



**MENAGUALE
COMMERCIALISTI**
servizi e consulenze d'azienda

Via N. Sauro, 66 - 64021 Giulianova (Te)
Tel. 085 8007188 - info@menagualecommercialisti.it



LEGGE BILANCIO 2018: DETRAZIONI RECUPERO EDILIZIO E RISPARMIO ENERGETICO

La legge di bilancio 2018 ha disposto la **proroga delle detrazioni maggiorate sugli interventi di recupero edilizio** e per il **risparmio energetico**.

Quanto agli interventi di **recupero edilizio**, non si registrano particolari innovazioni, mentre in materia di **risparmio energetico**, sono state apportate **numerose modifiche** alla disciplina previgente.

Vediamo quindi un **quadro aggiornato** di entrambe le discipline.

RECUPERO EDILIZIO.

Si potrà **beneficiare fino al 31.12.2018 di una detrazione del 50% su una spesa massima di € 96.000**, ancorché l'intervento sia iniziato negli anni precedenti.

La detrazione si applica a tutte le casistiche già previste nell'ambito della vecchia detrazione del 36%, **compresa l'ipotesi di recupero edilizio/restauro conservativo di immobili operato da cooperative edilizie con assegnazione ai soci degli immobili**, ipotesi per la quale va registrata l'estensione del periodo utile per la cessione delle unità immobiliari da sei mesi a 18 mesi dal termine dei lavori. Questa ipotesi comunque differisce dalle altre, dato che l'importo della spesa detraibile è posto **al 25% del prezzo di vendita o cessione dell'immobile** (a prescindere, quindi, dal calcolo delle spese effettive; la detrazione spetta forfettariamente in base al prezzo/valore della cessione).

E' stata alquanto innovata la **normativa sugli interventi antisismici**, la quale si presenta ancora più interessante.

E' stabilito che per le **spese sostenute nel periodo 1.01.2017 - 31.12.2021 per gli interventi antisismici** (zona 1, 2 e 3) sugli immobili adibiti ad abitazione o ad attività produttive, **spetta una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, ripartita in 5 quote annuali** (per gli interventi ordinari la ripartizione è in 10 quote annuali)

Qualora dalla **realizzazione degli interventi risulti una riduzione del rischio sismico che determini:**

- il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione dell'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta (**75%** se su parti comuni edificio);
- il passaggio a **due classi di rischio inferiore**, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** (**85%** se su parti comuni edificio).

Si ricorda che, tra le spese incentivate rientrano anche quelle sostenute per la preventiva **classificazione e verifica sismica degli immobili.**

Per gli interventi edilizi sulle parti condominiali, è prevista la possibilità di cedere il corrispondente credito fiscale ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Riepilogo benefici:

Ipotesi	Detrazione	Massimale di spesa	Termine
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	Spese sostenute fino al 31.12.2018
Interventi antisismici			
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	50%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 1 classe)	70%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 2 classi)	80%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
Interventi antisismici che insistono su parti comuni	+5%	96.000 euro (per immobile incluso nell'intervento)	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021

L'agevolazione relativa alle misure antisismiche può essere fruita anche da IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

RISPARMIO ENERGETICO

Per il 2018 (salvo quanto previsto per gli interventi su parti comuni condominiali) è prevista una detrazione generale pari al 65% con le eccezioni che vedremo più avanti.

Si ricorda che, per l'imputazione delle spese occorre riferirsi:

- **persone fisiche**, compresi esercenti arti e professioni, enti non commerciali: riferimento al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- **ditte individuali**, società ed enti commerciali: riferimento al **criterio di competenza** e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per le parti comuni degli edifici condominiali (utilizzabile anche dagli istituti autonomi case popolari) l'agevolazione spetta fino al prossimo 31.12.2021 e la misura della stessa varia a seconda dei casi. In particolare, è previsto che gli interventi su parti comuni che interessano almeno il 25% della superficie lorda dell'edificio saranno oggetto di un incentivo maggiorato 70%. La detrazione, invece, spetta nella misura del 75% per gli interventi su parti comuni che garantiscono un miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva conforme alla qualità media richiesta dal decreto MISE 26.01.2015. In entrambi i casi, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento dei benefici sarà attestata da professionisti abilitati mediante l'APE.

Gli incentivi maggiorati possono essere riconosciuti nel limite di spesa di 40.000 euro per ogni unità abitativa coinvolta dall'intervento di riqualificazione.

Alla disciplina generale, con la nuova **legge di Bilancio 2018** vengono disposte le seguenti **modifiche**:

1. la detrazione è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 01.01.2018, relative agli 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**. 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;
2. 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**, 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**;
3. viene prevista la detrazione del 65% delle spese per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 01.01.2018 al 31.12.2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;
4. la detrazione nella misura del **50 per cento** si applica alle spese sostenute nell'anno 2018 per **l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro;
5. per le **spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta una detrazione nella misura dell'80 per cento**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o **nella misura dell'85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

L'agevolazione può essere fruita anche dagli **IACP, enti con le medesime finalità sociali e cooperative di abitazione a proprietà indivisa**.

Riepilogo benefici:

Ipotesi	Detrazione	Massimale di detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2018 (previsione generale).	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico per le spese sostenute dal 01.01.2018 fino al 31.12.2018 (eccezioni).	50%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni (almeno 25% superficie disperdente) sostenute dal 01.01.2017 fino al	70%	40.000	10

31.12.2021.			
Interventi di risparmio energetico su parti comuni per miglioramento prestazioni energetiche estive e invernali per le spese sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	75%	40.000	10
Interventi antisismici di risparmio energetico	85%	136.000	10

Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2018, **il beneficio della detrazione può essere ceduto da qualsiasi soggetto con riferimento a qualsiasi tipo di intervento di riqualificazione energetica agevolato.**

* * *

Il testo delle news e degli altri temi correnti sono consultabili nel nostro sito internet, alla pagina "documenti e utilità"

<http://www.menagualecommercialisti.it/home/doc-e-risorse-utili/>

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Gennaio 2018