** dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A;
2. la detrazione si applica nella misura del 65% per gli **interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013 e **contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti**, o 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**, o per le spese sostenute **all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione**;
3. viene prevista la detrazione del 65% delle spese per l'acquisto e la posa in opera di micro-generatori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 01.01.2018 al 31.12.2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;
4. la detrazione nella misura del **50 per cento** si applica alle 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**, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro;
5. per le **spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta una detrazione nella misura dell'80 per cento**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o **nella**

misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

L'agevolazione può essere fruita anche da **IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa.**

In via generale, fatto salvo quanto appena esposto, **le agevolazioni potenziate sono applicabili entro i seguenti termini:**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2018 (previsione generale).	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico per le spese sostenute dal 01.01.2018 fino al 31.12.2018 (eccezioni).	50%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni (almeno 25% superficie disperdente) sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	70%	40.000	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni per miglioramento prestazioni energetiche estive e invernali per le spese sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	75%	40.000	10
Interventi antisismici di risparmio energetico	85%	136.000	10

Cessione del beneficio

Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2018, **il beneficio della detrazione può essere ceduto da qualsiasi soggetto con riferimento a qualsiasi tipo di intervento di riqualificazione energetica agevolato.**

Bonus verde

Sulla falsariga delle agevolazioni appena illustrate, viene prevista la **concessione di un nuovo beneficio, nella misura del 36% delle spese sostenute e su una spesa massima di 5.000 euro per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici e per la realizzazione di coperture a verde e giardini pensili.** L'agevolazione spetta anche con riferimento alle parti comuni condominiali (limite di 5.000 per ogni unità abitativa) in 10 rate annuali (pagamenti solo tramite strumenti tracciabili).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.