

Normativa e prassi

## Legge di bilancio 2018: le novità del “pacchetto casa”

**Bonus energetico cedibile anche in caso di lavori sul singolo appartamento. Debutto assoluto della detrazione del 36% per le spese finalizzate a interventi di “sistemazione a verde”**



Oltre alla proroga, con alcune modifiche, dei bonus rafforzati per i lavori di recupero del patrimonio edilizio e quelli finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nonché alla conferma del bonus mobili e grandi elettrodomestici, sono da segnalare: un altro biennio di cedolare secca con l'aliquota ridotta al 10% per i contratti abitativi stipulati a canone concordato; la nuova detrazione Irpef del 19% dei premi assicurativi pagati in dipendenza di polizze contro le calamità naturali; le condizioni più vantaggiose per poter usufruire della detrazione d'imposta per canoni di locazione stipulati da studenti universitari fuori sede.

### **Risparmio energetico**

È prorogata fino al **31 dicembre 2018** la detrazione del **65%** per le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

La detrazione è ridotta al **50%** per le spese, sostenute dal **1° gennaio 2018**, relative all'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 di prodotto (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 di prodotto). La detrazione nella misura del **50%** si applica anche alle spese sostenute nel 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 30mila euro.

La detrazione, invece, è 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 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII; 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; con generatori d'aria calda a condensazione. Introdotto un nuovo tipo di spesa agevolabile: acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100mila euro, a condizione che gli interventi producano un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.

La possibilità di **cessione del credito** corrispondente alla detrazione viene estesa anche alle ipotesi di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari, non essendo più circoscritta a quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali.

Per le spese relative agli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati **congiuntamente** alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta una detrazione maggiorata all'**80%**, se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, ovvero dell'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori. In tal caso, la detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Gli **Istituti autonomi per le case popolari** (IACP) possono beneficiare di tutte le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica (e non più solo di quelle sulle parti comuni che danno diritto a detrazioni maggiorate del 70% e del 75%).

### **Bonus ristrutturazioni**

È prorogata fino al **31 dicembre 2018** la detrazione del 50% per gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio.

Le detrazioni potenziate previste per gli **interventi antisismici** possono essere fruite anche dagli **Istituti autonomi per le case popolari** (IACP)

### **Bonus mobili**

È prorogato fino al **31 dicembre 2018** il bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di immobili ristrutturati. La detrazione spetta solo in riferimento agli interventi di ristrutturazione iniziati a decorrere dal **1° gennaio 2017**.

### **Bonus verde**

Per il **2018** viene introdotta una detrazione Irpef del **36%** per le spese sostenute (nel limite massimo di 5mila euro) per gli interventi di **"sistemazione a verde"** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, per gli impianti di irrigazione e per la realizzazione pozzi e di coperture a verde e di giardini pensili.

### **Cedolare secca su alloggi a canone concordato**

Viene prorogata per altri due anni (2018 e 2019) la cedolare secca con aliquota al **10%** per i contratti a **canone concordato**.

### **Canoni di locazione studenti universitari fuori sede**

Riviste le condizioni al ricorrere delle quali spetta la detrazione dei canoni di locazione per gli studenti universitari "fuori sede". In particolare, si prevede che, **a regime**, la detrazione spetta agli studenti iscritti a un corso di laurea presso una università localizzata in un comune distante da quello di residenza almeno 100 Km e, comunque, in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro.

La recente novità introdotta dal DL 148/2017, invece, viene limitata ai periodi d'imposta **2017** e **2018**, per i quali il requisito della distanza, necessario per fruire dell'agevolazione, si intende rispettato anche all'interno della stessa provincia ed è ridotto a 50 km per gli studenti residenti in zone montane o disagiate. In tal modo, viene stabilito il carattere temporaneo della disposizione di favore prevista per le zone montane e disagiate.

### **Polizze assicurative sulle calamità naturali**

Introdotta una **detrazione** Irpef del **19%** relativa ai premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari a uso abitativo. Le stesse polizze sono interamente **esenti** dall'imposta sulle assicurazioni. Le due misure agevolative si applicano solo per le nuove polizze stipulate a decorrere dal **1° gennaio 2018**.

### **Iva su interventi di recupero del patrimonio edilizio**

Introdotta una norma di interpretazione autentica della disciplina dell'Iva agevolata (**aliquota 10%**) per le prestazioni aventi a oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, in forza della quale la determinazione del valore dei "**beni significativi**" deve essere effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale. Inoltre, si stabilisce che la fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento deve indicare, oltre al servizio oggetto della prestazione, anche il valore dei beni di valore significativo.

### **Gennaro Napolitano**

*pubblicato Mercoledì 27 Dicembre 2017*

---