



Installazione e Impianti

Sconti fiscali per interventi antisismici, di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico degli edifici

Legge di Bilancio 2017

Quelli che seguono sono una serie di articoli pubblicati su Edilizia e Territorio, il quotidiano online del Sole 24 Ore sul mondo delle costruzioni, che fanno il punto sulle novità in merito ai bonus fiscali contenuti nella Legge di bilancio 2017 su ristrutturazioni edili, efficienza energetica degli edifici ed interventi antisismici.

Offrono una panoramica completa dello stato dell'arte delle detrazioni ed un utile punto di riferimento per imprese e cittadini/utenti circa le modalità di utilizzo delle detrazioni e gli interventi che ne possono usufruire costituendo inoltre una guida pratica ed agevole per l'attività di consulenza che le nostre strutture territoriali svolgono da anni nei confronti di imprese e cittadini.

Il ruolo che hanno giocato le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica nei nostri edifici è stato fondamentale per "contenere" nel settore impiantistico gli effetti della crisi. Dai dati pubblicati nel 2° Rapporto congiunturale sul mercato degli impianti in Italia presentato da CNA Installazione Impianti e CRESME nel maggio scorso, risulta infatti che complessivamente le agevolazioni hanno veicolato 28 miliardi di euro di spesa nel 2013 e 28,5 miliardi nel 2014.

Nel 2015 l'importo degli investimenti è sceso a 25,2 miliardi per poi risalire nel 2016 nei mesi di gennaio (+ 96% tendenziale) e febbraio (+ 3,7%).

Quest'ultimo dato può essere interpretato attraverso tre ordini di fattori:

- innanzitutto nel gennaio 2015 **veniva aumentata all'8% la ritenuta d'acconto per gli operatori a fronte del 4%** degli anni precedenti. Questo aspetto può sicuramente aver indotto le imprese a fare ai propri clienti offerte particolarmente "competitive" che si rispecchiano nel forte calo dell'importo degli interventi nel gennaio (- 58%) e febbraio (- 19%) del 2015;
- in secondo luogo, ed in particolare per i lavori svolti nel secondo semestre dell'anno, si può ipotizzare il **rinvio della fatturazione al gennaio 2016** per rimandare gli obblighi fiscali al 2017. Questo spiegherebbe il perché della fortissima crescita del gennaio 2016 (+ 96% tendenziale);
- infine, va considerato che il bonifico con il quale i privati pagano i lavori è si in termini di competenza (e dunque calendarizzato al momento dell'effettivo bonifico dell'utente), ma avviene al termine ed a saldo dei lavori, lavori che hanno mediamente una durata di 2-3 mesi e che, pertanto, si riferiscono a spese effettuate anche nei due mesi precedenti al saldo dei lavori. In base a tale assunto e **considerando l'impennata del gennaio 2016, la spesa per investimenti del 2015 registrerebbe una leggera crescita, e non un calo, sul 2014.**

Un'ultima considerazione poi va fatta sul ruolo che la CNA ha giocato negli anni sia nel proporre un meccanismo di detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edile ed efficienza energetica (e l'articolo che pubblichiamo nella pagina seguente, il primo in assoluto che parla di detrazioni fiscali, dimostra di chi sia stata la paternità di questo provvedimento), sia nel chiedere la sua stabilizzazione.

La stabilizzazione non c'è mai stata, ma un provvedimento che dal 1997 ad oggi è stato sempre prorogato dai vari governi che si sono avvicendati in questi anni alla guida del paese dimostra che in Italia le cose provvisorie sono quasi sempre le più stabili.

Le novità

Cristiano Dell'Oste e Valeria Uva

Un anno in più per recupero (50%) ed efficienza energetica (65%), ma più anni e più sconto per l'anti-sismica e i condomini

Non chiamatela proroga. Dopo anni di semplici “allungamenti” della durata, la [legge di bilancio per il 2017](#) contiene una riscrittura delle norme che regolano le detrazioni sui lavori in casa. Ne escono trasformati, in particolare, il sisma-bonus per la messa in sicurezza degli edifici e l'ecobonus per il miglioramento delle prestazioni energetiche dei condomini. Mentre la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni edilizie guadagna altri 12 mesi (e in questo caso si tratta, sì, di una proroga senza variazioni).

Le misure antisismiche

Notevole il rafforzamento del sisma-bonus. Alla versione ordinaria (50% di detrazione per il 2017 e 36% dal 2018) che agevola tutti i lavori di messa in sicurezza per ogni tipo di immobile anche nelle zone 4 (quelle a rischio sismico meno marcato), si affianca una versione potenziata. Si applica a case ed edifici produttivi nelle zone sismiche 1, 2 e 3, vale per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 e prevede una detrazione crescente in funzione dei miglioramenti antisismici per l'edificio: si parte con il 50% di sconto riconosciuto senza condizioni, si sale al 70% (75% per i condomini) se si migliora di una classe di rischio sismico e si arriva all'80% (85 per i condomini) se le classi scalate sono due. Ma per capire le dimensioni dell'investimento necessario occorre aspettare il Dm che dovrà definire le classi di rischio sismico, ancora in preparazione. Ampliato anche il tetto di spesa da recuperare non più in dieci, ma in soli cinque anni.

Inoltre, per le detrazioni al 75 e all'85% legate a lavori antisismici in condominio, il beneficiario può cedere il credito d'imposta a fornitori o terzi (escluse le banche).

La norma pare più ampia di quella introdotta quest'anno per l'ecobonus in termini così restrittivi da renderla inutilizzabile. Per conoscere i dettagli operativi, però, bisognerà attendere un provvedimento delle Entrate (da adottare entro il 2 marzo 2017, termine ordinario).

L'ecobonus

Per il risparmio energetico, la legge di bilancio agisce su due fronti. Da un lato proroga di 12 mesi, fino al 31 dicembre 2017, le detrazioni Irpef/Ires del 65% riservate a chi interviene su singole unità immobiliari.

Dall'altro, prolunga di cinque anni - fino al 31 dicembre 2021 - la detrazione del 65% per l'efficientamento energetico su parti comuni di edifici condominiali. È la proroga più lunga nella storia dell'ecobonus, dopo anni di rinnovi annuali. Dal cambio della caldaia all'installazione dei pannelli solari, il catalogo degli interventi agevolati al 65% è invariato.

Per i soli lavori condominiali, però, vengono introdotte due detrazioni *extra large* al 70 e al 75% riservate – rispettivamente – a chi interviene almeno sul 25% dell'involucro del condominio e a chi raggiunga almeno la qualità media di prestazione energetica ed estiva prevista dal [Dm Sviluppo economico del 26 giugno 2015](#). Anche per questo ecobonus maggiorato al 70 o al 75%, inoltre, viene prevista la possibilità di cedere il credito d'imposta.

Qualche problema potrebbe nascere dalla norma che introduce un nuovo limite di spesa a 40mila euro parametrato sul numero di unità che compongono l'edificio. Se la disposizione non sarà interpretata a favore dei contribuenti, potrebbe tradursi in una stretta sulla spesa agevolata, anche per i lavori su singole unità immobiliari.

Il 50% sui lavori

Viene confermata senza variazioni per tutto il 2017 la detrazione Irpef del 50% per il recupero edilizio. Lo sconto vale per tutti gli interventi (ma la manutenzione ordinaria è ammessa solo in condominio) anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno prossimo (principio di cassa) fino a 96mila euro per unità.

Gli arredi

Le agevolazioni per l'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici sono prorogate al 2017, ma solo se legate a lavori a loro volta agevolati con il 50 per cento. Non è stato invece confermato – e scadrà il 31 dicembre – il bonus mobili riservato alle giovani coppie under 35 che comprano casa.

Efficienza energetica, per i condomini cinque anni e possibilità di salire al 70 o 75%

Dario Aquaro

Confermate le dieci annualità - Proroga di un anno per le singole unità - Detrazione al 70 o 75% se si interviene sugli involucri esterni dei condomini

Ancora un anno a disposizione dei contribuenti per sfruttare l'ecobonus del 65 per cento. E addirittura cinque anni se si effettuano interventi condominiali, con l'ulteriore possibilità di "agganciare" un maggior beneficio (al 70 o 75%).

Oltre a spingere più avanti i termini delle detrazioni Irpef e Ires per la riqualificazione energetica degli edifici, la legge di bilancio 2017 ne modifica in parte i meccanismi. Nelle singole unità immobiliari, la misura del 65% viene confermata fino al 31 dicembre 2017. Ma per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali, o che interessino tutte le unità del singolo condominio, la proroga arriva al 31 dicembre 2021.

Interventi e «sconti»

La detrazione vale sempre per alcune categorie di lavori, con massimi di "sconto" differenti: riqualificazione globale di edifici (100mila euro); interventi su pareti, tetti, solai (60mila euro); sostituzione o modifica di serramenti e infissi (60mila euro); installazione di pannelli solari termici (60mila euro); sostituzione di impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione, pompe di calore o impianti geotermici (30mila euro); sostituzione di scaldacqua con quelli a pompa di calore (30mila euro); installazione di schermature solari (60mila euro); sostituzione di impianti di riscaldamento (o nuova installazione) con generatori a biomassa (30mila euro); installazione di dispositivi multimediali per controllare da remoto gli impianti (nessun valore massimo di detrazione).

Tutte queste opere restano incentivate, compresi i dispositivi domotici aggiunti lo scorso anno dalla legge di Stabilità 2016.

La riduzione dall'Irpef o dall'Ires continua a essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo e restano valide le altre regole applicative, a partire dalla necessità di pagare con bonifico "parlante".

Allo stesso modo, resta vivo l'iter necessario a ottenere l'ecobonus, che – rispetto all'agevolazione sul recupero edilizio – include l'invio della documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori e il vincolo di osservare particolari requisiti tecnici variabili in base al tipo di intervento eseguito.

Involucri favoriti

Le novità riguardano le percentuali di sconto per la riqualificazione di parti comuni degli edifici condominiali. Nel caso l'eventuale intervento sull'involucro incida per oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, la detrazione diventa infatti pari al 70% della spesa. E può salire al 75% se le opere sono finalizzate a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, e conseguano almeno la qualità media ex [Dm 26 giugno 2015](#) (Linee guida nazionali per la certificazione energetica). Le condizioni devono essere asseverate da professionisti abilitati e saranno verificate dall'Enea con controlli anche a campione.

Ma le detrazioni – precisa la norma – «sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio». Un'espressione la cui portata lascia aperti diversi spazi interpretativi (si veda il Focus).

La cessione del credito

Per venire incontro alle persone con bassi redditi (incapienti), è previsto che per gli interventi agevolati al 70 e 75% i beneficiari possano cedere il proprio credito d'imposta ai fornitori che hanno eseguito i lavori o anche ad altri privati, «con la facoltà di successiva cessione del credito». Restano esclusi istituti di credito e intermediari finanziari.

Vedi [Le opere e i tempi](#)

Efficienza energetica: ma c'è il «rischio stretta» sui 40mila euro

Cristiano Dell'Oste

Nei lavori in condominio tetto di spesa a 40mila euro (per il numero di unità), ma si rischia di applicarlo anche ai singoli appartamenti

La legge di bilancio cambia anche i limiti di spesa su cui applicare l'ecobonus.

Nel comma in cui disciplina i lavori in condominio premiati con la detrazione al 70 e 75%, la legge dice che le detrazioni sono calcolate su una spesa complessiva massima di 40mila euro moltiplicata per il numero di unità immobiliari dell'edificio. Peraltro, per come è scritta la norma, la spesa riferita alle singole unità potrebbe anche essere superiore a 40mila euro, fermo restando il rispetto del totale. Ad esempio, se un palazzo ha quattro alloggi, la spesa massima sarà 160mila euro. Se però uno di questi è più grande degli altri e ha più millesimi, la legge non pare vietare che gli si attribuisca una spesa più alta (magari 70mila a un'unità e 30mila a ognuna delle altre tre).

Il vero problema è che - alla lettera - il limite di 40mila euro si applica a tutti i lavori agevolati dall'ecobonus, anche se eseguiti su singole unità immobiliari. Infatti, il comma 2-quater dell'articolo 14 del Dl 63/2013 lo estende alle «detrazioni di cui al presente articolo». E l'articolo 14 è quello che proroga l'ecobonus in generale.

Con ogni probabilità è una svista, ma che fare? Si possono intendere le parole «presente articolo» come «presente comma» (limitandone la portata alle opere premiate al 70 e 75%, si veda Il Sole 24 Ore dell' 8 dicembre). Oppure si può dire che la norma riguarda solo i lavori in condominio (al 65%, 70 o 75%) perché presuppone un edificio con più unità. Ma serve una conferma ufficiale.

Antisismica a tutto gas: rimborso in cinque anni, detrazioni fino all'85%

Valeria Uva

Fino al 31/12/2021 - Detrazione base al 50%, se si migliora una classe di rischio 70 (75% in condominio), se il salto è di due 80% (85%) - Serve Dm del Mit

Per i lavori di messa in sicurezza antisismica, i bonus fiscali crescono e si allungano, arrivando - nella versione massima - all'85% fino al 2021.

Dopo i terremoti del centro Italia, la legge di bilancio 2017 ha totalmente ridisegnato il sisma-bonus, differenziandolo a seconda della portata dei lavori, della zona in cui si trova l'immobile e del tipo di edificio.

I bonus potenziati

Per le spese dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, gli incentivi più potenti riguardano le abitazioni (sia prime che seconde case) e gli edifici adibiti ad attività produttive situati nelle zone di rischio sismico 1, 2 e - novità di quest'anno - zona 3. Salgono così a 5.800 (il 72%) i Comuni coperti dall'agevolazione. In questi casi, viene inoltre previsto:

la riduzione da dieci a cinque delle rate di rimborso delle spese;

l'aumento dei tetti di spesa che passano dai 96mila euro «una tantum» ai 96mila euro per ogni anno, portando così il totale delle spese ammesse, in teoria, ad un massimo di 480 mila euro. Un investimento che si giustifica pensando che il sisma bonus non vale solo per le abitazioni, appunto, ma anche per i capannoni. Attenzione, però: il tetto di spesa resta a 96mila euro una tantum per unità immobiliare per i lavori in condominio.

Quanto all'ammontare della detrazione, è modulato in base all'entità della messa in sicurezza:

- se non viene migliorata la classe di rischio sismico, il bonus è al 50%;
- quando lavori fanno migliorare di una classe di rischio si sale al 70% (75% per i condomini);
- quando si avanza di due classi di rischio, la detrazione arriva all'80% (85% per i condomini).

Per far bene i conti, però, occorre attendere il decreto del ministero Infrastrutture che definirà le classi di rischio. La manovra lo ha previsto entro febbraio, ma la crisi di governo potrebbe

complicare questo passaggio: in realtà la bozza c'è già (ci si lavora dal 2013) e prevede sei classi, dalla A alla F, sul modello di quelle per il risparmio energetico degli elettrodomestici.

Ora si attende il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici e la firma del (nuovo) ministro delle Infrastrutture. «Speriamo arrivi in tempi brevi perché i tecnici hanno bisogno di altro tempo per studiare il provvedimento» auspica Paolo Segala che per l'associazione Ingegneria sismica ha partecipato al tavolo tecnico di elaborazione. Il criterio guida dovrebbe essere quello economico: più si sale di classe, minori i danni (e i costi attesi) a fronte di un terremoto.

Lo sconto ordinario

Per gli interventi su edifici in zona di rischio sismico 4 o su immobili in zona 1, 2 e 3, ma diversi da abitazioni ed edifici produttivi (ad esempio, box e magazzini privati) e per il solo 2017 la detrazione è del 50% su una spesa di 96mila euro recuperabile in dieci anni, mentre dal 2018 resterà il "vecchio" 36% su 48mila euro.

I limiti

L'allungamento dei tempi dovrebbe aiutare a far decollare il bonus antisismico.

Tra i motivi che finora hanno frenato l'utilizzo delle detrazioni fiscali per la messa in sicurezza degli edifici c'era l'incertezza sulla durata: questi lavori sono impegnativi e hanno bisogno di tempo (e di risorse ingenti). Un'esigenza che mal si conciliava con agevolazioni valide solo per 12 mesi.

Ma restano alcune difficoltà di utilizzo del bonus. Due le principali:

lo strumento funziona solo per chi ha «capienza» fiscale, altrimenti parte della detrazione si perde. Un problema che potrebbe aggravarsi proprio per la nuova versione extralarge di detrazioni da recuperare in metà tempo;

l'incapienza porta al secondo nodo: la cessione del credito, che consentirebbe di non sprecare nulla della detrazione, semplicemente girandola ad altri. Ma la manovra la rende possibile (dopo il varo di un provvedimento delle Entrate) solo per fornitori e privati e soprattutto solo per i lavori condominiali.

Infine un limite strutturale: i lavori nei centri storici, che sono anche i più vulnerabili sotto il profilo sismico come dimostra anche l'ultimo terremoto, devono interessare progetti unitari e non singole unità. L'esigenza è quella di salvaguardare al massimo il patrimonio immobiliare vincolato. Ma trovare l'accordo sarà ancora più difficile.

Più facile cedere il credito ma solo per i bonus extra-large e non alle banche

Luca De Stefani

Per gli interventi "migliorativi" sui condomini, che danno diritto a detrazioni del 70-75% (eco) e 75-85% (sismica), crediti cedibili a terzi

Una nuova formula per la cessione delle detrazioni su lavori in condominio. La prevede la legge di bilancio 2017 per due grandi categorie di interventi:

- le spese sostenute dal 2017 al 2021 dai condomini per gli interventi antisismici su parti comuni di «edifici ubicati nelle zone sismiche» 1, 2 e 3, con «procedure autorizzatorie» comunali iniziate dal 1° gennaio 2017, da cui deriverà una riduzione del rischio sismico di una o due classi (detrazione rispettivamente del 75% e dell'85%);
- le spese sostenute, nello stesso periodo 2017-21, per la riqualificazione energetica di parti comuni che dia diritto all'ecobonus maggiorato al 70 o al 75% (rispettivamente, interventi sull'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie e interventi che raggiungono «almeno la qualità media» di cui al [Dm Sviluppo 26 giugno 2015](#)).

Questa possibilità di cedere la detrazione ha regole diverse da quella introdotta dalla legge di Stabilità 2016 per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali agevolati al 65%, che è regolata dal comma 2-ter dell'[articolo 14 del Dl 63/2013](#) e che la legge di bilancio proroga per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2017 (anche se le stesse spese, di per sé, saranno agevolate fino al 2021). Peraltro, si tratta di una chance limitata ai soli incapienti, come disciplinata dal [provvedimento delle Entrate del 22 marzo 2016](#) (prot. 43434), e finora è stata usata pochissimo.

Ma torniamo alla “nuova” possibilità di cessione dei crediti. Potranno trasferire il bonus tutti i «beneficiari», e non solo gli incapienti, e il trasferimento potrà avvenire verso i «fornitori che hanno effettuato gli interventi» sulle parti comuni, ma anche nei confronti di altri «soggetti privati», i quali potranno decidere anche di cedere a terzi questi crediti fiscali.

Per entrambe le categorie di interventi agevolati (sia il sisma-bonus che l'ecobonus) la versione definitiva della legge di bilancio 2017 esclude la cedibilità verso gli «istituti di credito» e gli «intermediari finanziari» (all'inizio, probabilmente per una svista, il testo non era allineato).

I dettagli operativi dovranno essere definiti dalle Entrate con un provvedimento da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (2 marzo 2017, quindi).

Considerando che la terminologia utilizzata dell'agevolazione per gli incapienti è simile a quella per i due nuovi bonus, si può ipotizzare che le modalità operative saranno simili, fatte salve le differenze nella norma di base.

Oggi, per cedere il bonus, è necessario che l'amministratore di condominio effettui il bonifico "parlante" al fornitore nel periodo agevolato, naturalmente solo per la parte non ceduta come credito d'imposta, in quanto quest'ultima viene compensata con parte del debito che il condominio ha nei confronti del fornitore. Nel caso di cessione a soggetti privati, ovviamente, il pagamento della quota condominiale dovrà essere completo.

Strutture ricettive con tax credit (salito al 65%) a recupero biennale

Michele Brusaterra

Sale dal 30 al 65% il credito d'imposta per recupero di alberghi e agriturismi, purché ci sia anche antisismica ed eco-interventi

Sale al 65% il tax credit per gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive turistico-alberghiere. In più, la legge di bilancio 2017 concede altri due anni per fruire di questa agevolazione.

Già dal 2014 il DL 83, all'articolo 9, ha introdotto un credito d'imposta, pari al 30%, riferito alle spese sostenute fino ad un massimo di 200mila euro, a favore delle imprese alberghiere esistenti al primo gennaio 2012, che va calcolato sull'importo delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia nonché per eliminazione delle barriere architettoniche.

I soggetti ammessi e gli interventi agevolabili sono indicati con precisione nel Dm 7 maggio 2015 che, da un punto di vista soggettivo, ha definito la «struttura alberghiera» come la struttura «aperta al pubblico, a gestione unitaria, con servizi centralizzati che fornisce alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere situate in uno o più edifici».

Gli interventi agevolabili si possono sintetizzare in quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché eliminazione delle barriere architettoniche, incremento dell'efficienza energetica, comprese le spese per l'acquisto di mobili e componenti d'arredo, sia da interno che da esterno, quelle relative al rifacimento o alla sostituzione di cucine o di attrezzature professionali per la ristorazione e quelle relative a beni, di varia natura, per la convegnistica, parchi giochi e centri benessere.

Dal 2017 la legge di bilancio conferma il tax credit anche per i periodi d'imposta 2017 e 2018, o meglio incrementa l'agevolazione portandola al 65% a condizione, però, che gli interventi abbiano anche la finalità di realizzare opere di ristrutturazione edilizia, di riqualificazione antisismica, di riqualificazione energetica e di acquisto di mobili.

In più, il credito viene esteso anche alle strutture che svolgono attività agrituristica, così come definita dalla legge 20/1996 e dalle norme regionali.

Il credito d'imposta va diviso in due quote annuali di pari importo e può essere utilizzato dal periodo d'imposta successivo a quello in cui gli interventi sono stati realizzati, nei limiti massimi individuati dalla norma stessa: 60 milioni di euro nel 2018, 120 milioni di euro nel 2019 e 60 milioni di euro nel 2020.

Dato che il bonus è riconosciuto nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di stato di importanza minore (de minimis), esso può essere utilizzato solo in compensazione con le modalità di cui all'articolo 17 del Dlgs 241/1997, presentando il modello F24 telematico, così come disposto dal provvedimento del 14 gennaio 2016.

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di bilancio (cioè entro il 2 marzo 2017), dovrà essere aggiornato il decreto attuativo del 7 maggio 2015, per ridefinire l'agevolazione.