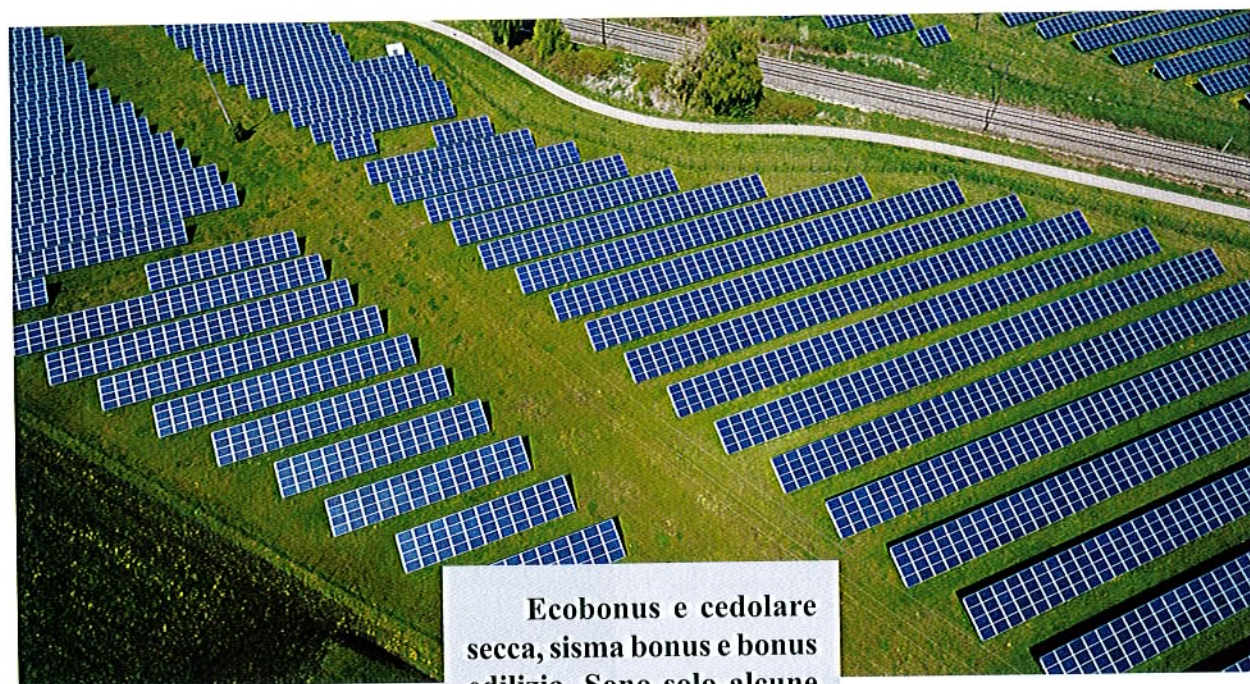


ECOBONUS E SISMABONUS: CONFERME E MODIFICHE NELLA LEGGE DI BILANCIO



Ecobonus e cedolare secca, sisma bonus e bonus edilizia. Sono solo alcune delle agevolazioni riviste alla luce della Legge di Bilancio 2018, approvata dal Senato lo scorso dicembre. Una Legge con luci e ombre, su cui pesano, per il settore edile, alcune mancanze.

Andiamo con ordine, approfondendo subito la questione Ecobonus. Ecobonus che vede la proroga a tutto il 2018 della detrazione Irpef/Ires (al 65%) per le spese di efficientamento energetico sostenute fino al 31 dicembre dell'anno in corso. Confermata invece la detrazione del 65% (o anche nella formula potenziata dal 70-75%) per i lavori relativi alla riqualificazione energetica realizzati su parti comuni condominiali.

Passa invece al 50% la detrazione per l'acquisto e la posa di finestre e infissi; l'acquisto e installazione di schermature

solari; la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti provvisti di caldaie a condensazione (almeno di classe A); l'acquisto e l'installazione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di

generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (in questo caso la detrazione massima ammonta a 30mila euro).

Sempre in tema di Ecobonus, la Legge di Bilancio ha stabilito l'estensione dell'opzione "cessione di credito" a tutti i contribuenti per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica (comprese quelle su singole unità immobiliari).

Viene poi prevista la possibilità di cumulare Ecobonus e Sismabonus. In quali casi? Per interventi volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico

e alla riqualificazione energetica su parti comuni di condomini in zone sismiche 1,2 e 3. Le detrazioni saranno pari all'80% per passaggi a una classe di rischio sismico inferiore o all'85% se il passaggio sarà di due classi di rischio sismico inferiore.

La detrazione verrà ripartita in dieci quote annuali di pari importo su un ammontare non superiore a 136mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ogni edificio. Va detto che questa opzione si pone in alternativa alle detrazioni già previste, lasciando all'utente la possibilità di scegliere quale sia la formula più conveniente.

L'Ecobonus verrà infine esteso anche agli interventi di riqualificazione energetica su immobili di edilizia residenziale pubblica posseduti da enti o cooperative.

Sul fronte del Bonus edilizia il Governo ha deciso di prorogare la detrazione Irpef per il recupero delle abitazioni, che sarà del 50% (sempre per spese sostenute entro il 31 dicembre 2018) per un limite massimo di 96mila euro.

Per il Sismabonus, invece, la detrazione Irpef/Ires per spese relative alla messa in sicurezza statica di abitazioni e immobili a destinazione produttiva, il beneficio viene esteso anche agli interventi effettuati da Istituti autonomi di case popolari (Iacp) e da altri enti con le medesime finalità, comprese le cooperative di abitazioni a proprietà indivisa. Viene inoltre attribuito il monitoraggio Enea in situazioni in cui gli interventi di messa in sicurezza statica consentano di ottenere anche un risparmio energetico.

Veniamo al Bonus mobili, con la proroga della detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, destinati ad abitazioni ristrutturate che si applicherà ancora nella misura del 50%, per un importo massimo di spesa di 10.000 euro (sempre entro il 31 dicembre 2018). Tale proroga è riconosciuta a soggetti che sull'abitazione da arredare hanno avviato interventi, agevolati con il "bonus edilizia", a decorrere dal 1° gennaio 2017, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data. In questo caso il Bonus mobili è riconosciuto sempre nel limite massimo di spesa di 10.000 euro, al netto delle spese eventualmente già agevolate nel 2017.

Ovviamente l'acquisto deve riguardare mobili o grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (A per i forni) e le apparecchiature per cui è prevista l'etichetta energetica. Allo stesso modo è confermata la ripartizione decennale del beneficio.

Tra le novità 2018 c'è l'introduzione della detrazione Irpef del 36% (su un massimo di spesa di 5.000 euro per unità immobiliare) per gli investimenti destinati alla sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi o alla realizzazione di giardini pensili e coperture a verde. Le detrazioni riguardano anche le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione dei suddetti

interventi.

La detrazione (l'importo massimo è di 1.800 euro), che è condizionata all'utilizzo di strumenti di pagamento tracciabili, è ripartita in 10 quote annuali di pari importo dall'anno in cui le spese sono state sostenute e nei successivi. Tale agevolazione riguarda anche interventi su parti comuni esterne di edifici (sempre con importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare) e spetta al singolo condomino nel limite della propria quota. A livello di cedolare secca, è stata decisa la proroga per due anni (2018-2019).

DETRAZIONE
IRPEF PER
IL RECUPERO
DELLE ABITAZIONI
AL 50% PER UN
LIMITE
MASSIMO
DI 96MILA EURO

*Premiata la
riduzione del
rischio sismico e
riqualificazione
energetica su
parti comuni di
condomini*



TRA LE NOVITÀ
L'INTRODUZIONE
DELLA DETRAZIONE
IRPEF DEL 36%
(SPESA MASSIMA
5 MILA EURO)
PER SISTEMAZIONE
DEL VERDE

nell'aliquota del 10% sugli affitti a canone concordato.

Passiamo ora ad alcune questioni squisitamente normative. E' stata, ad esempio, introdotta una norma di interpretazione autentica dell'art.7, co.1, lett. b) della legge 448/1999 che disciplina l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta al 10% per le forniture di specifici beni (cd. "beni significativi") nell'ambito di interventi di recupero realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. E' stata poi prorogata a tutto il 2018 la disciplina del super e dell'iper ammortamento. A livello di superammortamento, sarà possibile ammortizzare il 30% (non più il 40%) in più del costo d'acquisto dei beni strumentali nuovi.

Viene sospesa, anche per il 2018, l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle regioni e agli enti locali con legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per il 2015. Ai Comuni resta la facoltà di confermare la maggiorazione Tasi già prevista per il 2016 e 2017.

C'è poi il capitolo inerente le clausole di salvaguardia, di cui è prevista la disattivazione (totale per l'anno in corso, parziale per il 2019). Ne deriva, di fatto, il blocco per il 2018 dell'aliquota Iva ridotta al 10% e di quella ordinaria del 22%.

La Legge di Bilancio ha esteso poi l'applicazione dell'art. 20, comma 1, della Legge 10/1977 (legge Bucalossi) che riconosce una disciplina fiscale di favore (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte



*Manca la proroga
della detrazione
Irpef al 50%
dell'Iva dovuta
sull'acquisto di
abitazioni in classe
energetica A o B*

ipotecaria e catastale) agli atti e alle convenzioni relativi ai piani di lottizzazione di iniziativa pubblica. Tale decisione si applica, dall'1 gennaio 2018, agli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

È stata poi riammessa la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli posseduti da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2018. Come? Attraverso una perizia giurata di stima e il versamento (entro il 30 giugno 2018) di un'impo-

stata sostitutiva delle imposte sul reddito, pari all'8% dell'intero valore rivalutato delle aree. Altra novità riguarda l'inserimento delle imprese che svolgono attività immobiliare tra quelle nelle quali è possibile effettuare investimenti fiscalmente agevolati attraverso i Pir.

Si è lavorato poi a livello di rapporto con le Pubbliche amministrazioni. E' stata ridotta (con decorrenza 1 marzo 2018) da 10.000 a 5.000 euro la soglia oltre la quale le Pubbliche amministrazioni (e le società a prevalente partecipazione pubblica) possono sospendere i pagamenti, nell'ipotesi in cui il beneficiario degli stessi risultati inadempiante rispetto all'obbligo di

versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle esattoriali, per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo. In caso di verifica di inadempienza del beneficiario del pagamento da parte dell'agente della riscossione, viene esteso a 60 giorni (attualmente sono 30) il termine di sospensione per il pagamento decorrenti dalla comunicazione, nei limiti dell'ammontare del debito accertato.

C'è poi la fatturazione elettronica, obbligatoria dal 1° gennaio 2019 per tutte le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere tra soggetti Iva (esclusi quelli in regime di contabilità semplificata). Infine è stato introdotto un credito d'imposta per le spese di formazione del personale dipendente nel settore delle tecnologie previste dal Piano Nazionale Impresa 4.0. Il credito è ammesso fino ad un importo massimo annuo pari a 300.000 euro per ciascun beneficiario. Entro tale limite, la misura del beneficio è pari al 40% delle spese effettuate nel periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2017 e relative al costo aziendale dei lavoratori dipendenti, per il periodo in cui essi siano occupati nelle attività di formazione suddette. Ai fini del beneficio in esame, è posta un'autorizzazione di spesa pari a 250 milioni di euro per il 2019.

Questo, dunque, il nuovo quadro normativo, cui - secondo l'Ance - manca ancora qualcosa. Un esempio è la proroga fino al 2020 della detrazione Irpef commisurata al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, o l'estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione Irpef 75%/85%

INTRODOTTO
IL CREDITO
D'IMPOSTA
PER LE SPESE
DI FORMAZIONE
DEL PERSONALE
NEL SETTORE
TECNOLOGIE



del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche, site nei Comuni della zona a rischio sismico elevato, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica. Pur proposta dall'Ance è la rimodulazione di Ecobonus e Sismabonus in funzione dell'immobile su cui s'interviene, commisurando le premialità così come l'estensione del "reverse charge" in sede di fatturazione delle ces-

sioni di beni. Non ultima l'Associazione nazionale costruttori edili lamenta la scelta di non riaprire i termini del regime fiscale agevolato di carattere temporaneo (mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap), così da permettere l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci di taluni beni immobili e beni mobili iscritti in pubblici registri. Mancanze che, in qualche modo, depotenziano la nuova Legge.