

Gentile Ing. Mauro Buzio,

come da accordi telefonici, le invio una breve relazione sui bonus inseriti nella finanziaria 2018 relativi al patrimonio edilizio.

Di tutti i bonus indicati nella presente, quello che certamente più interessa è quello definito come "INTERVENTI COMBINATI" così introdotto dalla legge di bilancio, all'art. 1 comma 7.

La procedura si applica nelle zone sismiche di tipo 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ed è composta dal sisma bonus più bonus relativo alla riqualificazione energetica. Essa permette una detrazione variabile tra l'80 e l'85% (IRPEF IRES) delle spesa, con un limite massimo di € 136.000 per ogni unità immobiliare. Il recupero del credito d'imposta avviene in 10 annualità.

Vista la possibilità di cedere il credito d'imposta a "cascata", così come indicato nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 108572, del 08.06.2017, e considerata la presenza sul mercato di piattaforme disponibili alla monetizzazione dei crediti d'imposta (acquisto degli stessi), e inoltre le tempistiche imposte dalla Agenzia delle Entrate, è possibile indicare una procedura da seguire al fine di appaltare le opere progettate potendo quasi non ricorrere all'intervento economico dei singoli proprietari.

Qualora l'intervento si rendesse necessario, sarà facilmente dimostrabile l'enorme aumento di valore degli immobili stessi, attraverso valutazioni costi /benefici - costi/ricavi.

Infine, va evidenziato che la normativa attualmente in vigore non obbliga all'utilizzo di un prezzario specifico, così di fatto non viene limitato l'utilizzo di prezzari ritenuti di volta in volta più idonei.

Per quanto sopra ritengo del tutto realistico delineare una procedura da seguire al fine di massimizzare l'utilizzo del bonus, creando lavoro e utili.

Si aggiunga che i crediti fiscali diventano disponibili dal marzo successivo all'anno di cessione.

Una volta acquisita la commessa, per esempio adeguare sismicamente e termicamente un immobile, (sisma bonus + eco bonus), la prima cosa da fare è classificare lo stesso immobile sia sotto il profilo termico che sismico, secondo le disposizioni di legge. Una volta fatto ciò è possibile predisporre la progettazione e ottenere ogni parere necessario al rilascio del permesso a costruire o atto equivalente (le percentuali di recupero, 80 oppure 85%, si applicano in caso di riduzione di una o due classi di rischio sismico). Nella riunione del condominio seguente all'ottenimento delle autorizzazioni, dovrà non solo essere approvato il progetto, ma dovrà essere ceduto il credito secondo la seguente procedura:

- Viene informato entro il 31.12 l'Amministratore da parte del condominio che è stato ceduto il credito con contemporanea accettazione del cessionario, indicando in quella sede la denominazione ed il codice fiscale dello stesso. A questo punto l'amministratore, seguendo la procedura delineata dal DM 1 dicembre 2016, del ministero delle finanze e dell'economia, comunica i dati del cessionario (C.F. denominazione), nonché la relativa accettazione e l'ammontare del credito ceduto. A questo punto è possibile contattare una piattaforma di monetizzazione crediti al fine di trasformare il credito

in moneta. Le procedure sono simili a quelle seguite dall'amministratore al fine di comunicare questa ulteriore cessione di credito (credito a cascata).

Una volta conclusa la trattativa con la piattaforma non resta altro che eseguire i lavori.

Nel caso il condominio non sia istituito, i condomini possono anche incaricare un condomino di svolgere il ruolo e le funzioni dell'Amministratore (vedasi art. 1129 del C.C.).

Al momento non posso indicare esattamente la percentuale del costo della cessione di credito alla piattaforma, (che comunque ritengo sia variabile tra il 15 e il 25 %), visto che essa è funzione, non solo delle somme cedute, ma è soggetta ad alcune indicazioni ancora non pubblicate dall'Agenzia delle Entrate che dovranno essere divulgate entro il 2 marzo 2018.

A quanto sopra si aggiunga che la finanziaria 2018 istituisce un fondo finalizzato al rilascio di garanzie su finanziamenti per interventi di riqualificazione energetica. Il fondo è alimentato con 50 milioni di euro l'anno, per il triennio 2018 - 2020. Il funzionamento è legato al Decreto che dovrà essere emesso dallo Stato entro 90 giorni dalla pubblicazione della Legge di bilancio.

Di seguito viene indicato un breve riassunto, in forma schematica, di quelli che sono i bonus presenti in finanziaria.

COIBENTAZIONI

- resta al 65% la detrazione sulle spese per la coibentazione di strutture opache verticali e orizzontali che rispettano i requisiti del DM 11 marzo 2008
- scadenza per singole unità: 31.12.2018
- scadenza parti comuni: 31.12.2021
- detrazione 65% (Ires o Irpef), spesa max € 92.300
- anni di recupero: 10.

PANNELLI SOLARI

- resta al 65% la detrazione sulle spese per l'installazione dei pannelli solari con produzione acqua calda
- scadenza singole unità: 31.12.2018
- parti comuni: 31.12.2021
- detrazione 65% (Ires o Irpef)
- anni di recupero: 10.

DOMOTICA

- Resta invariata la detrazione per l'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento acqua calda e climatizzazione.
- scadenza singole unità: 31.12.2018
- scadenza parti comuni: 31.12.2021
- spesa max senza limite, anni di recupero 10.

MICRO COGENERATORI

- Per il 2018 l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione d'impianti esistenti, beneficia della detrazione irpef ires del 65%, a condizione che gli interventi producano un risparmio di energia primaria pari almeno al 20% (secondo parametri DM. 4 agosto 2011)
- Scadenza: 31.12.2018
- Detrazione: 65%
- spesa max: €. 153.846,15
- recupero: in 10 anni.

SISMA BONUS

- Resta identico fino al 31.12.2021 il sismabonus per abitazioni ed edifici produttivi in zona sismica 1,2,3. La detrazione è del 50%, aumentata al 70% se si migliora di una classe di rischio sismico e dell'80% se si migliora di due classi. In caso di investimenti su parti comuni si aggiunge uno sconto fiscale extra del 5%. In zona 4 e per altre tipologie edilizie c'è il bonus standard sulle ristrutturazioni.
- Scadenza: 31.12.2021
- detrazione : dal 50% all'85% (detrazioni Irpef)
- spesa max: 96.000 €.
- anni di recupero: 5.

BONUS FINESTRE

- Dal primo gennaio scende al 50% la detrazione Irpef e Ires per il cambio di finestre, per infissi che rispettino i requisiti del D.M. 11 marzo 2008, in alternativa si può far confluire la spesa nel plafond del 50% "standard" sulle ristrutturazioni senza requisiti del D.M. e senza pratica all'Enea.

- scadenza singole unità: 31.12.2018
- scadenza parti comuni: 31.12.2021
- detrazione: 50%
- spesa max: € 120.000
- recupero: 10 anni.

GENERATORI A BIOMASSE

- Nel 2018 scendono al 50% le detrazioni sull'acquisto e posa in opera di impianti di calore alimentati a biomasse combustibili (stufe a pellets, ecc.)
- Scadenza: 31.12.2018
- Detrazione: 50%
- spesa max: € 60.000
- recupero: 10 anni.

ECOBONUS EXTRA IN CONDOMINIO

- È confermato l'eco bonus maggiorato per lavori su parti comuni (il tutto se rispettati i parametri di cui al D.M. 26.giugno 2015).
- scadenza singole unità: 31.12.2018
- scadenza parti comuni: 2021
- detrazione: 70-75 %
- spesa max: 40.000 €
- anni di recupero: 10.

INTERVENTI COMBINATI

- Viene introdotta una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per gli interventi sulle parti comuni degli edifici che puntino insieme alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, nelle zone 1,2,3. La detrazione è dell'80% in caso di passaggio a una classe di rischio sismico inferiore, e dell'85%, in caso di passaggio di due classi di rischio sismico.
- Scadenza: 31.12.2021
- Detrazione: 80 - 85 %
- spesa max per U.I.: € 136.000 (non importa quale destinazione sia attribuita alla U.I.).

RIQUALIFICAZIONE GLOBALE

- Resta al 65% la detrazione (Irpef - Ires) sulla riqualificazione energetica globale con riduzione di almeno il 20% del fabbisogno annuo di energia primaria rispetto ai requisiti del Dm. 11 marzo 2008.
- scadenza singole unità: 31.12. 2018
- scadenza parti comuni: 31.12. 2021
- detrazione: 65%
- spesa max.: 153.846,15 €
- anni di recupero: 10.

Si tralasciano altri bonus, quali: Tende solari, Bonus Mobili, Caldaie a condensazione, Scaldacqua, Bonus Giardino.

Riguardo le novità introdotte dalla finanziaria 2018 si aggiunge: Gli incapienti (con reddito inferiore ad € 8.000) potranno girare il loro credito d'imposta anche ad intermediari finanziari e banche.