

LEGGI DI BILANCIO/Le nuove scadenze delle agevolazioni per le ristrutturazioni. Detrazioni ad hoc antisisma

# Bonus edilizi ai supplementari

**L**a legge di Bilancio 2017 allunga i tempi per fruire delle detrazioni fiscali per ecobonus e ristrutturazioni degli edifici. Agevolazioni anche per gli edifici in zone sismiche. Oltre a prorogare gli incentivi esistenti, il testo della manovra, licenziato dal parlamento il 7 dicembre scorso, prevede anche il potenziamento delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica e

di ristrutturazione edilizia, compresi quelli per l'adozione di misure antisismiche, relativi a parti comuni degli edifici condominiali. Prorogato seppure con restrizioni, anche il bonus mobili, mentre il legislatore non è intervenuto per allungare il periodo consentito per poter beneficiare del «bonus mobili giovani coppie».

In dettaglio, la legge dispone la proroga di un anno, fino al 31/12/2017, della misura della detrazione al 65% per le spese

relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. ecobonus). 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% è prorogata di cinque anni, fino al 31/12/2021.

*Pagamici da pag. 2*

LEGGI DI BILANCIO/Le nuove scadenze delle agevolazioni. Detrazioni ad hoc antisisma

# Ecobonus e ristrutturazioni, più tempo per rinnovare casa

DI BRUNO PAGAMICI

**L**a legge di Bilancio 2017 allunga i tempi per fruire delle detrazioni fiscali per ecobonus e ristrutturazioni degli edifici. Agevolazioni anche per gli edifici in zone sismiche. Oltre a prorogare gli incentivi esistenti, il testo della manovra, licenziato dal parlamento il 7 dicembre scorso, prevede anche il potenziamento delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica e di ristrutturazione edilizia, compresi quelli per l'adozione di misure antisismiche, relativi a parti comuni degli edifici condominiali. Prorogato seppure con restrizioni, anche il bonus mobili, mentre il legislatore non è intervenuto per allungare il periodo consentito per poter beneficiare del «bonus mobili giovani coppie».

**Ecobonus.** La legge di Bilancio 2017 dispone la proroga di un anno, fino al 31/12/2017, della misura della detrazione al 65% per le spese relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. ecobonus). 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% è prorogata di cinque anni, fino al 31/12/2021. La misura della detrazione è ulteriormente aumentata nel caso di interventi che interessino l'in-

volucro dell'edificio (70%) e di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano determinati standard (75%). Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Per tali interventi i condomini possono cedere la detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari. Tali detrazioni sono usufruibili anche dagli Iacp, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica.

**Ristrutturazioni e sisma bonus.** La detrazione del 50% è prorogata fino al 31/12/2017. Con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche a decorrere dall'1/1/2017 fino al 31/12/2021 è prevista una detrazione del 50%, ripartita in 5 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Gli interventi dovranno essere finalizzati a favorire il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici esistenti. Il beneficio si applica non solo agli immobili ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità, ovvero nel-

le zone 1 e 2, ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari) di cui alla medesima ordinanza. Qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta. Nel caso in cui dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80%.

Qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75% (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85% (passaggio di due classi). Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Anche per tali interventi, a decorrere dall'1/1/2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori. Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, a decorrere dall'1/1/2017, rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili. Le

nuove detrazioni previste per le misure antisismiche degli edifici 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 mobili.** La proroga è di un anno, fino al 31/12/2017 della detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili. Tuttavia, in seguito alle restrizioni poste dalla manovra, il limite di 10 mila euro per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è considerato per gli interventi iniziati nel 2016 al netto delle spese per le quali si è già fruito della detrazione. Non è stato invece prorogato il bonus mobili giovani coppie. A tale proposito si ricorda che la legge di Stabilità 2016 aveva previsto un'ulteriore ipotesi di detrazione fiscale per l'acquisto esclusivamente di mobili da adibire ad arredo dell'abitazione principale acquistata da giovani coppie, anche di fatto. Si ricorda che per usufruire del bonus è indispensabile realizzare una ristrutturazione edilizia e usufruire della relativa detrazione. Le spese per l'acquisto di mobili sono calcolate indipendentemente da quelle sostenute per i lavori di ristrutturazione. In altri termini, le spese per l'acquisto di mobili possono anche essere più elevate di quelle per i lavori di ristrutturazione, fermo restando il tetto dei 10 mila euro.

— © Riproduzione riservata —

## Agevolazioni fiscali, cosa cambia

### RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per le singole unità immobiliari residenziali; interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia</li> <li>Per le parti comuni di edifici residenziali; interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia</li> <li>Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablaggio edifici ecc.</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 26.6.2012 fino al 31.12.2017 = 96.000 euro</li> <li>dall'1.1.2018 = 48.000 euro</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 26.6.2012 fino al 31.12.2017 = 50%, in dieci quote annuali</li> <li>dall'1.1.2018 = 36%, in dieci quote annuali</li> </ul>

### ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. dal 6.6.2013 fino al 31.12.2017 = 10.000 euro (le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni Irpef)</li> <li>b. dall'1.1.2016 fino al 31.12.2016 = 16.000 euro delle spese documentate per l'acquisto di mobili ed arredo per l'abitazione principale a favore delle giovani coppie (costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio, da almeno tre anni, in cui uno dei due non abbia superato i 35 anni) "acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale". Tale beneficio non è cumulabile con la misura di cui al punto a)</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 50%, in 10 quote annuali</li> <li>dall'1.1.2016 fino al 31.12.2016 = 50% (acquisto mobili giovani coppie), in 10 quote annuali</li> <li>dall'1.1.2017 fino al 31.12.2017 = 50% delle spese di cui al punto a), in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2017, limitatamente per interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati nell'anno 2016 o iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017</li> </ul>

### INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici</li> <li>Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'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.</li> </ul>
<b>Importo massimo della detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 6.6.2013 fino al 31.12.2017 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro</li> <li>dall'1.1.2018 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 6.6.2013 fino al 31.12.2017 = 65%, in 10 quote annue</li> <li>dall'1.1.2018 = 36%, in 10 quote annue</li> </ul>

### INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI (detrazione Irpef/Ires)

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio</li> </ul>
<b>Importo massimo della detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 6.6.2013 fino al 31.12.2021 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro</li> <li>dall'1.1.2022 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie</li> </ul>

Fonte: Confedilizia

<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 65%, in 10 quote annuali</li> <li>dall'1.1.2017 = 36%, in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Cessione crediti ai fornitori</b>	Per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2017 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti che si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi. Le modalità per effettuare tale cessione sono indicate nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 22.3.2016.

### SPECIFICI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione Irpef/Ires)

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo</li> <li>b. Interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al D.M. Mise 26.6.'15</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2017 fino al 31.12.2021 = 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio</li> <li>dall'1.1.2022 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2017 fino al 31.12.2021 = 70%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali</li> <li>dall'1.1.2017 fino al 31.12.2021 = 75%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali</li> <li>dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Asseverazione</b>	La sussistenza dei requisiti di cui ai punti a) e b) è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui al D.M. Mise 26.6.'15.
<b>Cessione crediti ai fornitori</b>	Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali di cui ai punti a) e b), i soggetti beneficiari, in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito (con esclusione di cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari). Le modalità per effettuare tale cessione sono definite con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

### INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef/Ires)

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zona sismica 1 e 2) le cui procedure autorizzatorie sono iniziate, da ultimo, dopo l'1.1.2017</li> <li>Dall'1.1.2017 sono detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fino al 31.12.2016 = 96.000 Euro</li> <li>dall'1.1.2017 fino al 31.12.2021 = 96.000 euro</li> <li>dall'1.1.2022 = 48.000 euro</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fino al 31.12.2016 = 65%, in dieci quote annuali</li> <li>dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 50%, in cinque quote annuali</li> <li>dall'1.1.2022 = 36%, in dieci quote annuali</li> </ul>
<b>Ulteriori interventi</b>	L'agevolazione di cui alla presente scheda, dall'1.1.2017 al 31.12.2021 si applica anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1.1.2017

### DETRAZIONI POTENZIATE

<b>Misura potenziata della detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elevata al 70%, qualora dagli interventi di cui alla presente scheda derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore</li> <li>Elevata all'80%, qualora dagli interventi di cui alla presente scheda derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori</li> <li>Elevata al 75%, qualora dagli interventi di cui alla presente scheda, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore</li> <li>Elevata all'85%, qualora dagli interventi di cui alla presente scheda, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori</li> </ul>
<b>Linee guida</b>	Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità di attestazione da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati sono stabilite con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
<b>Cessione crediti ai fornitori</b>	Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per interventi antisismici realizzati su parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti beneficiari, in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito (con esclusione di cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari). Le modalità per effettuare tale cessione sono definite con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.
<b>Divieto di cumulo</b>	Le detrazioni di cui alla presente scheda non sono cumulabili con agevolazioni spettanti per le stesse finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici

Fonte: Confedilizia