

CORSO DM 140/2014
Anno 2018

Novità in
materia di
fiscalità degli
immobili

Dott.ssa Cristina Cavina
Dott.ssa Elena Pasqualin

c.d. BONUS VERDE

- Detrazione ai fini IRPEF: non spetta quindi ai soggetti IRES. Spetta quindi a persone fisiche private, imprenditori individuali, società semplici e società di persone;
- Fruibile da coloro che sostengono la spesa: dal proprietario o comunque dal detentore dell'immobile sul quale sono effettuati i lavori;

... continua...

- Per gli interventi effettuati su aree scoperte private di un edificio esistente: NON sono agevolabili le spese sostenute per gli immobili in fase di costruzione;
- Spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali;

... continua...

- Se gli interventi sono su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero dell'attività commerciale, la detrazione spetta al 50%.

Riguarda esclusivamente il 2018 e quindi soltanto le spese sostenute in tale anno.

... continua...

Spese agevolabili:

- Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Comunque per soli interventi straordinari di
«sistemazione a verde»

... continua...

L'agevolazione:

- è pari al 36% della spesa sostenuta, nel limite massimo di spesa pari ad Euro 5.000;
- va ripartita in 10 rate annuali di pari importo;
- il pagamento deve essere effettuato dall'01.01.2018 al 31.12.2018 tramite strumenti idonei a consentire la tracciabilità.

... continua...

ATTENZIONE:

- per gli interventi su parti comuni esterne condominiali, la spesa massima agevolabile è pari ad Euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo;
- rientrano le spese di progettazione e manutenzione connesse;

... continua...

ATTENZIONE:

- in caso di cessione dell'immobile la detrazione non utilizzata passa all'acquirente salvo diverso accordo tra le parti;
- in caso di decesso dell'avente diritto la detrazione non utilizzata si trasmette all'erede che fruirà dell'immobile.

c.d. SISMA BONUS

Per il periodo compreso tra il 01.01.2017 e il 31.12.2021 è stata introdotta una detrazione di imposta del 50%, fruibile in 5 rate annuali di pari importo, per le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3). La detrazione va calcolata su un importo complessivo di 96.000 Euro per unità immobiliare.

... continua...

- aliquota aumentata al 70% se dagli interventi deriva una riduzione del rischio che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- aliquota aumentata al 80% se dagli interventi deriva una riduzione del rischio che determina il passaggio a due classi di rischio inferiore

... continua...

Se le spese sono sostenute su parti comuni degli edifici condominiali:

- aliquota del 75% nel caso di passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- aliquota del 85% nel caso di passaggio a due classi di rischio inferiore.

Tra i costi agevolabili anche le spese per la classificazione e verifica degli immobili.

... continua...

Dal 2018 per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali:

- 80% se gli interventi determinano il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore;
- 85% se gli interventi determinano il passaggio a 2 classi di rischio inferiore;
- limite massimo di spesa 136.000 x n. unità.

Agevolazione alternativa alle precedenti ed alla riqualificazione energetica

Novità in materia di immobili

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

- In genere nella misura del 65% alle spese sostenute fino al 31.12.2018;
- ridotta al 50% per l'acquisto e posa in opera di finestre e schermature solari;
- per gli impianti di climatizzazione invernale l'aliquota varia tra il 50% e il 65% a seconda dei casi;

... continua...

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA DELLE PARTI COMUNI DI
EDIFICI CONDOMINIALI

- 65% per le spese che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- riduzione al 50% a partire dal 01.01.2018 per sole alcune spese (in attesa di chiarimenti e dei decreti attuativi).

... continua...

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA DELLE PARTI COMUNI DI EDIFICI
CONDOMINIALI CON RILEVANTE RISPARMIO

- 70% per i lavori che interessano l'involucro con incidenza superiore al 25%;
- 75% per interventi volti a migliorare la prestazione energetica invernale/estiva.
Limite massimo di spesa 40.000 x n. unità.

... continua...

CESSIONE DELLA DETRAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

- Possibilità di cedere la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici da parte dei contribuenti;
- sia per interventi su parti comuni degli edifici condominiali che su singole unità immobiliari;

... continua...

- la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute può essere fatta sia dai c.d. soggetti incapienti che dai soggetti capienti;
- la cessione può essere fatta nei confronti del fornitore che ha effettuato l'intervento ovvero ad altri soggetti privati (cessione del credito);

... continua...

- per i soli soggetti c.d. incapienti la cessione può avvenire ad istituti di credito o comunque ad intermediari finanziari.

In mancanza di una specifica previsione normativa, le nuove disposizioni si dovrebbero applicare alle spese sostenute dall'01.01.2018

... continua...

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- Proroga con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2018;
- aliquota ferma al 50%.
Limite massimo di spesa 96.000 per unità immobiliare.

... continua...

BONUS MOBILI

- Prorogato alle spese sostenute nel 2018;
- rilevano gli interventi di recupero edilizio iniziati all'01.01.2017.

COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Introduzione dell'obbligo di trasmissione telematica all'ENEA degli interventi relativi al recupero edilizio, messa in sicurezza statica degli edifici/misure antisismiche e acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

In attesa di un decreto attuativo, ad oggi non è ancora stato aperto il canale e non sono disponibili i modelli e le istruzioni.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!