

CIRCOLARE N. 4/2018

del 12 febbraio 2018

OGGETTO: I “bonus edilizi” per il 2018

La “Legge di Bilancio 2018”, Legge 27 dicembre 2017 n. 205, è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2017 e le sue disposizioni sono in vigore dal 1° gennaio 2018.

Di seguito si dà una sintesi delle agevolazioni fiscali in ambito edilizio per le spese sostenute nell'anno 2018, introdotte dalla Legge n. 205/2017, che si configurano in:

- Agevolazione per le ristrutturazioni;
- Risparmio energetico;
- Bonus “verde”.

➤ Agevolazioni per le ristrutturazioni

In cosa consiste	L'agevolazione consiste in una detrazione (ripartita in dieci quote annuali di pari importo) pari al 50% delle spese sostenute per realizzare i lavori fino ad un massimo di spesa pari a 96.000 euro . A partire dal 1° gennaio 2019 il bonus ristrutturazione tornerà alla misura originaria prevista dall'art. 16-bis del TUIR, che prevede una detrazione IRPEF pari al 36% delle spese sostenute, fino al limite di 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare.
Chi può richiedere l'agevolazione per le ristrutturazioni	Può essere richiesto dai contribuenti assoggettati all'IRPEF che siano proprietari dell'immobile, o che siano titolari del diritto di godimento.
Tipi di interventi e lavori di ristrutturazione agevolabili	<ul style="list-style-type: none">• Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su parti comuni di edifici residenziali cioè su condomini (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);• Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001).• Interventi di ricostruzione o ripristino sull'immobile danneggiato a causa di calamità;• Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto;• Lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche come ascensori o montacarichi e l'installazione di strumenti idonei alla mobilità interna ed esterna di portatori di handicap gravi definiti tali in base alla legge 104;• Interventi di prevenzione di atti illeciti: per cui sono ammesse le spese per l'acquisto di cancelli, porte blindate, videosorveglianza, ecc;• Interventi per la cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;

CARNELUTTI.COM

M I L A N O

Via Principe Amedeo, 3
20121 Milano
Italia
Tel: + 39 02 65585 1
Fax: + 39 02 65585 585
C. F. e P. IVA 12293530155

N E W Y O R K

551 Madison Avenue, New York
NY 10022
Tel: +1 212 391 4400
Fax: +1 212 758 7802
info@carnelutti.com

R O M A

Via Condotti, 91
00187 Roma
Italia
Tel: + 39 06 69670 1
Fax: + 39 06 69295 278

	<ul style="list-style-type: none"> • Lavori finalizzati al conseguimento di risparmio energetico; • Adozione di misure antisismiche; • Bonifica dall'amianto; • Riparazione di impianti per la sicurezza domestica (come ad esempio riparazione prese, sostituzione del tubo del gas); • Installazione di apparecchi di rilevazione di gas; • Vetri anti-infortunio; • Installazione del corrimano.
Modalità di fruizione dell'agevolazione	Per usufruire dell'agevolazione il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di sostenimento della spesa, l'importo sostenuto, ed i dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione.
Condizioni per fruire del beneficio	Il contribuente deve pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986), il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita IVA del beneficiario del pagamento.
Documenti da conservare	<ul style="list-style-type: none"> • La domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito); • Le ricevute di pagamento dell'imposta comunale (se dovuta); • Le abilitazioni amministrative richieste dalla normativa, in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, comunicazione lavori all'ASL) o, se non è prevista, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui è indicata la data di inizio dei lavori, ed in cui si attesta che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili; • La dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori; • Le fatture e ricevute fiscali delle spese sostenute.
Un'ulteriore agevolazione: bonus mobili ed elettrodomestici	L'agevolazione consiste in una detrazione IRPEF per le spese sostenute nell'anno 2018, relative all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione edilizia a partire dal 1° gennaio 2017. La detrazione del 50% va calcolata su un importo massimo di 10.000 euro , comprensivo delle eventuali spese di trasporto e montaggio, e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Il pagamento va effettuato con bonifico o carta di debito o credito.

Si ricorda infine, che per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di ristrutturazione, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere telematicamente all'Enea le informazioni sui lavori effettuati.

➤ **Risparmio energetico**

<p>In cosa consiste</p>	<p>L'agevolazione consiste in una la detrazione (ripartita in dieci rate annuali di pari importo) per le spese sostenute per interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. Sono previste delle aliquote differenziate in base alla tipologia di spesa:</p> <p>➤ Detrazione al 65%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di <u>caldaie a condensazione</u> di efficienza almeno pari alla classe energetica A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (classi V, VI, o VIII); - Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di <u>apparecchi ibridi</u>, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro; - Spese sostenute all'acquisto e posa in opera di <u>generatori d'aria calda</u> a condensazione; - Spese per l'acquisto e la posa in opera di <u>micro-cogeneratori</u> in sostituzione di impianti esistenti. L'agevolazione non può essere superiore a € 100.000, e può essere ottenuta a condizione che gli interventi producano almeno un risparmio di energia primaria pari al 20%. <p>➤ Detrazione al 65%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spese relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, con un valore massimo della detrazione di € 60.000; - Spese sostenute, per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di <u>caldaie a condensazione con efficienza almeno</u> pari alla classe energetica A. - Spese sostenute, per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di <u>generatori di calore alimentati da biomasse combustibili</u>, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro. <p>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 energetica A.</p>
-------------------------	---

Chi può richiedere l'agevolazione per le ristrutturazioni	<p>Il bonus per il risparmio energetico è rivolto a tutti i contribuenti, sia assoggettati all'IRPEF che all'IRES, che risultino possessori di un immobile per il quale sono sostenute le spese agevolabili.</p> <p>Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I titolari di un diritto reale sull'immobile; • Gli inquilini; • Coloro che hanno l'immobile in comodato.
Modalità	<p>Il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di sostenimento della spesa l'importo sostenuto ed i dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori agevolabili.</p>
Condizioni per fruire del beneficio	<ul style="list-style-type: none"> • Trasmettere telematicamente all'Enea, entro 90 giorni dal termine dei lavori, la scheda informativa degli interventi realizzati e copia dell'attestato di qualificazione energetica; • Ottenere l'asseverazione di un tecnico abilitato o la dichiarazione resa dal direttore dei lavori; • Il pagamento deve essere effettuato con bonifico bancario o postale (a meno che l'intervento non sia realizzato nell'ambito dell'attività d'impresa). Nel modello di versamento con bonifico bancario o postale vanno indicati la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è stato eseguito il bonifico.
Documenti da conservare	<ul style="list-style-type: none"> • L'asseverazione del tecnico abilitato, attestante che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti; • La certificazione energetica dell'immobile fornito dalla Regione o dall'Ente locale o attestato di qualificazione energetica predisposto da un professionista abilitato; • La ricevuta del pagamento dell'IMU (se dovuta); • La ricevuta dell'invio della documentazione all'Enea; • Le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi; • Per i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso cui è stato effettuato il pagamento.

➤ Bonus “verde”

In cosa consiste	<p>L'agevolazione bonus “verde”, è entrata in vigore per la prima volta l'01.01.2018, e prevede la detrazione (ripartita in dieci rate annuali) pari al 36% delle spese c.d. “verdi” sostenute nel 2018. È inoltre previsto un tetto massimo di spesa pari a 5.000 euro.</p> <p>Il bonus “aree verdi” è compatibile con l'agevolazione ristrutturazioni (di cui al primo punto della circolare).</p>
------------------	--

Chi può richiedere l'agevolazione bonus "verde"	Può essere richiesto dai contribuenti assoggettati all'IRPEF che siano proprietari dell'immobile, o che siano titolari del diritto di godimento.
Le spese agevolabili	Le spese agevolabili sono le seguenti e devono riguardare le unità immobiliari ad uso abitativo (esclusi quelli classificati in A/10): <ul style="list-style-type: none"> - "Sistemazione a verde" di aree scoperte private, di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze recinzioni, rifacimento di impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi; - Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili; - Spese per la sostituzione di una siepe; - Spese per le grandi potature; - Spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.
Condizioni per fruire del beneficio	Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentono la tracciabilità delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale)

Vi invitiamo a contattare il Vostro professionista di riferimento dello Studio per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

CARNELUTTI
Studio Legale Associato

NOTA BENE - Le informazioni contenute nella presente circolare vengono fornite con l'intendimento che non possano essere interpretate come prestazioni di consulenza legale, contabile, fiscale o di altra natura professionale. Il contenuto ha finalità esclusivamente divulgativa generale e non può sostituire incontri con consulenti fiscali, legali o professionali di altra natura. Prima di adottare scelte o provvedimenti è necessario consultare consulenti professionali qualificati. Carnelutti Studio legale Associato, nonché i relativi soci, professionisti e dipendenti, declinano qualsivoglia responsabilità nei confronti di chiunque per decisioni o provvedimenti adottati facendo affidamento sulle informazioni contenute nella presente circolare. Le informazioni contenute nella presente circolare sono di proprietà di Carnelutti Studio legale Associato e possono essere usate esclusivamente a fini personali e interni; è vietato copiarle, inoltrarle o fornirle comunque a terzi.