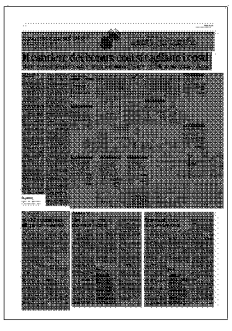
Con il 2018 cambia la mappa delle agevolazioni sugli interventi edilizi: tutte le soluzioni caso per caso

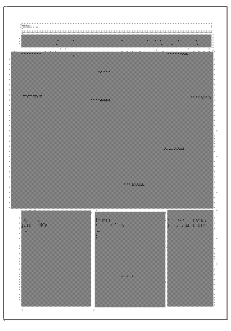
Lavori in casa a tutto bonus

Così si risparmia con gli sconti per ristrutturazioni, energia, sisma e verde

La detrazione base per il 50% sul recupero edilizio come agevolazione *entry level*. L'ecobonus, il sismabonus e la detrazione sugli interventi combinati come formula di secondo livello che può arrivare fino all'85% delle somme investite. È il quadro degli sconti sui lavori in casa che emerge dalla legge di Bilancio e al quale si aggiungono la proroga del bonus mobili e il debutto del nuovo bonus verde.

Dell'Oste, Fossati, Latour e Zandonà ▸ pagine 2-3

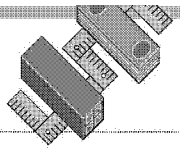




Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Lavori in casa nel 2018

LO SPECIALE DEL LUNEDÌ



Il calcolo di convenienza
Il proprietario deve valutare l'incentivo «migliore» in base a sconto, limiti di spesa, procedure e scadenza

Il fattore tempo
Per i condomìni l'orizzonte è al 31 dicembre 2021 mentre nelle singole unità il termine è quasi sempre a fine anno

Tra le novità della manovra
Una detrazione extra large all'80 o 85% per gli interventi condominiali che abbinano opere antisismiche e di efficientamento energetico

Il cantiere dei bonus: così si tagliano i costi

Altri 12 mesi con il recupero standard - Scende lo sconto sulle finestre - Possibile abbinare più agevolazioni

di **Cristiano Dell'Oste** e **Giuseppe Latour**

È un sistema su due livelli quello con cui oggi devono fare i conti i proprietari di casa interessati a sfruttare i bonus fiscali sugli interventi edilizi. Tra proroghe, modifiche e novità, la legge di Bilancio 2018 delinea il *restyling* più profondo da quando, nel 1997, fu introdotto il 36% sulle ristrutturazioni.

L'*entry level* è rappresentato dalla detrazione Irpef del 50%, prorogata fino al 31 dicembre di quest'anno (farà fede la data del bonifico). Si applica su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e agevola una vasta gamma di interventi. Dalla manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura (ma solo su parti comuni condominiali) ai lavori edilizi più pesanti, passando per l'installazione di porte blindate, finestre, servoscale e così via (si veda il grafico a fianco).

La burocrazia è ridotta al minimo. Di fatto, basta pagare con bonifico "parlante" e conservare la fattura, oltre a curare la pratica edilizia, se necessaria. Non c'è da stupirsi che nelle dichiarazioni dei redditi del 2016 oltre 8,2 milioni di contribuenti su 40,7 abbiano usato la detrazione base sul recupero edilizio.

A questa agevolazione, tra l'altro, anche nel 2018 sarà possibile agganciare il bonus mobili, lo sconto del 50% su una spesa di 10mila euro, per l'acquisto arredi ed elettrodomestici. Ma solo se i lavori sono iniziati dal 2017 (si veda il pezzo in basso).

Il secondo livello creato dalla manovra, invece, è tutta un'altra storia. Bonus potenzialmente più ricchi, ma regole più complicate. Così, da un lato, per i proprietari diventa quasi indispensabile farsi affiancare dai tecnici, mentre, dall'altro, per i professionisti e le imprese si aprono nuove opportunità di lavoro. Vediamo perché.

L'ecobonus viene prorogato fino a fine 2018 per gli interventi su singole unità immobiliari e resta confermato al 2021 per i condomìni. Ma la detrazione scende dal 65 al 50% per la sostituzione delle finestre e delle caldaie a condensazione meno evolute, che tra il 2014 e il 2016 hanno pesato per il 76,1% di tutti gli interventi dell'ecobonus.

Rispetto al passato, allora, sono percorribili molte più strade. Ad esempio, chi deve ristrutturare una villetta monofamiliare potrebbe puntare quest'anno sulla riqualificazione globale (agevolata al 65% fino a una spesa di circa 153mila euro); oppure, se non raggiunge i requisiti di prestazione richiesti dall'ecobonus, accontentarsi del 50% "standard" fino a 96mila euro, magari abbinato all'installazione dei pannelli solari termici (al 65% e plafond di spesa dedicato). O, ancora, se la casa necessita di un intervento strutturale e si trova in zona sismica 1, 2 o 3, optare per il sismabonus, che ha lo stesso massimale a 96mila euro, ma scade nel 2021, può arrivare all'80% e si recupera in cinque anni anziché dieci. In pratica, spendendo 50mila euro, ne potrebbero scontare 40mila dall'Irpef in cinque rate da 8mila euro. Uno sgravio così forte da imporre una verifica preliminare sulla "capienza": considerando che l'Irpef media lorda è intorno ai 5.500 euro, il rischio di sprecare parte del bonus non è remoto.

Anche il fattore tempo è rilevante. A parte il sismabonus, le altre detrazioni su singole unità immobiliari scadono a fine anno. Il 50% è stato prorogato sei volte dal 2012, ma senza ulteriori rinvii nel 2019 si tornerà al 36% su 48mila euro e chi sfora i tempi rischia di perderci parecchio. Per i condomìni, invece, l'ecobonus e il sismabonus scadono nel 2021. Così come l'altra novità della manovra: la detrazione *extra large* all'80 o 85% per gli interventi condominiali combinati antisismici e di efficientamento energetico. L'*entry level*, invece, anche su parti comuni si ferma al 2018.

Nel valutare il fattore tempo, bisognerà considerare che la manovra 2019 sarà impostata da un nuovo Governo: possibile che ci sia un ulteriore rimaneggiamento degli sconti, seguendo la strada già tracciata quest'anno.

A rendere ancora più articolato il menù delle scelte possibili c'è, infine, il bonus dedicato al verde privato: una detrazione del 36% all'esordio assoluto. Che potrebbe, però, scontare qualche sovrapposizione con il 50 per cento.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

RISPARMIO ENERGETICO

L'ecobonus conserva due punti di forza

Perché inseguire l'ecobonus anziché accontentarsi del 50% "standard", se la detrazione è la stessa?

La domanda del 2018, per molti proprietari, sarà questa, perché la legge di Bilancio ha ridotto dal 65% al 50% la detrazione per i più comuni interventi agevolati dall'ecobonus: la sostituzione delle finestre, in primis, ma anche il cambio della caldaia con un modello a condensazione che non sia "evoluto", l'installazione di generatori di calore a biomasse e schermature solari.

L'ecobonus impone, tra l'altro, di rispettare i requisiti prestazionali minimi imposti dalla normativa e di eseguire la pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Ma ci sono almeno due buone ragioni per restare fedeli alla detrazione sul risparmio energetico anche nella formula depotenziata al 50%:

1. da un lato, l'ecobonus ha un plafond di spesa dedicato, quindi chi fa interventi rilevanti evita di "consumare" i 96mila euro del 50% sulle ristrutturazioni;
2. dall'altro lato, l'ecobonus è anche una detrazione Ires, oltre che Irpef, quindi le società di capitali che intervengono sui propri immobili strumentali proseguiranno senza cambiamenti.

Chi si troverà a svolgere i lavori su un'unità immobiliare singola verso la fine dell'anno dovrà poi valutare il rischio di una mancata proroga. È vero che l'ecobonus esiste ed è prorogato dal 2007, ma quest'anno - per la prima volta - si è assistito a una rimodulazione del catalogo degli interventi. Né si può trascurare l'incognita del cambio di legislatura. Il mancato rinnovo del 50% "edilizio" permetterebbe di avere comunque il vecchio 36%, che è a regime nell'articolo 16-bis del Tuir. La scadenza dell'ecobonus, invece, sarebbe senza paracadute.

Non va dimenticato, poi, che la detrazione sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici può essere abbinata solo alla detrazione sulle ristrutturazioni, ma non all'ecobonus. Chi esegue solo un intervento come il cambio delle finestre e intende acquistare nuovi arredi, dovrà tenerne conto.

Tra tante novità, per il 2018 l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti rientra nel perimetro del 65 per cento. Ma l'ecobonus riserva anche parecchie conferme. Restano, infatti, al 65% diversi interventi: la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore, le coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali, la riqualificaizone globale e l'installazione di pannelli solari e di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento.

Nessun ritocco anche per gli interventi su parti comuni: detrazione del 70% nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdente dell'edificio e detrazione del 75% se si migliora la prestazione energetica invernale ed estiva almeno pari alla qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.

C.D.O.
Gi. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Attenti a...

Abbinamento vietato tra mobili ed ecobonus

■ Il bonus mobili deve essere per forza abbinato alla detrazione Irpef del 50 per cento. Non può, invece, essere agganciato all'altro grande componente della famiglia dei bonus casa, il 65 per cento. Chi esegue solo un intervento come il cambio delle finestre o la sostituzione della caldaia e intende acquistare nuovi arredi o elettrodomestici, nell'ambito di una piccola ristrutturazione di casa, dovrà allora tenerne conto.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

GIARDINI E BALCONI

Detrazioni al 36% per il verde privato

Tra tanti ritocchi ad agevolazioni esistenti, nella manovra 2018 c'è anche una detrazione nuova di zecca: il bonus verde.

Viene introdotta per il solo 2018 (salvo proroghe future) una detrazione del 36% dall'Irpef delle spese sostenute per interventi di «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, singole unità immobiliari, pertinenze e recinzioni. Quindi, balconi, cortili e giardini potranno essere ristrutturati, facendo leva su un incentivo pubblico per il verde privato. Rientrano nel perimetro degli sconti, oltre agli acquisti di piante, anche gli impianti di irrigazione a supporto del verde, i pozzi, le strutture di copertura e i giardini pensili. E anche le spese di progettazione e di manutenzione. In sostanza, tutta la filiera che sta dietro questo tipo di interventi potrà contare sulla detrazione.

Il limite di spesa è di 5mila euro e va agganciato alla singola unità immobiliare. Quindi, in caso di interventi sulle parti comuni dei condomìni, l'importo agevolabile va rapportato al numero di unità. La detrazione, in queste ipotesi, sarà poi divisa tra i condòmini, sulla base della quota a loro imputabile, purché questi abbiano effettuato i loro pagamenti entro i termini di presentazione delle dichiarazioni dei redditi. Ad esempio, per il giardino di un palazzo con 20 alloggi, si potranno spendere fino a 100mila euro, fermo restando il limite di 5mila euro per singola unità.

Andrà poi confermato se si può cumulare la detrazione per il giardino comune con quella per la risistemazione del verde di proprietà esclusiva, come il balcone di uno degli alloggi (raddoppiando così i bonus).

La detrazione spetta ai contribuenti che possiedono o detengono, in forza di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi, compresi inquilini o comodatari. E, a differenza di quanto avviene nel caso del bonus mobili, non è legata a una ristrutturazione in corso.

La manovra impone che «i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni». Perciò, a meno di aperture delle Entrate, serviranno i bonifici "parlanti" usati per le detrazioni sul recupero edilizio e il risparmio energetico. Lo sconto potrà essere spalmato su dieci annualità. Quindi, rate annuali massime da 180 euro fino ad arrivare a 1.800 euro complessivi.

Per completare il quadro, la legge di Bilancio fa anche una serie di precisazioni più di dettaglio. Per le unità residenziali adibite promiscuamente all'esercizio di una professione, la detrazione spetta nella misura del 50 per cento. In caso di vendita dell'immobile, la detrazione viene trasferita, salvo accordo diverso.

L'agevolazione è nuova e si apre una prateria per le interpretazioni che l'agenzia delle Entrate dovrà fornire nelle prossime settimane. Ad esempio, dettagliando gli interventi agevolabili. Considerando che alcuni di questi sono già inseriti negli elenchi del 50% per le ristrutturazioni: è il caso delle opere sulle recinzioni.

Gi. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Attenti a...

L'alternativa del 50% edilizio «standard»

■ Nel valutare la convenienza della detrazione sulle spese per il verde privato, non va dimenticato che alcuni interventi possono anche beneficiare del più ricco bonus del 50% per le ristrutturazioni su una spesa massima di 96mila euro. Un esempio? La recinzione del giardino pertinenziale, in quanto opera diretta a migliorare la sicurezza. Nel caso, servono fatture e bonifici separati per i due tipi di spesa.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

MESSA IN SICUREZZA

Nel 2018 sismabonus alla prova di maturità

Non è uno sconto nuovo, almeno guardando alla forma. Nella sostanza, però, il 2018 è l'anno nel quale il sismabonus sarà atteso alla sua prima prova di maturità: finito il rodaggio, si capirà se i proprietari sono in grado di capitalizzare i vantaggi della detrazione in assoluto più ricca.

Il 2017 non ha detto molto sulle reali potenzialità della detrazione, valida fino al 31 dicembre 2021 e dedicata alla messa in sicurezza in chiave antisismica delle case e degli edifici produttivi in zona sismica 1, 2 e 3 (resta esclusa solo la 4, per la quale c'è il bonus del 50% "standard", che però scade a fine 2018).

A fine febbraio, rispettando i tempi della legge di Bilancio, il ministero delle Infrastrutture ha definito i dettagli dello strumento, con un pacchetto composto da un decreto, una linea guida e un modello di asseverazione degli interventi. Sono stati, così, piazzati i paletti necessari a operare. Si parte da una base del 50%, che cresce al 70% nel caso in cui si certifichi il miglioramento dell'edificio di una classe di rischio sismico, mentre con il doppio salto si arriva all'80 per cento. A queste percentuali va sommato un 5% per i lavori su parti comuni degli edifici. La detrazione, poi, può essere recuperata in cinque anni.

I lavori di messa in sicurezza richiedono spese rilevanti, che superano facilmente i 30mila euro a unità (si veda il Sole 24 Ore dell'11 settembre 2017). Ecco perché è da adesso che si vedrà davvero se il bonus funziona. Anche se - va detto - la manovra non ha risolto il problema dei grandi edifici composti da una sola unità (capannoni, ville, cascine) per i quali il tetto di 96mila euro spesso si rivela insufficiente.

85%

Detrazione record
È il valore più alto del sismabonus per interventi su parti comuni

La legge di Bilancio ha poi introdotto un maxisconto che favorisce le operazioni combinate di messa in sicurezza ed efficientamento energetico in condominio, sempre in zona 1, 2 e 3, con scadenza al 2021: la detrazione è dell'80% (se si migliora di una classe di rischio) o dell'85% (due classi) e la spesa massima sale a 136mila euro per unità.

Gi. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PORTABILITÀ

Cessione dei crediti estesa a singole unità

Ecobonus cedibile sempre e da tutti i contribuenti, sia per interventi su singole unità che per le operazioni condominiali. Con un'arma in più a disposizione degli incapienti (i contribuenti con meno di 8mila euro di reddito nel 2017), che potranno girare il loro credito d'imposta anche a banche e intermediari finanziari.

150 milioni

Il nuovo fondo di garanzia
Per supportare le riqualificazioni 50 milioni all'anno fino al 2020

È servito un lungo lavoro di assestamento, dalla legge di Stabilità del 2016 fino a quella del 2018, ma alla fine il legislatore è riuscito a dare alle regole sulla cessione dei bonus un assetto lontano dal labirinto che aveva preso corpo con la sovrapposizione delle diverse riforme.

Non appena le Entrate avranno dettato le istruzioni (il termine di 60 giorni, come sempre ordinatorio, scade il 2 marzo) l'obiettivo sarà a portata di mano: consentire a chi non ha soldi per realizzare un intervento di percorrere una via alternativa. Anziché pagare i lavori e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, si può monetizzare subito. E saldare il corrispettivo, in parte, con il trasferimento del bonus.

Inoltre, la manovra 2018 introduce un altro strumento che punta a sostenere chi non ha liquidità sufficiente: un fondo, alimentato con 50 milioni all'anno tra il 2018 e il 2020, finalizzato al rilascio di garanzie su finanziamenti per interventi di riqualificazione energetica. La stima è che saranno mobilitati investimenti per circa 600 milioni ogni dodici mesi. Anche se l'impatto dello strumento andrà misurato meglio dopo la lettura del decreto che ne definirà i criteri di funzionamento, da licenziare entro 90 giorni. Senza contare, poi, che sul mercato sono già presenti diverse piattaforme, pensate per facilitare l'incontro tra domanda e offerta di crediti fiscali.

Resta, a questo punto, solo un elemento da allineare: le regole sul sismabonus. Per ora, infatti, la possibilità di cedere questo sconto rimane confinata alle operazioni condominiali.

Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

CONDOMINIO

Diagnosi energetica per riqualificare

di **Saverio Fossati**

Il mondo condominiale è ancora al centro delle occasioni fiscali del 2018. Tra agevolazioni in corso, confermate e del tutto nuove (si vedano gli altri articoli nella pagina) questo è l'anno più conveniente per investire nella riqualificazione del proprio stabile.

A rendersi davvero interessante è anzitutto quella energetica, con tempi lunghi (sono agevolabili i pagamenti completati entro il 2021) e alcune novità: è stata declassata dal 65% al 50% di detrazione fiscale la sostituzione degli impianti di climatizzazione con caldaie e condensazione che non siano almeno di classe A, i generatori a biomasse, le schermature solari e l'installazione di infissi. Ma nel panel dei bonus entra, al 65%, la microcogenerazione, tecnologia utilissima per i condomìni e sinora poco conosciuta. Confermate anche le super detrazioni al 70% e 75% per edifici che conseguano risultati elevati di risparmio energetico (spesa massima: 40mila euro per unità immobiliare).

La palla, però, è in mano all'amministratore e all'assemblea di condominio, due attori che, se non lavorano in piena collaborazione, vanificano ogni sforzo. Per questo è essenziale che sia l'amministratore a fare il primo passo, proponendo in assemblea una diagnosi energetica dell'edificio (il costo va dai 2.500 ai 3mila euro in media). Ma deve anche crederci, perché, una volta ottenuta la diagnosi (che, inevitabilmente, per un edificio di oltre 30 anni, indicherà una serie di interventi migliorativi onerosi), il dibattito in assemblea si farà rovente.

La riqualificazione energetica è un buon investimento e consente di iniziare da subito a recuperare la spesa. Esistono sul mercato diverse soluzioni per un finanziamento che - coordinate con la detrazione e il risparmio sulla bolletta energetica - di fatto riducono la spesa effettiva annua a poco più del 10% o la azzerano (ipotizzando una rateazione del prestito di cinque o dieci anni). Non solo: con la legge di Bilancio è stato creato anche un fondo di garanzia proprio per sostenere questi investimenti.

I passi da fare sono, proprio grazie alla diagnosi, l'elaborazione di un preventivo, ma anche la scelta di un operatore che offra un adeguato finanziamento (o che sia disponibile ad accettare a buone condizioni la cessione del credito fiscale, ora non più limitata ai soli condòmini incapienti a basso reddito).

Per approvare i lavori la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi è del tutto lecita, proprio in presenza di diagnosi energetica. Mentre chi ne vuol fare a meno dovrà raccogliere, quasi sempre, la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 500 millesimi. Importante anche inserire nella delibera il fondo obbligatorio, da alimentare a "stato avanzamento lavori" se c'è rateazione dei pagamenti.

Le altre occasioni da non perdere della legge di Bilancio 2018 sono il bonus verde e la proroga al 2018 della detrazione del 50% per i lavori di recupero edilizio. Cui si aggiunge una nuova detrazione dell'80% (su una spesa massima di 136mila euro per unità immobiliare) per le misure antisismiche, con riduzione di una classe di rischio, se realizzate insieme alla riqualificazione energetica (si veda l'articolo in pagina).

Per varare i lavori di manutenzione al giardino comune basta la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi. Stesso discorso per i lavori di manutenzione straordinaria per recupero edilizio e antisismici, a meno che non siano di «notevole entità»: in questo caso serve la maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi. Se infine gli interventi siano addirittura delle «innovazioni», la maggioranza sale alla metà + 1 dei condòmini, che rappresenti almeno 2/3 dei millesimi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

DA UN ANNO ALL'ALTRO

Da monitorare i bonifici del 2017

di **Marco Zandonà**

La legge di Bilancio impone grande attenzione a chi ha iniziato i lavori nel 2017 e li prosegue quest'anno.

L'ipotesi più lineare è quella di chi nel 2017 ha avviato una ristrutturazione "standard" agevolata con la detrazione del 50% (ad esempio, il rifacimento del tetto di una casa monofamiliare). L'articolo 16-bis del Tuir, al comma 4, prevede che «ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni». Quindi, se ho speso 20mila euro nel 2017, quest'anno ne potrò ancora spendere 76mila, visto che il limite è 96mila euro. Il vincolo non si applica agli interventi autonomi, cioè nuovi e non di mera prosecuzione, fermo restando che per gli interventi effettuati nello stesso anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

Lo stesso principio vale in caso di interventi agevolati dall'ecobonus al 65% per i quali la percentuale di detrazione resta invariata, ad esempio l'installazione di pannelli solari.

Più complessa l'ipotesi di un intervento dell'ecobonus la cui detrazione è passata, dal 1° gennaio, dal 65% al 50 per cento. Ad esempio, se ho iniziato a pagare le finestre nel 2017 con il 65%, in base al principio di cassa i bonifici di di quest'anno sono detraibili al 50%, fermo restando il limite massimo, secondo cui nei due anni 2017-18 la detrazione non può superare 60mila euro.

Il punto è che gli stessi lavori agevolati dall'ecobonus ricadono anche nel 50% "standard" sulle ristrutturazioni, che ha una burocrazia meno complessa, perché basta pagare le fatture con bonifico bancario o postale, senza inviare alcuna documentazione all'Enea. Perciò, chi ha già eseguito alcuni bonifici nel 2017 indicando la causale «legge 296/06» – cioè quella del risparmio energetico – potrebbe anche scegliere di fruire del 50% edilizio standard sia per i pagamenti eseguiti quest'anno sia per quelli dello scorso anno (a prescindere dalla causale, è possibile a condizione che le indicazioni nel bonifico abbiano consentito l'effettuazione della ritenuta fiscale del 8% all'atto dell'accredito del corrispettivo nel conto corrente del fornitore). Così facendo, si perde il 15% di detrazione sulle spese pagate nel 2017, ma si evita il costo della pratica per l'ecobonus.

Certo, nel caso delle finestre, il contribuente può anche compilare con il fai-da-te l'allegato F sul sito dell'Enea (basta avere la certificazione del produttore degli infissi). Però quando non si è in grado di far da soli, oppure quando le pratiche sono più complesse e costose, e comunque quando le cifre versate nel 2017 sono molto basse, il cambio di bonus può risultare conveniente.

Attenzione anche al bonus mobili connesso ai lavori di ristrutturazione. Le spese di arredo sostenute nel 2018 sono detraibili solo se i lavori edili non sono iniziati prima del 1° gennaio 2017. Altrimenti, le spese di quest'anno non sono agevolate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Attenti a...

L'autocertificazione prova l'avvio dei mini-cantieri

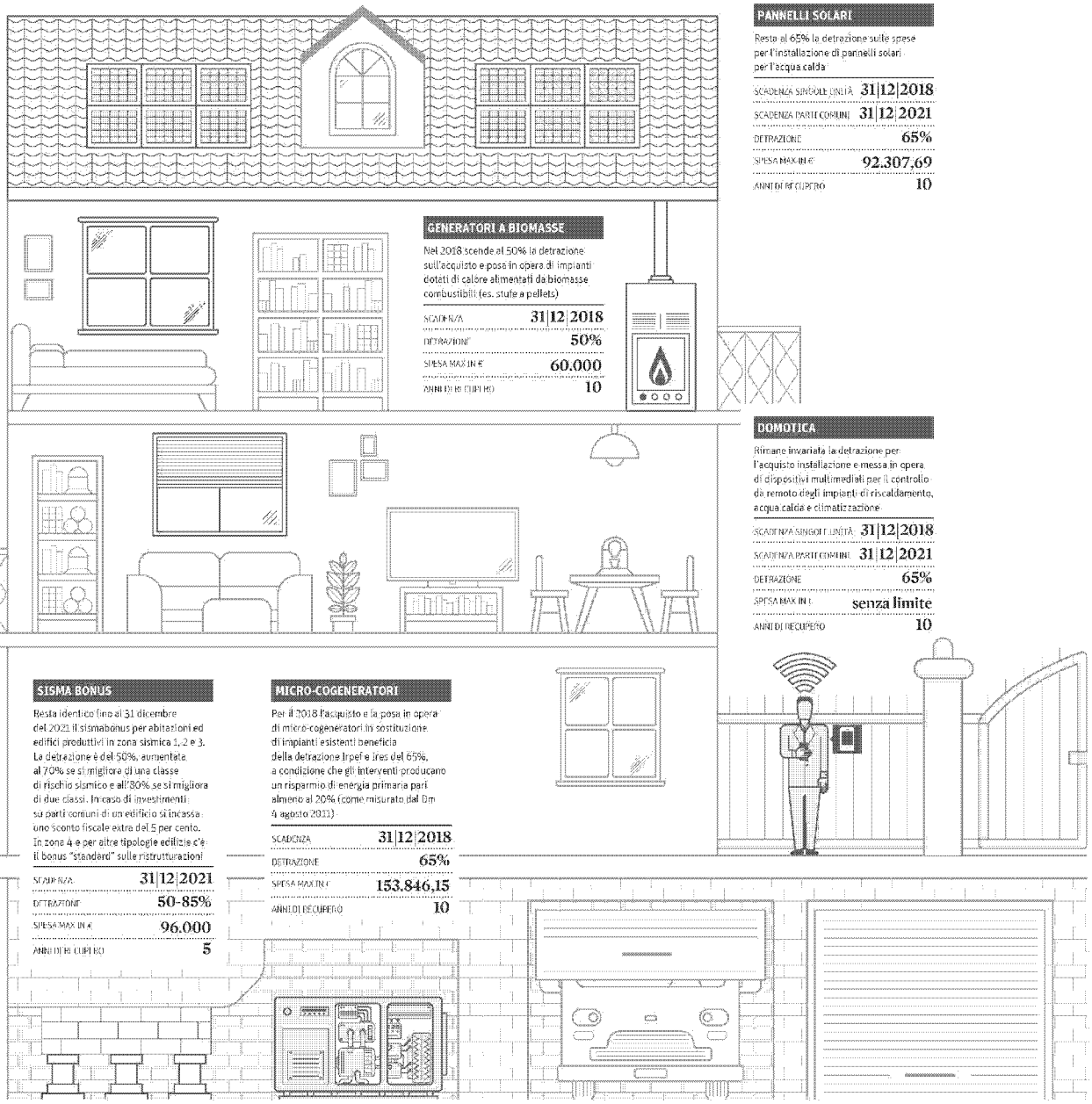
■ L'acquisto di arredi quest'anno è agevolato solo se i lavori edilizi sono iniziati dal 1° gennaio 2017 in poi. Ma come provare l'avvio del cantiere se le opere sono in edilizia libera? In tal caso il contribuente deve preparare un'autocertificazione in carta libera e conservarla in caso di controlli. Attenzione, quel che conta è l'inizio lavori: un acconto pagato nel 2016 prima dell'avvio del cantiere non ferma il bonus quest'anno.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Tutte le detrazioni intervento per intervento

I bonus sui lavori nel 2018

- Detrazione Irpef sui lavori e sisma bonus
- Ecobonus Irpef o Ires
- Detrazione Irpef sugli arredi
- Detrazione Irpef sui giardini



COIBENTAZIONI

Resta al 65% la detrazione sulle spese per le coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali che rispettano i requisiti del Dm 11 marzo 2008

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	31/12/2021
DETRAZIONE	65%
SPESA MAX IN €	92.307,69
ANNI DI RECUPERO	10

GENERATORI A BIOMASSE

Nel 2018 scende al 50% la detrazione sull'acquisto e posa in opera di impianti dotati di calore alimentati da biomasse combustibili (es. stufe a pellets)

SCADENZA	31/12/2018
DETRAZIONE	50%
SPESA MAX IN €	60.000
ANNI DI RECUPERO	10

PANNELLI SOLARI

Resta al 65% la detrazione sulle spese per l'installazione di pannelli solari per l'acqua calda

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	31/12/2021
DETRAZIONE	65%
SPESA MAX IN €	92.307,69
ANNI DI RECUPERO	10

DOMOTICA

Rimane invariata la detrazione per l'acquisto installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	31/12/2021
DETRAZIONE	65%
SPESA MAX IN €	senza limite
ANNI DI RECUPERO	10

FINESTRE

Dal 1° gennaio scende dal 65% al 50% la detrazione Irpef e Ires per il cambio di finestre comprensive di infissi che rispettano i requisiti del Dm 11 marzo 2008; in alternativa, si può far confluire la spesa nel plafond del 50% "standard" sulle ristrutturazioni senza requisiti del Dm e senza pratica all'Enea

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	31/12/2021
DETRAZIONE	50%
SPESA MAX IN €	120.000
ANNI DI RECUPERO	10

SISMA BONUS

Resta identico fino al 31 dicembre del 2021 il sismabonus per abitazioni ed edifici produttivi in zona sismica 1, 2 e 3. La detrazione è del 50%, aumentata al 70% se si migliora di una classe di rischio sismico e all'80% se si migliora di due classi. In caso di investimenti su parti comuni di un edificio si incassa uno sconto fiscale extra del 5 per cento. In zona 4 e per altre tipologie edilizie c'è il bonus "standard" sulle ristrutturazioni

SCADENZA	31/12/2021
DETRAZIONE	50-85%
SPESA MAX IN €	96.000
ANNI DI RECUPERO	5

MICRO-COGENERATORI

Per il 2018 l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti beneficia della detrazione Irpef e Ires del 65%, a condizione che gli interventi producano un risparmio di energia primaria pari almeno al 20% (come misurato dal Dm 4 agosto 2011)

SCADENZA	31/12/2018
DETRAZIONE	65%
SPESA MAX IN €	153.846,15
ANNI DI RECUPERO	10

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

ECOBONUS EXTRA IN CONDOMINIO

Confermato l'ecobonus maggiorato per lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità di cui si compone il condominio. Detrazione del 70% nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdente dell'edificio; detrazione del 75% se si migliora la prestazione energetica invernale ed estiva almeno pari alla qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	2021
DETRAZIONE	70-75%
SPESA MASSIMA €	40.000
ANNI DI RECUPERO	10

RISTRUTTURAZIONI

Prorogata di 12 mesi la detrazione Irpef del 50% "standard" sulle ristrutturazioni edilizie, che altrimenti sarebbe tornata al 36% su una spesa massima di 48mila euro, per i lavori indicati dall'articolo 16-bis del Tuir. Si tratta di: manutenzione ordinaria (solo su parti comuni condominiali); manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da calamità naturali; realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali; eliminazione delle barriere architettoniche; prevenzione di atti illeciti (es. porte blindate, antifurto, ecc.); coibentazione e contenimento dell'inquinamento acustico; risparmio energetico; misure antisismiche; bonifica dell'amianto; prevenzione degli infortuni domestici; acquisto di unità in fabbricati interamente ristrutturati da imprese (la detrazione si calcola sul 25% del prezzo)

SCADENZA	31/12/2018
DETRAZIONE	50%
SPESA MASSIMA €	96.000
ANNI DI RECUPERO	10

TENDE SOLARI

Per il 2018 passa dal 65% al 50% la detrazione sull'acquisto e posa in opera di schermature solari è agevolata al 50% su un valore massimo di spesa di 120mila euro

SCADENZA	31/12/2018
DETRAZIONE	50%
SPESA MASSIMA €	120.000
ANNI DI RECUPERO	10

BONUS MOBILI

Confermato fino al 31 dicembre del 2018 la detrazione Irpef sull'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici in classe non inferiore alla A+ (classe A per i forni). Il bonus mobili è pari al 50% e va abbinato alla detrazione Irpef del 50% relativa ai lavori edilizi per interventi di recupero avviati dal 1° gennaio 2017

SCADENZA	31/12/2018
DETRAZIONE	50%
SPESA MASSIMA €	10.000
ANNI DI RECUPERO	10

BONUS GIARDINO

Introdotta una detrazione Irpef del 36% per la sistemazione a verde di terrazzi e balconi o per la realizzazione di coperture e giardini pensili. La detrazione spetta anche per opere su parti comuni condominiali, oltre che per la manutenzione e la progettazione

SCADENZA	31/12/2018
DETRAZIONE	36%
SPESA MASSIMA €	5.000
ANNI DI RECUPERO	10

INTERVENTI COMBINATI

Introdotta una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, che puntino insieme alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (escluse la 4). La detrazione è dell'80% in caso di passaggio a una classe di rischio sismico inferiore e dell'85% per cento in caso di passaggio di due classi di rischio sismico

SCADENZA	31/12/2021
DETRAZIONE	80-85%
SPESA MASSIMA €	136.000
ANNI DI RECUPERO	10

RIQUALIFICAZIONE GLOBALE

Resta al 65% la detrazione sugli interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio che migliorino di almeno il 20% il fabbisogno annuo di energia primaria rispetto ai requisiti del Dm 11 marzo 2008 (all. A)

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	31/12/2021
DETRAZIONE	65%
SPESA MASSIMA €	153.846,15
ANNI DI RECUPERO	10

CALDAIE A CONDENSAZIONE

Ferma restando la scadenza (31/12/2018, su singole unità e 2021 su parti comuni) e il recupero in 10 anni, dal 1° gennaio l'ecobonus per la sostituzione di impianti esistenti con caldaie a condensazione prevede percentuali e massimali così modulati:

Nuova caldaia sotto la classe A: niente ecobonus, ma resta la possibilità di avere il 50% "standard"

DETRAZIONE	50%
SPESA MASSIMA €	96.000

Nuova caldaia in classe A: detrazione Irpef e Ires 50% su una spesa massima di 60mila euro

DETRAZIONE	50%
SPESA MASSIMA €	60.000

Nuova caldaia in classe A accompagnata da sistemi di termoregolazione evoluti (classe V, VI o VIII), con impianti ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione e con gelaterotori di aria calda a condensazione detrazione Irpef e Ires al 65% su una spesa massima di 46.153,85 euro

DETRAZIONE	65%
SPESA MASSIMA €	46.153,85

SCALDACQUA

Resta al 65% la detrazione per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore

SCADENZA SINGOLE UNITÀ	31/12/2018
SCADENZA PARTI COMUNI	31/12/2021
DETRAZIONE	65%
SPESA MASSIMA €	46.153,84
ANNI DI RECUPERO	10

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.