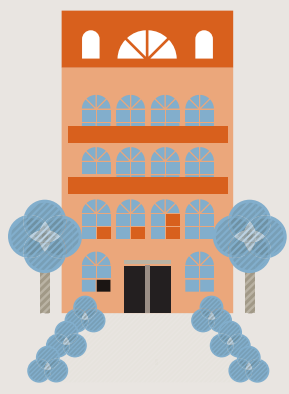


BONUS VERDE

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 realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Sono detraibili anche le spese che riguardano la manutenzione e le attività di progettazione.

La detrazione sarà divisa in 10 rate annuali e sarà concessa a condizione che i pagamenti siano tracciabili, come i bonifici parlanti.

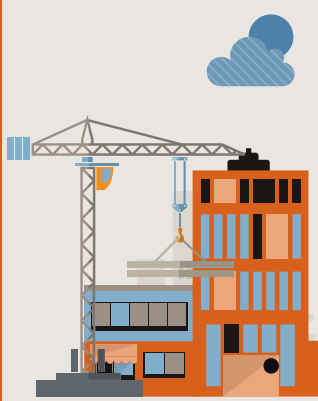
Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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 identiche all'anno in corso: la detrazione andrà, quindi, spalmata su dieci anni. In questo caso, le stime del Governo ipotizzano un ammontare di spesa pari a 1,7 miliardi di euro. Dopo che, nei primi tre anni e mezzo di vita (da giugno 2013 fino a tutto il 2016), questo bonus ha mobilitato oltre 4,5 miliardi di euro.

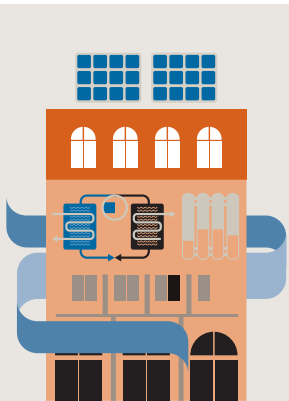
Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RISPARMIO ENERGETICO

75%

Ecobonus "pesante"  
La detrazione per i condomini



## 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 caratteristi-

che individuate da decreti dello Sviluppo ancora da scrivere;

4 detrazioni sino al 2021 (riservate però agli interventi su parti comuni condominiali) per i condomini 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 2015).

Il beneficio spetta anche su immobili non abitativi e anche alle persone giuridiche.

Quanto alle modalità per ottenerlo, non sono mutate: si paga con bonifico parlante, occorre la comunicazione all'Enea e la detrazione viene riscalda con la dichiarazione dei redditi in dieci rate annuali.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SISMA BONUS CONDOMINIO

85%

La detrazione per 4 anni  
Sconto per la messa in sicurezza



## Le maggioranze per avviare i lavori

I condomini 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 condomini che le villette ed infatti, per raggiungere gli stessi obiettivi (1 o 2 classi

sismiche di rischio in meno) è premiato con il 5% di detrazione in più (quindi 75% e 85%) ma resta sempre possibile effettuare lavori meno impegnativi detraendo il 50%. Quanto alle maggioranze, sono le stesse previste per i lavori di recupero edilizio.

Per la cessione del credito fiscale si veda la scheda qui sotto.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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 fornitori. Gli incapienti (che non possono recuperare lo sconto perché hanno un reddito troppo basso) potranno cedere l'ecobonus al 65, 70 e 75% a soggetti privati e anche alle banche. Gli altri beneficiari non incapienti potranno cedere l'ecobonus al 70 e 75% a tutti i privati, ma non alle banche.

Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CEDOLARE AFFITTI

10%

La tassa secca  
Assorbe Irpef e registro



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

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 (minimo 1 mese, massimo 18 mesi non rinnovabili) o uso studenti

universitari (minimo 6 massimo 36 mesi).

Con la cedolare (che comprende l'imposta sui redditi e quella di registro) 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 dichiarazione dei redditi l'anno successivo alla stipula) può essere

esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze.

La cedolare non è obbligatoria ma, a conti fatti, non c'è praticamente nessuna ragione di convenienza che possa far scegliere l'Irpef.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA