

LEGGE DI BILANCIO 2018

Ecobonus variabile e abbinabile al sismabonus, bonus verde, ristrutturazioni e bonus mobili. Incentivi per dimore storiche, alberghi e terme e Fondo per la demolizione degli edifici abusivi



La **Legge di Bilancio 2018** ridisegna gli incentivi sulla casa. A subire i rimaneggiamenti maggiori è stato l'ecobonus. Non più una detrazione del 65% per tutti gli interventi, ma aliquote differenziate con l'obiettivo di agevolare maggiormente i lavori capaci di migliorare la prestazione energetica degli edifici. Introdotto un incentivo rafforzato per gli interventi integrati di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica. Tra le novità assolute spicca il bonus verde, mentre come ogni anno è arrivata la proroga annuale per bonus ristrutturazioni e bonus mobili.

Dopo un periodo di sospensione, tornano gli incentivi per la riqualificazione delle dimore storiche. Diventano inoltre detraibili le polizze catastrofali contro il rischio di eventi calamitosi e viene esteso alle terme il tax credit per la riqualificazione delle strutture alberghiere. Per combattere l'illegalità in edilizia, sono stati infine stanziati 10 milioni di euro per la demolizione degli edifici abusivi.

Ecobonus, detrazioni al 65% e 50%

Prorogata fino al 31 dicembre 2018 la detrazione del 65% per gli interventi di efficientamento energetico delle singole unità immobiliari. L'Ecobonus sui condomini resta invariato fino al 2021. Si potrà optare per la cessione del credito non solo per gli interventi sulle parti comuni dei condomini, ma anche per quelli sulle singole unità immobiliari. Con 150 milioni di euro, il Fondo per l'ecoprestito garantirà i mutui sottoscritti per intraprendere interventi di miglioramento della prestazione energetica degli immobili.

Detrazione del 65% anche per l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100mila euro, a condizione che l'intervento porti a un risparmio di energia primaria pari al 20%.

Scende al **50%** il bonus per l'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 biomassa e caldaie a condensazione con efficienza pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento delegato (VE) N. 811/2013.

Per quanto riguarda le **caldaie**, sono esclusi **dagli incentivi** gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A. **Continuano ad usufruire del 65%** gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti. Detrazione al 65% anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale 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.

Sismabonus fino all'85% anche per l'edilizia popolare

Dal 2018 tra i beneficiari ci saranno anche gli istituti di edilizia popolare. Restano invece invariate le condizioni. Per le spese di messa in sicurezza antisismica degli edifici residenziali e produttivi situati nelle zone a rischio sismico 1,2 e 3, effettuate fino al 31 dicembre 2021, è riconosciuta una detrazione fiscale Irpef o Ires. Si parte dal 50% e si può arrivare al 70% se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'80% se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori. Il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 96mila euro.

Nei **condomìni** si parte sempre dal 50% e si può raggiungere il 75% se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore e l'85% se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori. In questo caso, il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Il miglioramento antisismico è calcolato sulla base delle **Linee guida per la classificazione sismica degli edifici (DM 28 febbraio 2017)**.

Antisismica + efficientamento energetico: bonus fino all'85%

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati non solo alla riduzione del rischio sismico, ma anche alla riqualificazione energetica, otterranno una **detrazione dell'80%** se determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, e dell'**85%** in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione sarà ripartita in dieci quote annuali di pari importo e verrà calcolata su una spesa massima di **136mila euro** moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. 136 mila euro è la somma del tetto di 96mila euro per unità immobiliare, previsto dal sismabonus "tradizionale", e di quello di 40mila euro per unità immobiliare fissato per l'ecobonus.

Bonus ristrutturazioni 50%, proroga al 31 dicembre 2018

Prorogata fino al 31 dicembre 2018 la **detrazione del 50%**, con un limite massimo di 96mila euro per unità immobiliare, per gli interventi di ristrutturazione delle abitazioni e delle parti comuni degli edifici condominiali.

Bonus Mobili 50% fino al 31 dicembre 2018

Chi ristruttura il proprio immobile potrà usufruire **ancora per un anno una detrazione Irpef del 50%**, con un tetto di 10mila euro per unità immobiliare, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare l'immobile oggetto di ristrutturazione. La condizione per usufruire del Bonus Mobili è che i lavori inizino dopo il 1° gennaio 2017.

Bonus Verde 36% per giardini e terrazzi

Gli interventi di **sistemazione a verde** delle aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze e recinzioni, nonché la realizzazione di impianti di irrigazione e pozzi saranno incentivati con una **detrazione fiscale dall'Irpef del 36%** delle spese sostenute nel 2018, fino ad un massimo di **5mila euro per unità immobiliare**. Tra le spese detraibili sono incluse quelle per la progettazione e la manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi. In condominio il limite di spesa sarà di **5mila euro per unità immobiliare**.

Tax credit fino a 200mila euro per alberghi e terme

Il credito d'imposta per la riqualificazione delle strutture alberghiere, che prevede un bonus del 65% fino ad un massimo di 200.000 euro per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2018, viene **esteso alle strutture termali**. Gli stabilimenti termali potranno richiedere il credito d'imposta delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico, eliminazione delle barriere architettoniche, acquisto di mobili e componenti di arredo, realizzazione di piscine termali e per l'acquisizione di attrezzature ed apparecchiature necessarie per lo svolgimento delle attività termali.

Dimore storiche, 20 milioni all'anno per la riqualificazione

Dal 1° gennaio 2019 saranno riattivati i contributi per interventi conservativi volontari su beni culturali di proprietà privata come le **dimore storiche**. (I contributi, già previsti dall'art. 35 del **Dlgs 42/2004**, erano stati sospesi dell'art. 1, co. 26-ter, del **DL 95/2012**). Per la misura sono stati stanziati **10 milioni di euro per il 2019 e 20 milioni di euro a decorrere dal 2020**. Sono stati inoltre previsti 150 milioni di euro per saldare i debiti pregressi dei contributi fermi dal 2012.

Le polizze catastrofali diventano detraibili

Saranno **detraibili le assicurazioni contro il rischio di eventi calamitosi** stipulate per le abitazioni. I premi per questo tipo di polizze godranno così della stessa agevolazione fiscale oggi vigente, ad esempio, per gli interessi passivi relativi ai mutui per l'acquisto della prima casa, le spese sanitarie, le polizze vita.

Fondo da 10 milioni per la demolizione degli edifici abusivi

Viene istituito un Fondo da 10 milioni di euro, 5 milioni per il 2018 e 5 per il 2019, per la **demolizione degli edifici abusivi**. Sono stati inoltre stanziati 500mila euro per l'istituzione di

una banca dati centralizzata sull'abusivismo edilizio presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. I Comuni dovranno segnalare al Ministero delle infrastrutture i casi di abusivismo rilevati sul territorio. La segnalazione costituisce un obbligo e i funzionari o i dirigenti inadempienti saranno puniti con una multa di 1000 euro.

IVA agevolata 10% per i lavori edili

Viene fornita un'interpretazione autentica della disciplina dell'aliquota **Iva agevolata al 10%** per i beni significativi nell'ambito dei lavori edili. La determinazione del valore dei 'beni significativi' deve essere effettuata sulla base dell'**autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale**. La fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio oggetto della prestazione, anche il valore dei beni di valore significativo.