

Edilizia e Territorio

Manovra, il bonus 65% cambia ancora: la mappa (definitiva) degli sgravi per la casa

22 dicembre 2017 - Giuseppe Latour

Gli sgravi fiscali dopo il restyling della legge di bilancio. Arriva il doppio sconto che combina efficienza energetica e sismabonus

Uno sconto potenziato per gli interventi che, contemporaneamente, coinvolgono la messa in sicurezza sismica e l'efficientamento. Il capitolo dei bonus casa alla Camera ha incassato un'integrazione che incentiva gli interventi su «edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica». Chi realizza un cappotto termico e installa un sistema di isolatori sismici potrà contare su una detrazione dell'80%, in caso di salto di una classe di rischio sismico, e dell'85%, quando le classi sono due. Ma non solo. La seconda correzione di Montecitorio rivede, poi, il perimetro dell'ecobonus. Dal 2018 rientrano nel recinto del 65% gli sconti fiscali per le caldaie a condensazione, seguendo un meccanismo nuovo. Vediamo, allora, punto per punto, tutte le novità.

Bonus mobili e ristrutturazioni

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.

Ecobonus

Una conferma con qualche ritocco arriva, invece, per l'ecobonus al 65%. La detrazione, infatti, sarà ancora attiva il prossimo anno, ma con l'esclusione di alcuni investimenti, che ricadranno nel perimetro del 50%: infissi e schermature solari. Cambia, invece, tutto sul fronte delle caldaie rispetto alla prima ipotesi. Il taglio di quindici punti, allora, dal prossimo anno colpirà solo gli infissi e le schermature solari. Mentre per le caldaie viene fissato un regime differenziato. Avranno lo sconto al 50% i casi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A. Al di sotto della classe A non si incasserà nessun bonus. Torna, invece, la detrazione fiscale piena, al 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» accompagnati dalla «contestuale installazione di sistemi di termoregolazione». Allo stesso modo, accederanno al 65% gli 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 le spese relative a generatori d'aria calda a condensazione. Con il taglio orizzontale di tutti i bonus si risparmiavano circa 300 milioni. Questa riformulazione costa poco meno di 90 milioni, portando il risparmio grossomodo a quota 210 milioni rispetto al 2016.

Il nuovo bonus verde

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 di 1,2 miliardi di euro, metà dei quali totalmente aggiuntivi.

La nuova norma, allora, 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 è pari a 5mila euro per ogni unità immobiliare ad 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, nel dettaglio, 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 dieci rate annuali e sarà concessa a condizione che i pagamenti siano effettuati tramite strumenti che ne garantiscano la tracciabilità, come i bonifici "parlanti" utilizzati già oggi.

Portabilità semplificata

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.

Il maxi-bonus cumulativo

Arriva, poi, una nuova maxi detrazione per gli investimenti che combinano la messa in sicurezza antisismica e l'efficientamento energetico tramite interventi pesanti, come il cappotto termico. La condizione è che le spese effettuate su parti comuni di edifici condominiali che ricadono nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (la gran parte del territorio italiano) abbiano impatto sia sul rischio sismico che sulla riqualificazione energetica. Si otterrà, in queste situazioni, una detrazione unica nella misura dell'80 per cento, in caso di salto di una classe di rischio sismico, e dell'85% in caso di doppio salto di classe. Questa detrazione sarà applicabile su un ammontare delle spese non superiore a 136mila euro, «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio».