

Bonus casa Rinnovati e ampliati gli sconti per chi migliora l'abitazione, specie a fini antisismici e di risparmio d'energia

LO SCONTO SI ALLARGA

di Teresa Campo

Tante novità per le detrazioni fiscali sulla casa nell'anno appena iniziato grazie alla Legge di Bilancio che modifica alcuni bonus, ne conferma altri e ne introduce di nuovi. Niente paura però, anche se ogni volta c'è il timore di restrizioni: almeno per il 2018 la convenienza per chi si appresta a la-

vori di ristrutturazione resta molto elevata. Sarà l'ultimo anno, almeno nella misura attuale? Presto per saperlo anche perché a invogliare il Governo a rinnovare di anno in anno le agevolazioni sono diverse motivazioni: il successo riscosso negli anni dalla formula (tra il 2008 e il 2015 i soli incentivi per la riqualificazione energetica degli edifici hanno attirato oltre 207 miliardi di investimenti), la necessità di soste-

nere il settore immobiliare e delle costruzioni, e ancora di più quella di rendere più efficiente e sicuro il parco degli immobili residenziali. Non a caso gli sgravi maggiori riguardano proprio le misure inerenti il risparmio energetico e gli interventi anti sismici. L'ultimo obiettivo riguarda infine il contrasto al lavoro nero, assai frequente in quest'ambito.

(continua a pag. 44)

Bonus casa

(segue da pag. 43)

Da qui la decisione di avviare i bonus fiscali ormai qualche decennio fa, prima solo nella misura del 36% (resa in seguito strutturale), poi con la crisi ampliati pro tempore al 50% e più. Del resto per l'Erario meglio introiti fiscali ridotti del 50% (e anche più a seconda dei casi), peraltro con un ammortamento in 10 anni, che nessun introito. L'ampliamento viene rinnovato di anno in anno (e in-

Norma	Detrazione	Opere e soggetti interessati
Ecobonus	50%	Acquisto e installazione di finestre e infissi, di schermature solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione oppure con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
	50%	Installazione di caldaia di classe energetica A con termoregolatori avanzati
Sisma bonus	70-75%*	Le agevolazioni valgono per privati ed enti locali che risistemano edifici pubblici, adeguandoli alle norme anti sismiche. Agevolati gli interventi per prima o seconda casa, per attività produttive o condomini localizzati nelle zone 1, 2 oppure 3, ad alto-medio rischio terremoti
Condomini	80-85%	Dal 2018 i condomini localizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che effettueranno lavori agevolabili con l'ecobonus e il sisma bonus, potranno contare su una detrazione all'80% se è previsto il passaggio dell'edificio a una classe inferiore di rischio sismico e dell'85% se si scende di due gradini. Saranno inoltre interamente detraibili le spese sostenute per la diagnostica degli edifici
Ristrutturazioni	50% fino a max 96.000 € per abitazione	Rifacimento delle facciate e manutenzione ordinaria dei condomini. Interventi di ristrutturazione straordinaria di abitazioni (e loro pertinenze) e anche ordinaria se si tratta di condomini
Verde	36% fino max 5.000 €	Interventi di abbellimento di giardini, terrazzi e balconi. L'incentivo è stato esteso anche agli spazi verdi
Mobili	50% fino max 10.000 €	Acquisto di mobili ed elettrodomestici. Ma lo sconto scatterà solo se l'acquisto è accompagnato da un'intervento di ristrutturazione dell'immobile

* 70% se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, del 75% se le classi sono due

fatti per alcune voci nel 2018 è stato ridotto ma in compenso aumentato per altre), ma vale assolutamente la pena di approfittarne. Ecco comunque quali sono le conferme e le novità introdotte per lavori di ristrutturazione edilizia, bonus mobili ed ecobonus.

Ecobonus e sisma bonus sono gli ambiti toccati dalle principali novità. Confermato anche per il 2018 il primo, partendo però da una sforbiciata ad alcune agevolazioni. In particolare per chi vuole installare nuove finestre o cambiare la caldaia tradizionale con una a

condensazione e a biomassa, la misura della detrazione viene tagliata al 50% rispetto al 65% del 2017. E lo stesso vale per l'installazione di tende e schermature solari.

Invariato invece al 65% il bonus per pannelli solari per l'acqua calda, pompe di calore,



cappotti termici e altri interventi sull'involucro edilizio. Per quanto riguarda invece il sisma bonus, potranno usufruire delle agevolazioni non solo i privati ma anche gli enti locali che risistemano gli edifici pubblici, adeguandoli alle normative anti sismiche. Agevolati gli interventi per la prima o

seconda casa, per le attività produttive o i condomini localizzati nelle zone 1, 2 oppure 3, ad alto medio rischio terremoti. La detrazione sarà del 70% se gli interventi determinano una classe di rischio, del 75% se le classi sono due.

Grande attenzione infine ai condomini. Poiché le nuove norme vogliono favorire soprattutto gli impianti più innovativi e radicali, sono stati confermati gli sconti del 70 e del 75% per i condomini fino a tutto il 2021. Non solo: quelli localizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che effettueranno lavori agevolabili sia con l'ecobonus che con il sisma bonus, potranno contare su una detrazione all'80% se è previsto il passaggio dell'edificio a una classe inferiore di rischio sismico e dell'85% se si scende di due gradini. Saranno inoltre interamente detraibili le spese sostenute per la diagnostica degli edifici.

Tutto come prima per gli altri lavori di ristrutturazione. Partendo dai lavori di recupero dell'immobile, fino al 31 dicembre si potrà continuare a usufruire della detrazione del 50%. Come in precedenza è possibile detrarre dall'Irpef il 50% delle spese sostenute per lavori di manutenzione ordinaria solo su parti comuni di edifici residenziali. Quelli sulle singole unità immobiliari residenziali (di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e le loro pertinenze) per godere del beneficio dovranno essere di natura straordinaria oppure dovrà trattarsi di restauro e risanamento conservativo. Lo sconto è sempre del 50%, applicabile su un ammontare massimo di 96 mila euro. Il recupero della somma sarà ripartito in dieci quote annuali di pari importo.

Usufruiscono inoltre della detrazione anche i lavori sugli

immobili danneggiati dalle calamità naturali, l'acquisto e la costruzione di box auto pertinenti, l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi per la prevenzione degli illeciti, la cablatura degli edifici e il contenimento dell'inquinamento acustico, l'acquisto

e l'installazione di impianti fotovoltaici, l'adozione di misure antisismiche, la bonifica dall'amianto, gli interventi anti-infortunio e l'acquisto di immobili ristrutturati.

Conferma del bonus mobili anche per il 2018, ma forse per l'ultima volta: era stato stracciato ma le insistenze degli operatori del settore ha convinto a un'ulteriore proroga. La detrazione Irpef è sempre del 50%, con tetto di 10 mila euro per unità immobiliare, per chi acquista mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i

forni), purché destinati ad arredare un'abitazione oggetto di ristrutturazione. Si possono acquistare con la detrazione fiscale cucine, letti, tavoli e sedie, mobili da bagno, lampade e anche mobili realizzati su misura. Non sono agevolabili gli acquisti di porte, pavimenti, tende, complementi d'arredo e mobili acquistati da antiquari. Come per il 2017 anche per l'anno prossimo il bonus mobili ha un raggio d'azione ridotto e si applicherà solo in caso di lavori recenti, cioè iniziati dal 1° gennaio 2017, o effettuati nel 2018. Chi ha ristrutturato casa nel 2016, invece, non potrà più godere della detrazione per gli acquisti fatti quest'anno.

Ma è il bonus verde la novità assoluta del 2018. Si tratta di una nuova agevolazione consistente nella detrazione dell'Irpef nella misura del 36% delle spese sostenute per la sistemazione a verde di balconi, terrazzi, lastrici solari e giardini, sia privati che condominiali. Obiettivo principale del bonus verde è di far emergere interventi che oggi vengono pagati in nero e di incentivare la manutenzione del verde. Il bonus sarà valido solo per il 2018. Lo sconto fiscale è previsto per l'acquisto e messa a dimora di nuove piante e per le relative spese di manutenzione, e anche per l'installazione di impianti di irrigazione e la realizzazione di pozzi. Il limite massimo di spesa è di 5.000 euro, quindi la detrazione può arrivare ad un massimo di 1.800 euro, sempre da recuperare in 10 anni.

Infine, va ricordato che lo sconto non è a persona ma a unità immobiliare: quindi se si possiedono due case e si vuole intervenire su una e poi sull'altra, le detrazioni valgono su entrambe (riproduzione riservata)