

Prorogati al 2018 i bonus per il recupero edilizio

Chiarimento retroattivo sull'Iva al 10% dei «beni significativi»

PAGINE A CURA DI
Luca De Stefanis

Via libera alla proroga per il 2018 delle detrazioni Irpef del 50% sul recupero del patrimonio edilizio e sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici, con l'introduzione però di una nuova comunicazione all'Enea. Sono queste alcune delle novità che riguardano il settore edile, previste dalla Legge di Stabilità 2018 (la 205/2017), che ha anche introdotto una nuova detrazione Irpef del 36% per la realizzazione e la manutenzione di giardini (si veda il Sole 24 Ore del 2 gennaio), ha chiarito cosa si intende per beni significativi ai fini dell'applicazione dell'Iva del 10% che prevede una nuova detrazione Irpef e Ires dell'80% (da ripartire in 10 anni, su una spesa massima di 36.000 euro da moltiplicare per le unità dell'edificio) per le spese, sostenute dal primo gennaio 2018, per tutti gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Opcm 20 marzo 2003, n. 3274), finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico, con riduzione di 1 classe di rischio (definita dal decreto 28 febbraio 2017, n. 89) e alla riqualificazione energetica (elevata al 178% se la riduzione è di 2 classi) (articolo 16, comma 2-quadro, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

Anche se la norma non lo dice, questa nuova detrazione dovrebbe valere per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, in quanto è alternativa alle altre due detrazioni

speciali per le misure antisismiche, quella del 70-80% (articolo 16, comma 1-quadro, del DL 63/2013) e quella del 75-85% (comma 1-quinquies).

Comunicazione all'Enea
Per tutti gli interventi sul recupero del patrimonio edilizio, per quelli antisismici speciali e per il bonus mobili, viene introdotta una nuova comunicazione telematica all'Eneadal 1° gennaio 2018, ai fini del monitoraggio e della valutazione del risparmio energetico conseguito. Si tratta forse di un errore, che potrà essere corretto dal probabile provvedimento attuativo delle Entrate, perché l'Enea ha sempre gestito solo le problematiche del risparmio energetico "non qualificato".

Bonus mobili
La detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici è stata prorogata fino al 31 dicembre 2018 e potrà essere utilizzata solo da chi beneficerà della detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017. La data del bonifico "parlante" per questi ultimi deve essere compresa tra il 26 giugno 2012 e la fine del 2018, ma la data di "inizio" lavori deve essere successiva al 31 dicembre 2016 e deve precedere il pagamento dei mobili o degli elettrodomestici. Il pagamento dei mobili deve quindi venire dopo l'inizio dei lavori edili.

LE INIZIATIVE DEL SOLE Domani il videoforum su fisco e lavori

Domani, a partire dalle ore 12, il Sole 24 Ore organizza un videoforum sulle agevolazioni per i lavori in casa (ristrutturazioni, manutenzione, risparmio energetico, opere antisismiche). La diretta sarà visibile sulla pagina facebook del Sole 24 Ore: <https://www.facebook.com/ilsol24ore/>. Tra i temi più caldi le proroghe per la detrazione del 50% sui lavori edili, il nuovo bonus per la manutenzione del verde. Gli esperti del Sole 24 Ore risponderanno in diretta alle domande dei giornalisti e a quelle dei lettori (che potranno scriverle come "commento" allo stesso post su facebook). Alle domande di interesse generale sarà possibile rispondere subito.



Parti di «beni significativi»
Per individuare l'aliquota Iva del 10% o del 12% da applicare alle manutenzioni, ristrutturazioni e risanamenti conservativi di abitazioni (articolo 7 della legge 488/1999), non va sommato al valore dei beni significativi quello delle "singole parti pezzi staccati che li compongono".

Quindi, per esempio, considerando il caso del bene significativo "caldia", il bruciatore è un suo "componente staccato", e il suo valore non va sommato a quello della caldaia, indipendentemente dal fatto che abbia una notevole rilevanza rispetto al valore, alla struttura o alla funzionalità del bene significativo in cui viene collocato.

Come sulla manodopera e sulle materie prime, quindi, si applica l'Iva del 10% anche sulle componenti staccate e il loro valore va sommato alla manodopera e alle materie prime per determinare il plafond dei beni significativi su cui applicare l'Iva del 10% (solo sull'eccedenza si calcola il 12%).

Questo chiarimento (già contenuto nella circolare 7/E/2000) è stato dato, con effetto retroattivo, dalla legge di Bilancio (205/2017). Sono però fatti salvi gli eventuali "comportamenti difformi" tenuti fino al 31 dicembre 2017 ma non sarà possibile il rimborso dell'eventuale maggiore Iva applicata, nel caso in cui il valore delle "parti staccate" dei beni significativi sia stato sommato a questi ultimi.



Il quadro aggiornato dopo la legge di Bilancio

Recupero del patrimonio edilizio (36-50-70-75-80-85%), mobili ed elettrodomestici (50%)

Dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018	Dal 1° gennaio 2019
Detrazione Irpef del 50% (con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro)		Detrazione Irpef del 36% (con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro)
<ul style="list-style-type: none"> • Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche ordinarie se su parti comuni condominiali di «edificio residenziale») • Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi • Realizzazione di autimesse o posti auto pertinenziali • Eliminazione delle barriere e architettoniche • Prevenzione di atti illeciti di terzi • Cablatura di edifici • Contenimento dell'inquinamento acustico • Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche (2) • Bonifica dall'amianto 		