

L'APPUNTAMENTO CON LE TASSE

Chi ristruttura scala il 50% L'Ecobonus si sdoppia e il terrazzo vale 1.800 euro

*Tutti i segreti del «bonus verde» e del «sismabonus»
Occhio all'obbligo dell'Enea e al bonifico «parlante»*

Laura Verlicchi

■ Fare il lifting alla nostra casa è ancora un affare. Almeno per quest'anno: oltre al «bonus verde», che permette di scalare fino a 1.800 euro per giardini e terrazzi (anche condominiali), la legge di Bilancio 2018 ha infatti confermato il bonus ristrutturazioni, ovvero la detrazione fiscale del 50% entro il limite di 96mila euro di spesa. Con una novità: è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, come già avviene per l'Ecobonus dedicato agli interventi di riqualificazione energetica. L'obiettivo del legislatore è monitorare il risparmio energetico ottenuto e avere un quadro completo dello stato del patrimonio edilizio. Quest'anno però c'è una novità importante: il beneficio dell'Ecobonus è proporzionato al livello di risparmio energetico, con l'introduzione delle aliquote variabili, al 50 o al 65%. Lo sconto più alto è riservato ai sistemi più efficienti, come le caldaie di ultima generazione o i micro cogeneratori. Poi c'è il «superbonus» destinato ai condomini, specialmente se si abbina il risparmio energetico alle misure antisismiche.

RISTRUTTURAZIONI

La detrazione Irpef del 50% verrà riconosciuta entro il limite di 96mila euro di spesa per unità immobiliare e il rimborso avverrà in dieci rate annuali. Può essere richiesta non solo dal proprietario dell'immobile ma anche dal titolare dei diritti di godimento e da coloro che ne sosterranno le spese. Riguarda ad esempio gli interventi di manutenzione ordinaria (solo parti comuni), straordinaria, restauro e risanamento conserva-

tivo, cablatura degli edifici, contenimento dell'inquinamento acustico, ristrutturazione per eventi calamitosi, realizzazione di box e posti auto, eliminazione delle barriere architettoniche, interventi antintrusione (cancelli, grate, porte blindate, impianti di allarme), interventi di bonifica dall'amianto e opere per evitare gli infortuni domestici (dalla sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante fino all'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio o di un corrimano). I pagamenti devono essere effettuati con bonifico «parlante» bancario o postale. L'Enea preciserà a breve le tipologie di intervento e le modalità di comunicazione dei dati.

BONUS VERDE

Diventa poi più facile e conveniente anche la sistemazione di giardini e terrazzi, sia privati che condominiali. Grazie al nuovo «bonus verde» è infatti prevista una detrazione del 36% spalmata in dieci anni su massimale di 5mila euro, quindi 1.800 euro per ogni unità immobiliare. Lo sconto fiscale vale anche per le parti comuni del condominio. Per ottenere il bonus è sufficiente la fattura e un qualsiasi pagamento tracciabile.

BONUS MOBILI

Confermata anche per quest'anno la possibilità di detrarre il 50% delle spese sostenute per cambiare l'arredamento di casa, grandi elettrodomestici compresi, per un massimo di spesa pari a 10mila euro. Attenzione: la normativa prevede che si ha diritto al bonus mobili 2018 se la ristrutturazione è iniziata nel 2017 ma

non richiede che ci sia un collegamento fra i mobili e l'ambiente ristrutturato, per cui posso ad esempio ristrutturare il bagno e cambiare i mobili del soggiorno.

MICRO COGENERATORI

Sono l'ultima novità dell'Ecobonus e danno diritto alla detrazione del 65% sulle spese di acquisto e posa in opera in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100mila euro, a condizione che l'intervento porti a un risparmio di energia primaria pari al 20 per cento.

CALDAIE

La sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione in classe A permette di accedere ad una detrazione fiscale del 50% delle spese sostenute fino a dicembre 2018. Ma lo sconto sale al 65% se contestualmente si installano sistemi di termoregolazione evoluti. Aliquota massima anche per la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione. Bonus del 50% invece per sostituzione o nuova installazione di caldaie a biomassa, ovvero impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Il limite massimo detraibile, per ogni tipologia di caldaie, è 30 mila euro per unità immobiliare. Da conservare, oltre alla «Scheda descrittiva dell'intervento», da trasmettere attraverso il sito Enea entro i 90 giorni successivi, l'attestazione della corrispondenza dei lavori ai requisiti normativi.

IMPIANTI A POMPA DI CALORE

Sono a doppio uso: riscaldano nei mesi invernali e rinfrescano durante l'estate. Anche qui, è possibile detrarre il 65% delle spese totali sostenute per la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza e per la sostituzione dei vecchi scaldabagni con scaldacqua a pompa di calore: limite massimo di 30mila euro per unità immobiliare. Stesso limite e stessa aliquota per la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale 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. Conservare sempre la documentazione tecnica e la Scheda inviata all'Enea.

IMPIANTI SOLARI

È possibile detrarre il 65% delle spese totali sostenute, per il limite massimo di 60mila euro per unità immobiliare, per l'installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali.

DOMOTICA

Ecobonus al 65% anche per l'installazione e messa in opera di sistemi di *building automation* che consentano cioè la gestione automatica personalizzata degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda sanitaria o di climatizzazione estiva, compreso il loro controllo da remoto attraverso canali multimediali. Da conservare la certificazione tecnica.

FINESTRE E INFISSI

Qui la detrazione è passata al 50% - entro il limite di 60mila euro - per le spese sostenute nel 2018. Attenzione: per le spese sostenute nel 2017,

che andranno riportate nel modello 730 di quest'anno, la detrazione sarà ancora del 65 per cento.

CONDOMINI

Arriva il «superbonus»: in questo caso gli interventi di riqualificazione energetica danno diritto a detrazioni del 70-75% (in base all'entità del rinnovamento), con un limite di spesa di 40 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio. La nuova Legge di Bilancio 2018 ha introdotto la possibilità di usufruire della detrazione per 4 anni: per gli interventi che interessano le parti comuni, infatti, la scadenza è prevista per il 31 gennaio 2021. Ancora più conveniente il «sismabonus»: per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica sono previste detrazioni più elevate, fino all'85%.

LE REGOLE DA SAPERE

Tutte le spese per la casa che si possono scalare dalle tasse ALIQUOTA DETRAIBILE

	RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE Manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria (solo parti comuni), realizzazione di box e posti auto pertinenziali ecc..	50%
	BONUS MOBILI Acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione	50%
	ECOBONUS	
	Serramenti e infissi	50%
	Schermature solari	
	Caldaie a biomasse o a condensazione classe A	
	Caldaie a condensazione A+ con sistema di termoregolazione evoluto	65%
	Generatori di aria calda a condensazione	
	Pompe di calore	
	Scaldacqua a PDC	
	Coibentazione involucro	
	Collettori solari	
	Generatori ibridi	
	Sistemi building automation	
	Microgeneratori	
	BONUS VERDE Sistemazione a verde anche su parti comuni esterne di edifici condominiali	36%
	IN CONDOMINIO Coibentazione involucro con superficie superiore al 25% della superficie disperdente, la percentuale detraibile varia in funzione della qualità media dell'involucro e dell'eventuale riduzione di una o più classi di rischio sismico	70% 75% 80% 85%



I DOCUMENTI NECESSARI

Ristrutturazioni

- Comunicazione all'Asl (se richiesta)
- Comunicazione all'Enea
- Domanda di accatastamento dell'immobile
- Ricevute di pagamento Imu
- Per i lavori condominiali: delibera dell'assemblea per l'esecuzione dei lavori e tabella della ripartizione delle spese; dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori
- Concessioni, autorizzazioni allo svolgimento dei lavori o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante data di inizio dei lavori e compatibilità con le spese ammesse al Bonus ristrutturazioni
- Ricevute bonifici e fatture o ricevute fiscali

Bonus mobili

- Ricevuta del bonifico
- Ricevuta di avvenuta transazione (per i pagamenti con carta di credito o di debito)
- Documentazione di addebito sul conto corrente
- Fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti

Ecobonus

- Scheda riassuntiva relativa agli interventi portati a termine
- Certificazione energetica dell'immobile, nei casi in cui sia richiesta
- Attestazione, da parte del produttore dell'impianto o di un tecnico abilitato, sull'effettiva corrispondenza con i requisiti normativi previsti
- Ricevute dei pagamenti con bonifico parlante



FONTE: Enea e Agenzia delle Entrate

L'EGO

