

Bonus casa: proroga per il 2018, con qualche modifica

La legge di Bilancio 2018 ha portato con sé le ormai abituali proroghe delle detrazioni del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché del 65% per gli interventi di risparmio energetico, ma quest'anno vi sono diverse novità in merito alle aliquote applicabili in funzione delle varie tipologie di intervento. Inoltre, è stato introdotto anche il nuovo "bonus verde" ed è stata prorogata la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

Prorogata la detrazione
"potenziata" per le
ristrutturazioni

Introdotta
il *bonus verde*
per terrazzi e giardini

Contributo a cura di

Alessandro Borgoglio

Bonus casa prorogati per tutto il 2018, con qualche modifica

La legge di Bilancio 2018 ha portato con sé le ormai abituali proroghe delle detrazioni del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché del 65% per gli interventi di risparmio energetico, ma quest'anno vi sono diverse novità in merito alle aliquote applicabili in funzione delle varie tipologie di intervento. Prorogata anche la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

Alessandro Borgoglio
Esperto tributario

Con l'approvazione della legge di Bilancio per il 2018 (legge 205 del 27 dicembre) è giunta anche l'ormai abituale proroga di molte agevolazioni per il mondo immobiliare: si tratta in gran parte di misure che, in base all'art. 15 del D.L. 63/2013, il legislatore avrebbe dovuto rendere strutturali, ma che, invece, ancora continuano ad essere rinnovate di anno in anno, ed ora, anzi, come si vedrà a breve, vengono in parte rimodulate ed in altra parte neppure definite compiutamente da una legge primaria, rinviandone addirittura l'individuazione delle soglie massime di spesa a provvedimenti normativi di rango secondario da emettere successivamente.

È evidente che una simile legislazione a "breve termine" non consenta ai contribuenti di programmare adeguatamente interventi

di spesa talvolta anche molto significativi, senza considerare le incertezze fiscali che genera ogni volta in cui viene modificata la disciplina di riferimento delle specifiche misure agevolative.

Detrazione per il risparmio energetico sino all'85%

La legge di Bilancio per il 2018, intervenendo nuovamente - come già aveva fatto l'analogo provvedimento normativo dell'anno scorso - sull'art. 14 del D.L. 63/2013 e, in particolare, limitandosi alla sostituzione delle parole "31 dicembre 2017" con "31 dicembre 2018", ha nuovamente prorogato la detrazione per gli interventi di risparmio energetico, che si applicherà, quindi, sino al 31 dicembre 2018 nella misura del 65% delle spese sostenute per le unità immobiliari private.

Il comma 3, lett. a), n. 2), dell'art. 1 della legge 205/2017 ha però previsto un'importante novità al riguardo, ovvero che la detrazione *de qua* è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli in-

terventi di 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 condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013; mentre, 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 di cui al periodo precedente; infine, la detrazione si applica nella misura del 65% per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, o 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.

Risulta altresì prorogata l'estensione della detrazione nella misura del 65%, fino a un massimo di € 60.000, alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018 per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del D.Lgs. 311/2006.

Queste ultime sono costituite da un sistema che applicato all'esterno di una superficie vetrata trasparente permette una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari. La loro utilità risiede nel ridurre la radiazione so-

lare incidente sugli infissi in estate al fine di minimizzare l'utilizzo di sistemi di raffrescamento meccanici (climatizzatori, ventilatori ecc.), nonché di ridurre o meglio impedire i fenomeni di abbagliamento che si possono generare sulle facciate esposte ad ovest o est in estate, quando cioè la radiazione solare è perpendicolare alla facciata stessa degli edifici. Inoltre, dette schermature favoriscono l'ingresso della radiazione solare in inverno sulla facciata esposta a sud per massimizzare gli apporti solari gratuiti.

Schermature solari esterne di cui all'allegato M del D.Lgs. 311/2006

- › UNI EN 13561 - *Tende esterne*
(in obbligatorietà della marcatura CE)
- › UNI EN 13659 - *Chiusure oscuranti*
(in obbligatorietà della marcatura CE)
- › UNI EN 13363.01/02 - *Dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate*

È prorogata fino alla fine del 2018 anche la detrazione di cui al comma 2-bis dell'art. 14 del D.L. 63/2013 relativa alle spese di acquisto e di posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili: dal 2018, però, l'aliquota scende al 50% (dal precedente 65%) con una detrazione massima di € 30.000.

Si tratta, come ormai noto, degli impianti di riscaldamento a biomasse, come quelli basati sulle caldaie a *pellets*. Si ricorda, infatti, che il termine biomassa sta ad indicare tutti quei materiali di origine organica (vegetale o animale) che non hanno subito alcun processo di fossilizzazione e sono utilizzati per la produzione di energia, come il legno, i *pellets* (segatura essiccata e poi compressa in forma di piccoli cilindri con un diametro di alcuni millimetri) ed il cippato (materiale

prodotto con macchine cippatrici, sminuz-zando il legno in scaglie di dimensioni varia-bili con lunghezza e spessore di pochi centi-metri).

Una delle novità previste dalla legge di Bi-lancio 2018 è la nuova detrazione del 65% per l'acquisto e la posa in opera di micro-co-generatori in sostituzione di impianti esi-stenti, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 di-cembre 2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro; per poter bene-ficiare della suddetta detrazione gli interven-ti in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito al-l'allegato III del D.M. sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella *Gazzetta Uffi-ciale* 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%.

Per quanto concerne, invece, le parti co-muni condominiali, ovvero tutte le unità im-mobiliari di cui si compone il condominio, la detrazione del 65% continua a permanere per tutte le spese relative agli interventi di ri-sparmio energetico sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021.

Ai sensi del comma 2-*quater* dell'art. 14 del D.L. 63/2013, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per inter-venti di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che inter-ressino l'involucro dell'edificio con un'inci-denza superiore al 25% della superficie di-sperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione *de qua* spetta nella misura del 70%; la medesima detrazione spetta, nella misura del 75%, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica rela-tivi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione ener-getica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. svi-luppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel s.o. 39 alla *Gazzetta Ufficiale* 162 del 15 lu-glio 2015; dette detrazioni sono calcolate su

un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 40.000 moltiplicato per il nu-mero delle unità immobiliari che compongo-no l'edificio.

Tuttavia, ai sensi del comma 2-*quater*.1 dell'art. 14 del D.L. 63/2013, introdotto dalla legge di Bilancio 2018, per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici con-dominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazio-ni previste rispettivamente dal precedente comma 2-*quater* e dal comma 1-*quinquies* dell'art. 16 del D.L. 63/2013, una detrazione nella misura dell'80%, ove gli interventi de-terminino il passaggio ad una classe di ri-schio inferiore, o nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori: tale detrazione è ri-partita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a € 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Si ricorda, poi, che già con precedenti provvedimenti normativi era stato previsto che, in luogo della detrazione del 70% o 75% delle spese relative agli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, i beneficiari ricadenti nella cosiddetta "no tax area" po-teressero optare per la cessione del corrispon-dente credito ai fornitori che avevano effet-tuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito, rimanendo esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari

Con le modifiche apportate ai commi 2-*ter* e 2-*sexies* dell'art. 14 del D.L. 63/2013, ad opera dell'art. 1, comma 3, lett. a), nn. 5) e 9), della legge 205/2017, la possibilità di ricorrere alla cessione del credito d'imposta deri-vante dalla detrazione in oggetto è stata estesa a tutti i contribuenti beneficiari del-

l'agevolazione e per tutte le tipologie di interventi di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013, ovvero per tutti quelli di risparmio energetico sin qui citati.

La legge di Bilancio 2018, inoltre, ha rivisto la disciplina agevolativa a favore degli IACP, prevedendo, con la riscrittura del comma 2-*septies* dell'art. 14 del D.L. 63/2013, che le detrazioni previste da tale articolo sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Tornando al bonus "ordinario" del 65%, si ricorda che la detrazione deve essere ripartita in dieci quote annue di pari importo e che il limite massimo di risparmio ottenibile con la detrazione va riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento stesso e, pertanto, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere effettivamente sostenuto da ciascuno.

Quando gli interventi realizzati consistono nella prosecuzione di lavori appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, per il calcolo del limite massimo di detrazione bisogna tener conto anche delle detrazioni fruiti negli anni precedenti. Inoltre, per gli interventi in corso di realizzazione, la detrazione spetta comunque nel periodo d'imposta in cui la spesa è sostenuta, a condizione che il contribuente attesti

che i lavori non sono ancora ultimati.

Si precisa, poi, che, anche se la misura della detrazione è variata, i limiti massimi della stessa sono rimasti quelli previsti sin dall'origine, cioè dall'art. 1, commi da 344 a 347, della legge 296 del 27 dicembre 2006, e pertanto a mutare contestualmente all'aliquota è la spesa massima su cui calcolare la detrazione.

A quest'ultimo riguardo occorre evidenziare che l'art. 1, comma 3, lett. a), n. 11), della legge 205/2017 prevede che entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge il MEF adotti uno o più decreti per definire i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni in oggetto, nonché i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, le procedure e le modalità di esecuzione di controlli; nelle more dell'emanazione dei decreti, continuano ad applicarsi il D.M. economia e finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 47 del 26 febbraio 2007, e il D.M. sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 66 del 18 marzo 2008.

In sostanza, quindi, i massimali di spesa relativi agli specifici interventi dovranno essere stabiliti, per il 2018, da decreti ministeriali che saranno adottati entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2018: si tratta, evidentemente, di un notevole elemento di incertezza, atteso che, di fatto, i contribuenti, nelle more dell'emanazione di tali decreti, potrebbero affrontare spese in considerazione dei vecchi limiti di spesa, che, tuttavia, potrebbero soltanto successivamente risultare modificati e più bassi in base ai citati decreti ministeriali.

Si ricorda che, per quanto concerne l'individuazione dell'aliquota applicabile ed i relativi limiti di spesa, occorre avere riguardo alla data:

> di pagamento della spesa, per le persone

fisiche (privati), i titolari di reddito di lavoro autonomo e gli ENC (criterio di cassa);
 › di ultimazione delle prestazioni, a prescindere dal loro pagamento, per le ditte individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).
 Da ultimo, mette conto di evidenziare che per

poter usufruire della detrazione del 65% sono richiesti tutti i vecchi adempimenti già previsti per il bonus del 55%, a cui il contribuente è tenuto a pena di nullità. In particolare, per taluni interventi devono essere ottenute certificazioni e attestati per dimostrare la conformità dei lavori alle specifiche previste dalla legge.

TIPOLOGIA DI INTERVENTI SU UNITÀ IMMOBILIARI (i limiti di spesa dovranno essere definiti da appositi decreti)

	FINO AL 31.12.2018 DETRAZIONE
Riqualificazione energetica di edifici esistenti, ovvero riqualificazione energetica "globale" che permetta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dall'allegato A del D.M. sviluppo economico 11.3.2008. Rientrano in tale tipo di intervento la sostituzione o l'installazione impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse gli impianti di cogenerazione, rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione non aventi le caratteristiche richieste per la loro inclusione negli interventi descritti ai punti successivi, il riscaldamento, la produzione di acqua calda, interventi su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti).	65%
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, sue parti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali (pareti isolanti o cappotti), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U indicati nell'allegato B del D.M. sviluppo economico 11.3.2008 come modificato dal D.M. 26.1.2010. Rientra tra gli interventi in oggetto anche la sostituzione di portoni (portoncini) d'ingresso, a condizione che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino conformi agli indici di trasmittanza termica. Si ricorda che la semplice sostituzione di infissi o il rifacimento dell'involucro dell'edificio non sono agevolabili se erano già presenti strutture conformi agli standard richiesti.	
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Sono agevolabili anche i sistemi termodinamici a concentrazione solare utilizzati per la sola produzione di acqua calda.	
Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, o 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.	
Acquisto e posa in opera di micro-generatori.	
Interventi di 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 condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18.2.2013. 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 A.	50%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi.	
Schermature solari di cui all'Allegato M del D.Lgs. 311/2006.	
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore alimentato da biomasse combustibili.	

Prorogata la detrazione “potenziata” per le ristrutturazioni

La legge di Stabilità 2018 ha nuovamente prorogato sino al 31 dicembre 2018 la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16-*bis* del TUIR. In particolare, per effetto delle modifiche apportate all’art. 16 del DL 63/2013 ad opera dell’art. 1, comma 3, lett. b), n. 1), della legge 205/2017, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato art. 16-*bis* spetta una detrazione del 50% su un ammontare di tali spese non

superiore a € 96.000 per unità immobiliare.

Si ricorda che il l’art. 16-*bis* reca tutta la disciplina del beneficio fiscale *de quo*, originariamente introdotto dall’art. 1 della legge 449 del 27 dicembre 1997, e poi modificato e prorogato con le successive leggi. Tuttavia, per quanto concerne le disposizioni attuative, ai sensi del comma 9 del nuovo art. 16-*bis*, rimane ancora applicabile, in quanto compatibile, il regolamento di cui al D.M. 41 del 18 febbraio 1998. Il comma elenca dettagliatamente tutti gli interventi agevolabili, come illustrati nella seguente tabella.

INTERVENTI AGEVOLABILI

LETTERA	DETRAZIONE DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 16-BIS DEL TUIR
---------	--

- A)** Sulle **parti comuni** dell’edificio residenziale:
- a. «interventi di manutenzione ordinaria»: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b. «interventi di manutenzione straordinaria»: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - c. «interventi di restauro e di risanamento conservativo»: gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio;
 - d. «interventi di ristrutturazione edilizia»: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.
-
- B)** Sulle **singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze:
- a. «interventi di manutenzione straordinaria»;
 - b. «interventi di restauro e di risanamento conservativo»;
 - c. «interventi di ristrutturazione edilizia».
-
- C)** Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell’immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle precedenti lett. a) e b) del comma 1 dell’art. 16-*bis*, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
-

D)	Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.
E)	Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 104 del 5.2.1992.
F)	Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (per esempio, installazione di un portoncino blindato d'ingresso).
G)	Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico.
H)	Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.
I)	Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.
L)	Interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Anche nell'ambito della normativa afferente alla detrazione delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono state apportate delle modifiche alla disciplina agevolativa in favore degli IACP, analogamente a quanto avvenuto per la detrazione per il risparmio energetico. In particolare, la legge di Bilancio 2018 ha previsto che le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies del citato art. 16 del D.L. 63/2013 (per interventi su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità) sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su

LIMITI DI SPESA E DETRAZIONE MASSIMA

INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 16-BIS DEL TUIR	FINO AL 31.12.2018	DAL 1.1.2018
Detrazione IRPEF (in 10 anni)	50%	36%
Limite di spesa per unità immobiliare	€ 96.000	€ 48.000
Detrazione massima	€ 48.280	€ 17.280

immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Da ultimo, si ricorda che, in generale, per la fruizione della detrazione in oggetto sono previsti specifici adempimenti, quali, per esempio, il pagamento delle fatture median-

te bonifico speciale.

Bonus mobili anche nel 2018

L'art. 16, comma 2, del D.L. 63/2013 aveva previsto, a favore dei contribuenti che fruiscono della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, una detrazione del 50% delle ulteriori spese, fino a € 10.000, sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione è nuovamente stata prorogata dalla legge di Bilancio 2018. In particolare, il nuovo comma 2 dell'art. 16 del D.L. 63/2013, come riformulato dall'art. 1, comma 3, lett. b), numero 3), della legge 205/2017, riconosce ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017 una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del

suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute nell'anno 2018 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione; la detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a € 10.000, considerato, per gli interventi effettuati nell'anno 2017 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2018, al netto delle spese sostenute nell'anno 2017 per le quali si è fruito della detrazione; ai fini della fruizione della detrazione in oggetto, le spese sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui al comma 1 dell'art. 16 del D.L. 63/2013.

DETRAZIONE DEL 50% PER L'ACQUISTO DI MOBILI/GRANDI ELETTRODOMESTICI

Presupposto	<ul style="list-style-type: none">› Manutenzione ordinaria su parti comuni; manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su parti comuni o su singole unità immobiliari residenziali; ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi; ristrutturazione di interi fabbricati, da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro sei mesi dal termine dei lavori all'alienazione o assegnazione dell'immobile› Lavori edili iniziati dal 1.1.2017
Tetto di spesa per unità immobiliare	€ 10.000
Vincolo di destinazione	Arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione/manutenzione
Periodo degli acquisti agevolati	Fino 31.12.2018 (comunque dopo l'inizio dei lavori di ristrutturazione)
Fattispecie ammesse	Mobili, arredamento, lavatrici, frigoriferi, stufe, lavastoviglie ecc.
Etichetta energetica elettrodomestici	Non inferiore A+ (A per i forni)
Pagamento	Bonifico bancario o postale speciale Carta di credito o di debito (compreso pago-bancomat)

Introdotta il *bonus verde* per terrazzi e giardini

Un'altra novità recata dalla legge di Bilancio per il 2018 è quel che è già stato ribattezzato come "*bonus verde*": si tratta delle disposizioni dei commi da 12 a 15 dell'art. 1 della legge 205/2017.

Essi prevedono, in particolare, che per l'anno 2018, dall'IRPEF lorda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

- a. «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- b. realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione in oggetto spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali di cui agli art. 1117 e 1117-*bis* cod. civ., fino a un importo massimo complessivo di €

5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo: in tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Tra le spese agevolabili sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

La detrazione *de qua* spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui trattasi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.