

Legge di bilancio. Premiati gli edifici che guadagnano classi sismiche o dove viene fatto il «cappotto» termico

La manovra «allarga» i bonus

Con le proroghe previste per il 2017 si estende la mappa dei benefici

Alessandro Notari

■ Via libera alla legge di bilancio 2017 dopo un rapido iter parlamentare dettato dalla crisi di governo. Ecco un sunto delle novità fiscali per il condominio.

Sisma bonus

Le spese edilizie di messa in sicurezza statica degli edifici possono essere oggetto di detrazione se:

- sostenute dal 2017 al 2021 sulla base di autorizzazioni edilizie successive il 1° gennaio 2017;
- eseguite su qualsiasi tipologia di immobile, sia commerciale che abitativo, ubicato in zone a rischio sismico 1, 2 e 3.

La detrazione, pari al 50% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 euro per ogni singolo immobile e relativa pertinenza, è ripartita in 5 quote annuali uguali. Gli interventi antisismici pagati nel 2017 sugli immobili situati in zona a rischio sismico 4 potranno godere comunque della detrazione del 50% relativa al recupero edilizio da spalmare in 10 anni e solo con riferimento alle abitazioni.

Se l'intervento edilizio in zona 1, 2 e 3 coinvolge **le parti comuni degli edifici** e comporta una riduzione del rischio sismico a una classe di rischio inferiore, la detrazione è prevista pari al 75%, che sale all'85% se sono due le classi di rischio inferiori migliorative. Se l'intervento è eseguito su singole unità abitative la detrazione spetta rispettivamente nella misura del 70% e dell'80%. Ma sino a quando non sarà approvato il decreto delle Infrastrutture che permetterà il censimento sismico purtroppo non sarà possibile ottenere queste detrazioni maggiorate. A decorrere dal 2017, tra le spese detraibili a titolo di sisma bonus rientrano comunque anche quelle effettuate per la **classificazione e verifica sismica**. Nel caso di lavori su parti comuni la spesa massima è di 96.000 euro per

ogni unità immobiliare.

Per le zone 1 e 2 la detrazione passa dal 65% al 50% con la possibilità di detrarre la spesa in 5 anni anziché in 10 e di ottenere l'agevolazione non solo per le spese antisismiche sostenute sugli immobili adibiti ad abitazione principale e sugli immobili adibiti ad attività produttive, ma anche sulle seconde case. Per gli immobili situati in zona 4 gli interventi antisismici del 2017 godranno comunque della detrazione del 50% per gli interventi di ristrutturazione.

Recupero edilizio

La legge di bilancio 2017 dispone la proroga fino al 31 dicembre 2017 della detrazione Irpef delle spese per gli interventi di recupero edilizio. Con questa proroga nulla cambia rispetto al 2016: la spesa potrà essere detratta nella misura del 50% con un limite massimo di 96.000 euro per ogni immobile da spalmare in **10 quote annuali**. Senza tale proroga la detrazione dal 2017 sarebbe scesa al 36% con il massimale di 48.000 euro per immobile, così come previsto dalla normativa a regime che entrerà in vigore, salvo ulteriori proroghe, dal 1° gennaio 2018.

Risparmio energetico

La legge di bilancio 2017 proroga gli sgravi fiscali sugli interventi per il miglioramento energetico degli edifici, il cosiddetto bonus del 65 per cento.

La tempistica della proroga e le percentuali di detrazione future sono articolate in modo diverso in funzione del fatto che l'intervento agevolato riguardi la singola unità abitativa piuttosto che le parti comuni degli edifici condominiali.

Per gli interventi destinati alla **riqualificazione energetica** delle singole unità immobiliari si prevede la proroga delle spese sostenute nella misura del 65% solo fino al 31 dicembre 2017, alle stesse con-

dizioni previste per il 2016.

Relativamente agli interventi su **parti comuni** degli edifici condominiali la detrazione è stata estesa alle spese sostenute fino al **2021**, per consentire agli amministratori di condominio di programmare questi grandi interventi nel modo migliore. La detrazione è riconosciuta nella misura maggiore (con un tetto di 40.000 euro per unità) del:

- 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- 75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica estiva e invernale della parte comune, conseguendo almeno la qualità media di cui al Dm del 26 giugno 2015.

La sussistenza delle condizioni deve essere asseverata da un tecnico abilitato, la cui non veridicità comporterà la decadenza del beneficio.

Nella legge di bilancio 2017 si prevede inoltre che per i condomini anche non incapienti e per le spese suddette è possibile optare per la **cessione del credito** generato dalla detrazione, sia ai fornitori che hanno effettuato l'intervento che a soggetti privati, i quali avranno a loro volta la possibilità di cedere successivamente la detrazione a terzi. Stessa possibilità è stata prevista per le detrazioni maggiorate del 75% e dell'85% del **sisma bonus**.

Ritenute all'appaltatore

La legge di bilancio 2017 prevede che il condominio debba versare la ritenuta del 4% in qualità di sostituto di imposta nei confronti dell'appaltatore solo se la ritenuta stessa raggiunge la soglia minima di 500 Euro; in caso contrario il versamento deve essere eseguito entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agevolazioni a confronto: oggi e dal 2017

Oggi	Dal 1° gennaio 2017
SISMA BONUS	
Abitazioni principali e immobili adibiti ad attività produttive zone 1 e 2	
Spesa max 96.000 €	Spesa max 96.000 euro dall'1/1/2017 al 31/12/2021
Rateazione 10 anni	Rateazione 5 anni dall'1/1/2017 al 31/12/2021
Detrazione 65%	Detrazione dall'1/1/2017 al 31/12/2021: 50% senza miglioramenti classe di rischio sismico; 75% (70% su singole unità abitative) se miglioramenti di una classe di rischio sismico; 85% (80% su singole unità abitative) se miglioramenti di due classi di rischio sismico
Tutti gli edifici zona 3 e altri edifici zone 1 e 2 diversi da quelli suindicati	
Spesa max 96.000 €	Spesa max 96.000 € dall'1/1/2017 al 31/12/2021
Rateazione 10 anni	Rateazione 5 anni dall'1/1/2017 al 31/12/2021
Detrazione 50%	Detrazione dall'1/1/ al 31/12/2021: 50% senza miglioramenti classe di rischio sismico; 75% (70% su singole unità abitative) se miglioramenti di una classe di rischio sismico; 85% (80% su singole unità abitative) se miglioramenti di due classi di rischio sismico
Tutti gli edifici zona 4	
Spesa max 96.000	Spesa max 96.000 € per il 2017, 48.000 dal 2018
Rateazione 10 anni	Rateazione 10 anni
Detrazione 50%	Detrazione 50% per il 2017, 36% dal 2018.
RECUPERO EDILIZIO SU PARTI COMUNI E SINGOLE ABITAZIONI	
Spesa max 96.000	Spesa max 96.000 € per il 2017, 48.000 dal 2018
Rateazione 10 anni	Rateazione 10 anni
Detrazione 50%	Detrazione 50% per il 2017, 36% dal 2018
ECOBONUS RISPARMIO ENERGETICO	
Interventi su singole unità	
Spesa massima diversa in base al tipo di intervento	Spesa massima suddivisa per tipologia di intervento per il 2017 Spesa massima 48.000 € dall'1/1/2018
Rateazione 10 anni	Rateazione 10 anni
Detrazione 65%	Detrazione 65% per il 2017 Detrazione 36% dall'1/1/2018
Interventi su parti comuni	
Spesa massima diversa in base al tipo di intervento	Spesa massima suddivisa per tipologia di intervento dall'1/1/2017 al 31/12/2021. Spesa massima 48.000 dall'1/1/2022
Rateazione 10 anni	Rateazione 10 anni
Detrazione 65%	Detrazione 2017-2021: 65% detrazione base; 70% per interventi su involucro edificio; 75% su prestazione estiva e invernale parti comuni; detrazione 36% dal 2022

