Si allarga la famiglia dei bonus casa

Proroghe e vantaggi extra per ristrutturazioni, energia e affitti, nuovi sconti per il verde

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Un componente in più nella famiglia, ormai piuttosto allargata, dei bonus fiscali per la casa: arriviamo, così, a quota sei. Il disegno di legge di Bilancio 2018, effettuando il consueto tagliando delle detrazioni dedicate agli immobili, quest'anno aggiunge a beneficio dei cittadini una nuova possibilità di recupero delle spese.

Vengono, allora, confermati i cinque sconti uscenti: mobili, ristrutturazioni, sismabonus, ecobonus ordinario e strutturale. Anche se proprio l'ecobonus incassa diverse modifiche parecchio incisive, come l'esclusione di infissi, schermature solari e caldaie a condensazione e a biomasse dal perimetro delle detrazioni più rilevanti, per passare nel recinto del 50 per cento. Il bonus mobili, invece, ha seriamente rischiato di essere cancellato, stando alle prime bozze della legge: un'eventualità scongiurata, grazie alla proroga secca del meccanismo attualmente in vigore che il Governo ha deciso anche per il 2018. Sismabonus ed ecobonus strutturale procedono, invece, sulla loro strada, dal momento che la legge li aveva già stabilizzati fino al 2021.

A questi cinque tasselli, si aggiunge il bonus dedicato alla sistemazione a verde di balconi, terrazzi e giardini, sia nelle ville che negli edifici condominiali. Dal 2018 sarà, allora, possibile recuperare il 36%, con un tetto di spesa pari a 5mila euro e un tempo di recupero pari a dieci anni. L'ambizione è quella di far emergere molti interventi che, al momento, vengono pagati in nero. Ma anche di innescarne di nuovi tra vendita di piante, manutenzione e riqualificazione di giardini, progettazione e realizzazione di impianti. La stima è che i nuovi investimenti agganciati a questa norma valgano circa 600 milioni di euro.

La legge di Bilancio ha poi aggiunto un'ulteriore tessera al complesso mosaico della cessione del credito fiscale dell'ecobonus: se passerà l'esame delle Camere, la cessione diventerà possibile anche per le opere eseguite sulle singole unità immobiliari (attualmente è riservata ai lavori sulle parti comuni condominiali). Una novità interessante che serve a fare da ulteriore volano al mercato del risparmio energetico. Anzi, banche e finanziarie si stanno attrezzando per organizzare il mercato dei crediti (si veda anche il Sole 24 Ore del 23 ottobre scorso). In realtà, sinora l'effetto della possibilità di cedere i crediti (complici anche i continui mutamenti normativi, cui i provvedimenti dell'agenzia delle Entrate non riuscivano a star dietro) è stato praticamente nullo. Ma, se lo "sconto" da praticare sull'importo di detrazione ceduto risulterà accettabile e compatibile in termini di capitalizzazione con le rate da pagare al condominio, di fatto si tratterà di un finanziamento a basso costo.

Per il sisma bonus, invece, non sono previste modifiche, quindi non sarà possibile cedere il credito fiscale se non per lavori condominiali. A rendere più performante il mercato legato ai bonus, poi, arriva anche un nuovo Fondo di garanzia pubblico, da 150 milioni, dedicato ai finanziamenti bancari collegati all'efficientamento energetico. Potrebbe muovere 600 milioni ogni anno.

Conferma (sofferta) anche per la cedolare del 10% sugli affitti concordati: si tratta di un volano indispensabile per consentire l'accesso all'affitto dei meno abbienti senza danneggiare economicamente i locatori. Il dimezzamento della tassa rispetto agli affitti di mercato (che scontano il 21%) compensa infatti, in molte città, la minore redditività. Per Confedilizia è una netta vittoria (anche se la versione iniziale della norma prevedeva la cedolare al 10% a regime) e anche l'Uppi (piccoli proprietari) si dichiara soddisfatta. Rimane il nodo dell'estensione della cedolare ai negozi, chiesta da tutte le associazioni della proprietà e dagli agenti im-

BONUS VERDE

36%

Lo sconto per il verde urbano
Tetto di spesa a 5mila euro

Nuovo bonus per giardini, balconi e terrazzi

Uno sconto fiscale del 36%, da dividere in dieci quote annuali, per tutti gli interventi di sistemazione a verde di balconi, terrazzi, giardini, coperture. È questa la sostanza dell'unico nuovo bonus casa attivato dalla legge di Bilancio 2018: ampliare il perimetro delle detrazioni dai soli interventi sulle mura e gli impianti dell'immobile al verde urbano. Avviando nuovi investimenti in ville, villini e condomini. La stima è che la misura possa generare un giro d'affari pari a 1,2 miliardi di euro, metà dei quali totalmente aggiuntivi.

La nuova norma introduce per il 2018 una detrazione «ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche pari al 36 per cento delle spese documentate». Il tetto massimo di spesa ammesso è di 5mila euro per ogni unità immobiliare a uso abitativo. In caso di interventi su parti comuni esterne di edifici condominiali, il limite andrà moltiplicato per il numero totale di unità abitative presenti.

Lo sconto riguarda la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi. E, ancora, la realizzazi coperture a verde e pensili. Sono detrai le spese che riguard manutenzione e le a progettazione.

La detrazione sar 10 rate annuali e sar sa a condizione che menti siano tracciab i bonifici parlanti.

© RIPR

MOBILI E RECUPERO

50%

Detrazione doppia
Confermati nel 2018 i due sconti

Ristrutturazioni e arredi, resta lo sconto al 50%

Ancora un altro anno di vita per il 50% dedicato agli interventi di ristrutturazione. In assenza di una proroga, a legislazione vigente, saremmo improvvisamente tornati allo sconto del 36 per cento. Non sarà così. Perché il disegno di legge di Bilancio dispone la sopravvivenza del bonus, che avrà un tetto di spesa pari a 96mila euro per ogni unità immobiliare e sarà spalmato in dieci quote annuali di pari importo. Non è una misura di scarso impatto. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio nel 2018 si stima, infatti, un ammontare totale di spesa pari a 19,5 miliardi di euro. E circa il 15% di questi lavori (poco meno di tre miliardi di euro) sarà avviato proprio grazie alla conferma, ancora per un anno, dello sconto del 50 per cento.

Chi avvia un intervento di ristrutturazione con data successiva al primo gennaio del 2017, dal prossimo anno avrà ancora, in aggiunta, la possibilità di accedere al bonus mobili. Dopo le incertezze delle prime bozze, è stato infatti confermato lo sconto fiscale del 50%, con tetto massimo di 10mila euro, per arredi e grandi elettrodomestici in classe non inferiore alla A+. Le regole saranno ident all'anno in corso: la d andrà, quindi, spalma anni. In questo caso, del Governo ipotizza ammontare di spesa miliardi di euro. Dop primi tre anni e mezz (da giugno 2013 fino a 2016), questo bonus h tato oltre 4,5 miliardi

© RIPR

RISPARMIO ENERGETICO

75%

Ecobonus "pesante"
La detrazione per i condomìni

Benefici legati ai rendimenti

Il quadro della detrazione di spese sostenute per il risparmio energetico, così come andrà a configurarsi con l'approvazione della legge di Bilancio, è il seguente:

1. detrazione anche per il 2018 al 50% per il risparmio energetico non qualificato riconducibili ai lavori di recupero edilizio e che comunque non rispondano alle caratteristiche indicate dallo Sviluppo;
2. detrazione anche per il 2018 al 50% per impianti a biomasse, le caldaie e condensazione, schermature solari e infissi che rispondano alle caratteristiche individuate da decreti dello Sviluppo;
3. detrazione al 65% anche per il 2018 degli interventi qualificati (sino al 31 dicembre 2017 il riferimento è ai valori di trasmittanza termica prescritti dal Dm 11 marzo 2011) e che dal 2018 che dovranno rispondere alle caratteristiche individuate da decreti dello Sviluppo ancora da scrivere;
4. detrazioni sino al 2021 (riservate però agli interventi su parti comuni condominiali) per i condomìni fino al 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda o al 75% per i lavori che migliorano la prestazione invernale ed estiva (qualità media del Dm 26 giugno 20

Il beneficio spetta immobili non abitati alle persone giuridic

Quanto alle mod ottenerlo, non sono si paga con bonific te, occorre la comu ne all'Enea e la det viene riscossa con razione dei redditi rate annuali.

© RIPR

SISMA BONUS CONDOMINIO

85%

La detrazione per 4 anni
Sconto per la messa in sicurezza

Le maggioranze per avviare i lavori

I condomìni sono uno dei perni su cui ruota la manovra. Ecobonus e sismabonus rinforzati sono possibili solo su lavori che riguardano le «parti comuni». Per deliberare i lavori per il risparmio energetico (si vedano le schede qui sopra) l'assemblea potrà deliberare con il 50% +1 dei presenti e almeno 334 millesimi (sia in prima che in seconda convocazione e purché individuati da un attestato di prestazione energetica o una diagnosi redatta da un tecnico abilitato). Per le opere di energia rinnovabile (tipo impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari) occorrerà sempre il 50% +1 dei presenti ma almeno 500 millesimi. In ogni caso è confermato il super ecobonus del 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda e del 75% per i lavori che migliorano la prestazione invernale ed estiva.

Ricordiamo che per i lavori di recupero edilizio sulle parti comuni (se si tratta di opere particolarmente impegnative occorre la maggioranza speciale del 50% +1 dei presenti e almeno 500 millesimi) sono detraibili anche le opere di manutenzione ordinaria.

Il sisma bonus (sino a fine 2021) è un discorso a sé: di fatto interessa più i condomìni che le villette ed infatti, per raggiungere gli stessi ob 2 classi sismiche di ri meno) è premiato co detrazione in più (qu e 85%) ma resta sem bile effettuare lavori impegnativi detraen Quanto alle maggior sono le stesse previs lavori di recupero ec

Per la cessione del c fiscale si veda la sched

© RIPR

PORTABILITÀ SEMPLIFICATA

65%

L'ampliamento
Ecobonus sempre cedibile

Cessione dei crediti più facile solo per l'ecobonus

Rendere facilmente cedibili i crediti fiscali, per consentire a chi è titolare di uno sconto di monetizzarlo immediatamente. In questo modo, anziché pagare l'intervento e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, sarà possibile saldare almeno una quota dei lavori direttamente con il trasferimento del bonus. Il Governo guarda a questo obiettivo da quando, un paio d'anni fa con la legge di Stabilità 2016, ha iniziato a lavorare al tema della cessione dei crediti fiscali. Nel tempo sono, così, arrivate diverse correzioni. L'ultima di queste è stata inserita nel Ddl di Bilancio e restituirà un quadro ancora piuttosto articolato.

Vanno distinti ecobonus e sismabonus. Per il primo la manovra consente il trasferimento dei crediti per tutti gli interventi, sia sulle parti comuni condominiali che sulle singole unità immobiliari. Diverso il discorso del sismabonus, che non viene rivisto: potrà essere ceduto solo in caso di interventi sulle parti comuni o per la demolizione con ricostruzione.

La disciplina resta disallineata sul fronte dei cedenti. Il sismabonus al 75 e 85% può, infatti, essere ceduto da tutti i beneficiari a privati e Gli incapienti (che no recuperare lo sconto ché hanno un reddito basso) potranno cede bonus al 65, 70 e 75% privati e anche alle ba altri beneficiari non i potranno possono ce l'ecobonus al 70 e 75% privati, ma non alle ba

© RIPR

CEDOLARE AFFITTI

10%

La tassa secca

Il fisco premia il «concordato» sino al 2019

Con la proroga sino al 31 dicembre 2019 della cedolare secca del 10% sulle locazioni a canone concordato i proprietari tirano un sospiro di sollievo. In non pochi centri, infatti, con la tassa secca così bassa anche i canoni concordati riescono a essere competitivi, grazie anche alla minore durata della locazione (3 anni più due di proroga la cedolare del 21 per cento.

Il meccanismo è semplice: i canoni devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

La durata cambia a seconda se si tratti di uso abitativo (3 anni +2), uso transitorio (mini- ti universitari (minimo 6 massimo 36 mesi).

Con la cedolare (che comprende l'imposta sui redditi e quella di registra) non è possibile dedurre le eventuali spese dalla base imponibile, che è rappresentata dall'intero canone pattuito.

L'opzione per la cedolare (che va espressa in sede di dichiara- esercitata per unità in appartenenti alle cate catastali da A1 a A11 (e l'A10 – uffici o studi pr locate a uso abitativo relative pertinenze.

La cedolare non è ria ma, a conti fatti, n praticamente nessun di convenienza che p scegliere l'Irpef.

mobiliari della Fiaip.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Assorbe Irpef e registro

semi automatica) rispetto a quelli di mercato, che invece scontano

mo 1 mese, massimo 18 mesi non rinnovabili) o uso studen-

zione del reddito l'anno successivo alla stipula) può essere