

Le super detrazioni riservate alla sicurezza antisismica e ai lavori su interi stabili

Casa, condominio, mobili: così cambiano i bonus 2017

Debutta la proroga «lunga» di cinque anni (ma non per tutti)

Un anno in più per avviare i lavori in casa o per un cambio nell'arredamento. È un tempo sufficiente ai condomini per programmare e avviare importanti interventi di risparmio energetico. Con i cinque anni di durata e le super detrazioni fino all'85% per efficienza energetica e messa in sicurezza antisismica sono proprio i condomini i protagonisti delle agevolazioni della manovra 2017.

Servizi ▶ pagine 2 e 3



RECUPERO EDILIZIO

La detrazione del 50% per gli interventi di recupero edilizio viene prorogata di un anno. La spesa massima rimane invariata: 96mila euro per unità immobiliare. Il bonus riguarderà tutti i bonifici effettuati fino al 31 dicembre. Nessun cambiamento anche per i lavori agevolati



RISPARMIO ENERGETICO

L'ecobonus del 65% viene prorogato fino al 31 dicembre 2017 per gli interventi sulle unità immobiliari. La detrazione viene invece potenziata per i lavori sulle parti comuni dei condomini: sale al 70%, se è interessato l'involucro edilizio e al 75% se si migliora la prestazione invernale ed estiva. In condominio varrà fino al 31 dicembre 2021



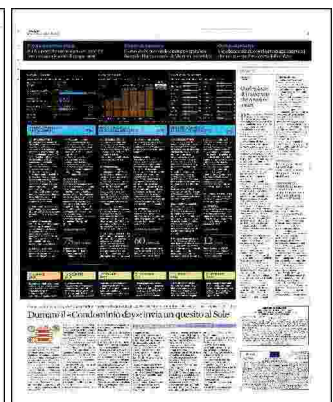
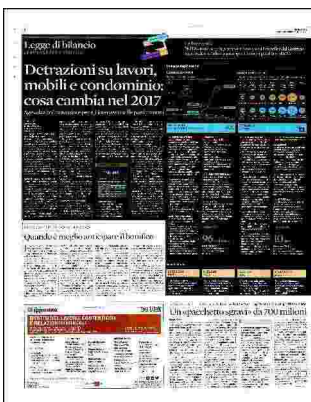
INTERVENTI ANTISISMICI

Per la messa in sicurezza il bonus si estende alle seconde case e alle zone a minor rischio. Varrà fino al 31 dicembre 2021 ma sarà del 50% (oggi nelle zone a maggior rischio è del 65%). Se gli interventi riducono le classi di rischio di una o due posizioni lo sconto sale al 70-80% (abitazioni singole) e al 75-85% (condomini)



MOBILI E ELETTRODOMESTICI

Proroga fino al 31 dicembre 2017 per la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e elettrodomestici di classe energetica elevata, destinati ad arredare l'abitazione ristrutturata a partire da l'2016. Spetta a chi fruisce della detrazione del 50% sul recupero edilizio e si calcola su un importo massimo di 10mila euro



Legge di bilancio
LE MISURE PER L'EDILIZIA**Le linee guida**

Nel Documento programmatico inviato a Bruxelles dal Governo si prevede tra l'altro la proroga di 12 mesi per il 50 e il 65%

Detrazioni su lavori, mobili e condominio: cosa cambia nel 2017

Agevolazioni potenziate per gli interventi sulle parti comuni

PAGINE A CURA DI

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste
Bianca Lucia Mazzei
Valeria Uva

■ Ancora un anno con le detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie (50%), il risparmio energetico (65%) e l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (50%). Ma anche la promessa di cinque anni con l'ecobonus e il sisma bonus per i condomini in versione *extra large*. In attesa di vedere i provvedimenti nella Gazzetta Ufficiale - quando la legge di bilancio sarà approvata dal Parlamento - le linee guida del progetto del Governo appaiono, nero su bianco, nel Documento programmatico di bilancio (Dpb) inviato a Bruxelles (a pagina 45).

Ristrutturazioni ed ecobonus

Di fatto, chi ha avviato o intende avviare lavori di ristrutturazione o efficientamento energetico ha oggi la ragionevole aspettativa di poter contare su altri 12 mesi con le agevolazioni alle stesse condizioni previste fino alla fine di quest'anno. Quindi spesa massima agevolata di 96mila euro per il 50% e bonus differenziati in base al tipo di interventi per il 65% (si vedano le schede in queste pagine).

Per avere un'idea degli interessati, basti pensare che - se-

condo lo studio presentato dal Cresme alla Camera nelle scorse settimane - quest'anno le pratiche per le ristrutturazioni saranno quasi 1,4 milioni, cui si aggiungeranno altre 365mila pratiche per il 65 per cento.

Lo stesso vale per la detrazione sull'acquisto degli arredi abbinata ai lavori edilizi, di cui il Dpb annuncia la proroga al 31 dicembre 2017. Se mai, bisognerà verificare se sarà confermata l'impostazione data finora dalle Entrate (eribadita con la circolare Telefisco del 2016, la 12/E), in base alla quale è incentivato l'acquisto degli arredi abbinato a spese di recupero sostenute dal 26 giugno 2012 in poi: alcune delle ipotesi circolate nei giorni scorsi limitavano l'agevolazione nel 2017 a chi ha avviato i lavori da quest'anno.

Resta da vedere, poi, se il Parlamento confermerà anche il bonus mobili per le giovani coppie (pari al 50% su una spesa massima di 16mila euro) introdotto dalla legge di Stabilità 2016 e sganciato dai lavori edilizi.

Le novità per i condomini

La vera novità delle misure in arrivo, comunque, è il rafforzamento delle detrazioni condominiali, con l'obiettivo - anche questo già inserito nel Dpb - di tenerle ferme fino al 31 dicem-

bre 2021. Un orizzonte quinquennale che i bonus edilizi non hanno mai avuto dalla fine degli anni 90 a oggi.

D'altra parte, se c'è un settore in cui le detrazioni finora hanno zoppicato è proprio quello degli interventi su parti comuni condominiali. L'esperienza insegna che per bloccare i lavori spesso bastano pochi proprietari contrari. Da questo punto di vista, cinque anni sono senz'altro un termine sufficiente a programmare gli interventi nel

modo migliore, preparando i progetti, il capitolato e raccogliendo i preventivi.

A decidere il successo o il fallimento dei bonus potenziati, però, sarà la capacità delle nuove disposizioni di superare il blocco rappresentato da chi non può o non vuole investire denaro nei lavori condominiali.

Si è parlato molto della possibilità di cedere la detrazione ad altri soggetti, così da "monetizzare" subito una parte della spesa. Questa possibilità esiste per gli incapienti già dall'inizio dell'anno, con il 65% cedibile ai fornitori, ma per come è stata delineata non funziona. Bisognerà vedere se nel contesto della legge di bilancio ci sarà un meccanismo più efficace.

L'aumento delle percentuali di detrazione potrebbe avere un effetto positivo anche mantenendo il tempo di recupero a dieci anni, come confermato nel documento governativo (si veda l'analisi nella pagina a fianco). Ma tutto dipenderà dai requisiti cui sarà legata la versione *extra large* dei bonus: nel caso dell'antisismica per conoscere i requisiti potrebbe essere necessario attendere la nuova classificazione ministeriale, ma è evidente che è su questi dettagli che si deciderà il buon esito dell'operazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

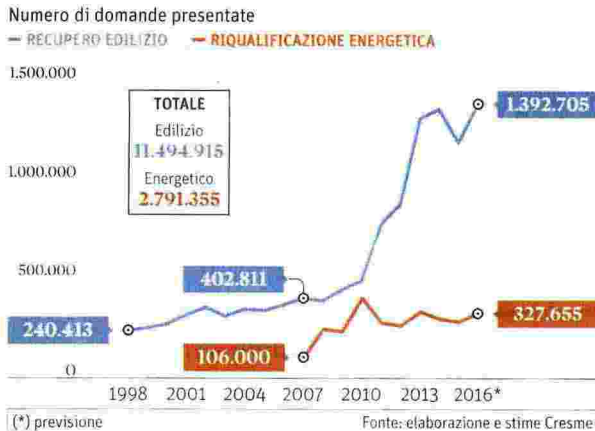


Sisma ed ecobonus

■ Sul Sole 24 Ore di sabato 8 ottobre è stato anticipato il piano del Governo per potenziare ecobonus e detrazioni per la sicurezza antisismica in condominio.

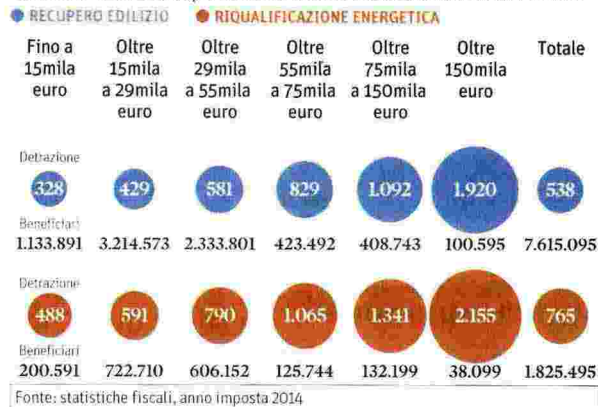
La mappa degli incentivi

IL TREND DELLE PRATICHE



LO SCONTO FISCALE MEDIO

I beneficiari dei bonus per fascia di reddito e la detrazione media in euro



DETRAZIONE SUL RECUPERO EDILIZIO



01 | LE REGOLE ATTUALI

La detrazione Irpef per il recupero edilizio è pari al 50 per cento, calcolato su una spesa massima di 96mila euro per ogni unità immobiliare. È spalmata su dieci quote annuali di pari importo. Un regime scattato il 26 giugno 2012 e prorogato dalle leggi di Stabilità degli ultimi tre anni fino al 31 dicembre 2016. La detrazione spetta anche per spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse alle opere edilizie e per la messa a norma degli edifici

Le opere edilizie agevolate

Gli interventi per cui si può beneficiare del bonus sono elencati al comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per le unità residenziali e le loro pertinenze;
- lavori di manutenzione ordinaria, solo sulle parti comuni di edifici condominiali

Le altre opere agevolate

Altri lavori sono agevolati a prescindere dalla categoria edilizia:

- ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi, a patto che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- realizzazione di autorimesse di posti auto pertinenziali;
- eliminazione di barriere architettoniche;
- prevenzione del rischio di atti illeciti da parte di terzi (es. installazione inferriate, porte

- cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi di risparmio energetico (ad esempio installazione di pannelli fotovoltaici);
- adozione di misure antisismiche (si veda anche la scheda a destra);
- bonifica dall'amianto e opere volte ad evitare gli infortuni domestici

02 | IL PROGETTO PER IL 2017

Per le ristrutturazioni – come si legge nel Documento programmatico di bilancio inviato a Bruxelles – si prevede la proroga delle regole attuali fino al 31 dicembre 2017. Salvo altre proroghe, dal 1° gennaio 2018 si tornerà al bonus 36% con tetto di spesa di 48mila euro

03 | ATTENTIA A...

Possono godere del bonus anche le spese per gli oneri di urbanizzazione, oltre a tasse e diritti di segreteria su pratiche edilizie. In questo caso non è necessario il pagamento tramite bonifico: basta il bollettino postale

IL MASSIMALE

96 mila euro

Il tetto di spesa

È l'importo massimo su cui applicare la detrazione del 50%

ECOBONUS AL 65%



01 | LE REGOLE ATTUALI

La detrazione Irpef/Ires del 65% sulle spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 riguarda alcune categorie di lavori di efficienza energetica:

- riqualificazione globale di edifici esistenti (detrazione massima di 100mila euro);
- interventi su strutture opache verticali e orizzontali: pareti, tetti, solai, eccetera (massimo 60mila euro);
- sostituzione o modifica di serramenti e infissi (60mila euro);
- installazione di pannelli solari termici, per la produzione di acqua calda sanitaria, anche a integrazione dell'impianto di riscaldamento (60mila euro);
- sostituzione totale o parziale di impianti di riscaldamento con: caldaie a condensazione (e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione), pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia (30mila euro);
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con altri a pompa di calore, per la produzione di acqua calda sanitaria (30mila euro);
- installazione di schermature solari, indicate nell'allegato M del Dlgs 311/2006 (60mila euro);
- sostituzione totale o parziale di impianti di riscaldamento (o anche nuova installazione) con altri dotati di generatori a biomassa (30mila euro);
- installazione di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o

climatizzazione (nessun valore massimo di detrazione).

Le condizioni

Gli interventi sono agevolati solo se effettuati su edifici esistenti (non in costruzione), anche strumentali. Per tutte le misure – tranne pannelli solari e schermature – è necessario che nell'immobile vi sia già un impianto di riscaldamento. La detrazione si divide in dieci quote annuali di pari importo

02 | IL PROGETTO PER IL 2017

Anche per la detrazione del 65% si prevede la proroga fino al 31 dicembre 2017 per tutti gli interventi ora incentivati. L'unica misura che non pare per ora prorogata è quella relativa ai dispositivi domotici, introdotta dal 2016

03 | ATTENTI A...

In virtù della proroga, anche nel 2017 la sostituzione del generatore termico con uno a biomassa potrà – in alternativa – essere fatta ricadere tra gli interventi di riqualificazione globale dell'edificio: in quel caso, occorrerà però rispettare anche gli indici di prestazione

LA DILUIZIONE

10 anni

Anche per il 2017

La proroga del bonus per l'efficienza energetica conferma il recupero decennale delle spese

LA RIQUALIFICAZIONE

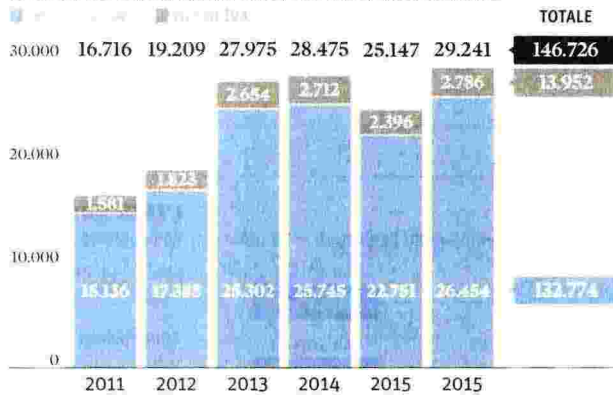
I lavori agevolati con la detrazione per il risparmio energetico

Riqualificazione globale	2007	3.180	2014	3.500
Coibentazione superfici opache e sostituzione infissi	2007	39.220	2014	214.863
Sostituzione scaldabagni elettrici	2007	20.140	2014	18.410
Impianti di riscaldamento efficiente	2007	27.560	2014	63.022
Selezione multipla	2007	15.900	2014	-
TOTALE		2007	2014	299.795

Fonte: Enea

LE RISORSE IN GIOCO

Investimenti attivati totali a valori correnti in milioni di euro



(*) Recupero edilizio e risparmio energetico

Fonte: elaborazione e stime Cresme

ECOBONUS POTENZIATO PER I CONDOMINI

01 | LE REGOLE ATTUALI
 Al momento la detrazione del 65% sull'efficienza energetica è prevista fino al 31 dicembre 2016 per le spese relative a interventi su parti comuni degli edifici condominiali (così come definiti dagli articoli 1117 e 1117-bis del Codice civile) o che interessino tutte le unità immobiliari del condominio. Gli interventi agevolabili sono gli stessi previsti per la detrazione del 65% "standard" sulle singole unità immobiliari (si veda la scheda a sinistra). La spesa massima agevolabile si calcola considerando il massimale di detrazione come riferito a ogni singolo alloggio. Per le spese pagate dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 è prevista - per i soli contribuenti incapienti - la possibilità di cedere il bonus fiscale ai fornitori del condominio

- al 70%, se gli interventi di riqualificazione energetica interessano anche l'involucro edilizio (secondo indicazioni da confermare, servirebbe almeno il 25% della superficie disperdente);
 - al 75% se l'intervento punta anche a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (anche in questo caso, bisognerà vedere nei dettagli come quantificare il miglioramento del rendimento dell'edificio)
- 03 | ATTENTIA...**
 Secondo il Dpb, i bonus potenziati non spettano a chi si limita a intervenire sull'impianto di riscaldamento: va coinvolto anche l'involucro dell'edificio. Inoltre, tra i punti da monitorare con particolare attenzione c'è la possibilità di cedere il bonus. Attualmente questa chance è prevista per i soli beneficiari incapienti e solo destinando il credito d'imposta ai fornitori del condominio: è un meccanismo che per adesso non ha funzionato e si tratta di vedere se e come sarà riproposto nell'ambito della legge di bilancio

02 | IL PROGETTO PER IL 2017
 Nel Documento programmatico di bilancio 2017 (Dpb), sul bonus in condominio si agisce su due livelli

L'ecobonus «standard»
 Per la detrazione dell'ecobonus al 65% su parti comuni condominiali - così come in vigore fino alla fine di quest'anno - si prevede la proroga di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021. Sono compresi gli immobili degli istituti autonomi per le case popolari

BONUS POTENZIATO

75 per cento

La percentuale massima
 È il bonus più alto, ipotizzato se si interviene anche sul condizionamento estivo

Le detrazioni potenziate
 Sempre in base al Dpb, vengono previste due detrazioni maggiorate fino a fine 2021:

BONUS PER LA MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA

01 | LE REGOLE ATTUALI
 Sono due i bonus antisismici oggi in vigore. La prima è la detrazione del 50% "ordinaria", che segue le sorti del bonus per le ristrutturazioni edilizie generali (si veda la prima scheda) per interventi di messa in sicurezza su qualsiasi immobile

Il bonus potenziato
 La seconda detrazione, maggiorata, è pari al 65% e vale per le abitazioni principali e i capannoni situati nelle zone a più alto rischio sismico (classificati in aree 1 e 2 su una scala di 4). Si trova in queste zone circa il 30% dei Comuni italiani. Anche questa è in scadenza il 31 dicembre di quest'anno. Una limitazione riguarda i centri storici: qui gli interventi devono riguardare progetti unitari e non singole unità immobiliari. Le opere ammesse sono tutte quelle per la messa in sicurezza statica degli edifici, comprese le spese per i documenti obbligatori (verifiche dei professionisti). Il limite massimo di spesa agevolata è di 96mila euro per unità immobiliare, recuperabili attraverso detrazioni Irpef in dieci anni

lavori nei Comuni a rischio sismico più basso (in zona 3, in cui si trovano circa 3mila Comuni, compresi Milano e parte di Roma) e qui si potrà arrivare ai bonus extra

Le maggiorazioni
 Resta da confermare il meccanismo attraverso cui il sisma bonus sarà potenziato: il progetto circolato nei giorni scorsi parte da una nuova classificazione delle costruzioni in classi di rischio sismico. Compito che spetterebbe al ministero delle Infrastrutture. La detrazione potrebbe articolarsi a fasce, con un sistema premiale per chi riesce con i lavori a migliorare di una o due classi di rischio sismico il posizionamento del proprio immobile. Il bonus potrebbe arrivare anche al 70-80% con un ulteriore incremento (75-85%) se si interviene sui condomini

02 | IL PROGETTO PER IL 2017
 Nel Documento programmatico di bilancio (Dpb) si proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione "ordinaria" per interventi antisismici fissando l'asticella al 50% in zona 1 e 2 (che quest'anno è al 65%). In più il bonus avrà un perimetro più ampio: sarà infatti esteso ai

03 | ATTENTIA...
 Per chi vuole usufruire della percentuale più alta (65%) anche per lavori di adeguamento "minori" è opportuno procedere a pagare i lavori entro quest'anno

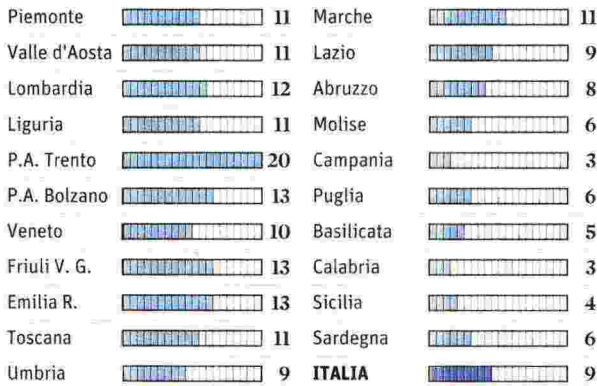
TERRITORIO AGEVOLATO

60 per cento

Comuni nel perimetro ammesso
 Con l'estensione del sisma bonus alle zone a rischio 3 la detrazione copre i due terzi del territorio

L'AGEVOLAZIONE SUGLI ARREDI

Beneficiari della detrazione sui mobili ogni mille contribuenti



Fonte: elaborazione su statistiche fiscali, anno imposta 2014

DETRAZIONE SU MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI



01 | LE REGOLE ATTUALI

Il bonus mobili consiste in una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un'abitazione oggetto di ristrutturazione. Spetta a chi fruisce della detrazione del 50% sul recupero edilizio, per lavori che siano almeno di manutenzione straordinaria. Le spese di ristrutturazione agevolate devono essere sostenute a partire dal 26 giugno 2012, mentre l'acquisto degli arredi deve avvenire tra il 6 giugno 2013 e il 31 dicembre 2016.

La detrazione del 50% si calcola su un importo massimo di 10mila euro (riferito in tutto a mobili ed elettrodomestici) e si recupera in dieci anni

Bonus mobili in condominio

Il limite dei 10mila euro riguarda la singola unità abitativa o la parte comune dell'edificio residenziale oggetto di ristrutturazione. Se i lavori presupposto sono stati eseguiti in condominio (dove possono essere anche di manutenzione ordinaria), il bonus mobili vale solo per gli arredi destinati alle parti comuni

Il bonus per le giovani coppie

Un altro bonus per gli arredi (alternativo e legato dai lavori edilizi) è riservato alle giovani coppie che comprano la casa da destinare ad abitazione principale. La detrazione, sempre pari al 50%, è ripartita

in 10 quote annuali, ma si calcola su una spesa massima di 16mila euro. Il bonus è riservato alle coppie coniugate o conviventi more uxorio che nel 2016 abbiano costituito nucleo familiare da minimo tre anni, e in cui almeno uno dei componenti non abbia superato il 35° anno di età nel 2016. Il rogito deve essere avvenuto nel 2015 o nel 2016, mentre i mobili nuovi destinati ad arredare la casa devono essere acquistati tra il 1° gennaio e il 31 dicembre del 2016. Se a comprare la casa è solo uno dei coniugi o conviventi, è necessario che sia quello che nel 2016 non abbia superato i 35 anni

02 | IL PROGETTO PER IL 2017

Il Dpb inviato a Bruxelles dal Governo prevede la proroga di 12 mesi per il bonus mobili

03 | ATTENTIA...

Occorre verificare se la legge di bilancio estenderà la proroga al bonus mobili per giovani coppie (introdotto per un anno dall'ultima legge di Stabilità) o la limiterà al bonus arredi abbinato ai lavori

LA PROROGA

12 mesi

Fino al 31 dicembre 2017

Per il bonus mobili legato ai lavori edilizi eseguiti a partire dal 26 giugno 2012

Programmazione lunga

Per le opere che interessano interi edifici previsto un orizzonte di cinque anni

Il nodo da superare

Il «no» di chi non vuole o non può spendere finora ha bloccato molte delibere in assemblea

Ordine di priorità

L'ecobonus più ricco è riservato agli interventi che interessano l'involucro dell'edificio

Le date chiave

**26 GIUGNO
2012**

Il 36% diventa 50%

Alle spese di recupero edilizio sostenute da questa data si applica la detrazione nella misura del 50%, su un spesa di 96mila euro

**6 GIUGNO
2013**

Bonus mobili ed ecobonus

La detrazione per il risparmio energetico passa dal 55 al 65% e viene introdotto il bonus sull'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici

**4 AGOSTO
2013**

Arriva il bonus antisismico

È la data a partire dalla quale devono essere state avviate le pratiche edilizie per poter applicare il 65% "antisismico" su un massimo di 96mila euro

**1° GENNAIO
2015**

Tende solari e biomasse

L'ecobonus al 65% viene esteso alle schermature solari e all'acquisto di caldaie alimentate da biomasse combustibili

**1° GENNAIO
2016**

Domotica e mobili per i giovani

Entrano nell'ecobonus le spese per la domotica finalizzata al risparmio energetico. Debutta anche il bonus mobili per le giovani coppie under 35

**31 DICEMBRE
2016**

La scadenza attuale

È la data in cui, senza proroghe, chiuderebbero il 50% sulle ristrutturazioni, le due versioni del bonus mobili, il 65% antisismico e l'ecobonus al 65%

**1° GENNAIO
2017**

Superbonus per i condomini

Il progetto della legge di bilancio per le spese pagate da questa data potenzia l'ecobonus e il sisma bonus per i lavori in condominio

**31 DICEMBRE
2017**

La proroga per 50% e 65%

È la data alla quale il progetto della legge di bilancio proroga la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni e l'ecobonus su lavori "non condominiali"

**1° GENNAIO
2018**

L'ipotesi di ritorno al 36%

Secondo il progetto di legge di bilancio, da questa data la detrazione "standard" sul recupero edilizio tornerà al 36%, che è misura a regime

**31 DICEMBRE
2021**

Cinque anni per i condomini

È il termine di scadenza per l'ecobonus e il sisma bonus su parti comuni condominiali, secondo il progetto della legge di bilancio