

Detrazioni fiscali 2017 per l'edilizia. Tutto quello che occorre sapere



Detrazioni fiscali in edilizia 2017: ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, bonus mobili, bonus alberghi e percentuali di detrazioni. Tutto quello che occorre sapere in un solo articolo.

Per l'anno 2017 sono previste una serie di agevolazioni fiscali per interventi in edilizia, con il potenziamento di molte detrazioni. In questo articolo analizziamo i vari tipi di detrazione previsti e le condizioni e i requisiti necessari.

Detrazioni fiscali per l'edilizia 2017

I bonus in favore dell'edilizia per il 2017 sono i seguenti:

- Bonus ristrutturazione edilizia (detrazione 50%)
- Bonus mobili (detrazione 50%)
- Ecobonus riqualificazione energetica (detrazione 65%)
- Ecobonus riqualificazione energetica parti comuni (detrazione 65%, 70%, 75%)
- Sismabonus per interventi antisismici (detrazioni 50%, 70%, 75%, 80%, 85%)
- Bonus alberghi

Bonus ristrutturazione edilizia (detrazione 50%)

Il primo bonus in edilizia 2017 è quello relativo alla detrazione del 50% per ristrutturazione edilizia.

È prevista la **proroga a tutto il 2017** della detrazione fiscale in misura del 50% per le spese sostenute per **interventi di riqualificazione edilizia**.

In particolare, i contribuenti possono detrarre dall'Irpef il 50% delle spese sostenute per gli interventi su immobili adibiti ad **uso residenziale**, fino ad un limite di spesa pari a **96.000 euro** per unità immobiliare.

Le detrazioni devono essere ripartite in **10 rate annuali**.

Gli **interventi** per i quali è possibile usufruire dell'agevolazione sono:

- 1. manutenzione straordinaria**
- 2. ristrutturazione edilizia**
- 3. risanamento conservativo**
- 4. manutenzione ordinaria sulle parti comuni dell'edificio**

Possono accedere al bonus ristrutturazione:

- i proprietari dell'immobile
- gli inquilini in affitto
- gli usufruttuari
- i nudi proprietari

Sismabonus per interventi antisismici (detrazioni 50, 70, 75, 80, 85)

Per il periodo compreso tra il **1° gennaio 2017** e il **31 dicembre 2021** è stata introdotta una **detrazione fiscale 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). **L'importo complessivo pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.**

Sono previste inoltre **detrazioni maggiori** nei seguenti casi:

- **detrazione al 70%** qualora gli interventi antisismici consentano il **passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore**
- **detrazione al 80%** qualora gli interventi antisismici consentano il **passaggio a 2 classi di rischio sismico**

inferiore

- **detrazione al 75%** qualora gli interventi antisismici siano relativi a **parti comuni di edifici condominiali** e consentano il **passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore**
- **detrazione al 85%** qualora gli interventi antisismici siano relativi a **parti comuni di edifici condominiali** e consentano il **passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore**

Anche le spese tecniche per la classificazione e la verifica sismica dell'immobile sono detraibili.

Relativamente alle classi di rischio, il MIT ha pubblicato le linee guida per la classificazione sismica. Queste prevedono otto classi di rischio sismico:

1. classe A+ (minor rischio)
2. classe A
3. classe B
4. classe C
5. classe D
6. classe E
7. classe F
8. classe G (maggior rischio)

La determinazione della classe di appartenenza di un edificio può essere condotta secondo due metodi alternativi:

- metodo convenzionale
- metodo semplificato

Metodo semplificato

Il metodo semplificato si basa su una classificazione macrosismica dell'edificio. È indicato per una valutazione speditiva della Classe di Rischio dei soli edifici in muratura e può essere utilizzato sia per una valutazione preliminare indicativa, sia per valutare la classe di rischio in relazione

all'adozione di interventi di tipo locale.

Metodo convenzionale

Il metodo convenzionale è applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione. Esso è basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali NCT 2008 e consente la valutazione della **Classe di Rischio della costruzione**, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente intervento progettato.

Ecobonus riqualificazione energetica (detrazione 65%, 70% e 75%)

L'incentivo per la riqualificazione energetica degli edifici consiste in una **detrazione dall'Irpef o dall'Ires** ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

In particolare, è prevista una **detrazione pari al 65% delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017.**

Gli interventi ammissibili sono quelli che conducono a:

- riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- miglioramento termico dell'edificio (isolamento termico, pavimenti, infissi)
- installazione di pannelli solari
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

La detrazione spetta per le spese sostenute dal contribuente relative a:

1. interventi di **riqualificazione energetica** di edifici esistenti, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di **almeno il 20% rispetto ai valori riportati in un'apposita tabella** allegata a dm 11 marzo 2008 modificato dal decreto 26 gennaio 2010. **Il valore massimo della detrazione è pari a 100.000 euro**

2. interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache verticali** (muri), **strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi. **Il valore massimo della detrazione di 60.000 euro**. In tal caso occorre rispettare i requisiti di **trasmissione termica U**, previsti in un'apposita tabella (dm 11 marzo 2008 modificato dal decreto 26 gennaio 2010). E' agevolabile anche la **sostituzione dei portoni d'ingresso**, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino rispettati gli indici di trasmissione termica richiesti per la sostituzione delle finestre
3. installazione di **pannelli solari per la produzione di acqua calda** per usi domestici o industriali e per piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. **Il valore massimo della detrazione è di 60.000 euro**
4. interventi di sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione**. **Il valore massimo della detrazione è 30.000 euro**
5. sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con **pompe di calore ad alta efficienza** e con **impianti geotermici a bassa entalpia**. **Il valore massimo della detrazione è 30.000 euro**
6. interventi di sostituzione di **scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, con un **limite massimo della detrazione pari a 30.000 euro**
7. acquisto e la posa in opera delle **schermature solari**, fino a un **valore massimo della detrazione di 60.000 euro**
8. acquisto e la posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, sostenute dal 1

gennaio 2015 al 31 dicembre 2017, fino a un **valore massimo della detrazione di 30.000 euro**

9. acquisto, l'installazione e la messa in opera di **dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative**, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti, sostenute dal 1° gennaio 2016. Questi dispositivi devono mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati, devono mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti e consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto

Parti comuni di edifici condominiali

È prevista la possibilità fino al **31 dicembre 2021 della detrazione fiscale** per le spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica realizzati sulle parti comuni di:

1. edifici condominiali
2. istituti autonomi per le case popolari

In questo caso la detrazione aumenta. Si ha:

- detrazione del 70% per gli interventi sull'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio su una spesa complessiva non superiore a **40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio
- detrazione del 75% per miglioramento della prestazione energetica invernale e estiva che conseguano **almeno la qualità media di cui al dm 26 giugno 2015. La spesa complessiva massima è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono

l'edificio

La sussistenza di tali condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati.

I beneficiari possono optare per la **cessione del credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati.

Bonus mobili

Per tutto il 2017 è possibile usufruire di una **detrazione Irpef del 50%** per l'acquisto di **mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

L'agevolazione può essere richiesta solo da chi realizza un intervento edilizio **iniziato a partire dal 1 gennaio 2016**.

Invece, se l'acquisto del mobile o dell'elettrodomestico è avvenuto nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 e il 31 dicembre 2016, il presupposto per poter usufruire della detrazione rimane quello di aver sostenuto spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio a partire dal 26 giugno 2012.

Gli interventi che offrono la possibilità di accedere al bonus mobili sono i seguenti:

1. **manutenzione straordinaria**
2. **restauro e risanamento conservativo**
3. **ristrutturazione edilizia** su singoli appartamenti
4. **manutenzione ordinaria su parti comuni**

A prescindere dall'importo delle spese sostenute per i lavori edili, la detrazione **del 50% va calcolata su un importo massimo di 10.000 euro** per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

Inoltre, la detrazione deve essere ripartita tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

Occorre effettuare i pagamenti mediante:

1. **bonifico**
2. **carta di debito**
3. **carta di credito**

Non è consentito l'uso di assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Non è necessario utilizzare i modelli di bonifico appositamente predisposto dalle banche per le detrazioni in edilizia (necessari per effettuare le ritenute d'acconto).

Stesse modalità devono essere osservate per il pagamento delle spese di trasporto e montaggio dei beni.

Bonus alberghi (credito d'imposta fino al 50%)

L'ultimo bonus in edilizia 2017 è il **bonus alberghi**. È previsto il riconoscimento del **credito di imposta per le imprese alberghiere** esistenti al primo gennaio 2012 che effettuano interventi edilizi un credito d'imposta nella misura del 50% delle spese sostenute fino ad un massimo di 200.000 euro.

Il credito è concesso per i periodi 2017, 2018, 2019.

L'agevolazione è estesa anche agli agriturismi.

Cessione del credito

Il credito Irpef del 65%, 70% o 75% sulle parti comuni può essere ceduto dagli incapienti Irpef (ossia i contribuenti che hanno un'imposta dovuta inferiore alla detrazione fiscale) anche alle banche, in quanto la legge 96/2017 di conversione del dl 50/2017 non prevede alcun limite a queste cessioni.

Per le spese pagate dal 2016 al 2017 per gli interventi di

riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, le persone fisiche incapienti nel periodo d'imposta precedente, possono optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta Irpef (65% della spesa pagata), interamente o solo in parte ai fornitori dei beni e servizi che hanno effettuato i predetti interventi.

Per le spese sostenute dal 2017 al 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio, i beneficiari (anche non incapienti) della relativa detrazione Irpef e Ires del 70% (o del 75%, a determinate condizioni), da ripartire in 10 anni, possono cedere il credito d'imposta, per intero e non solo in parte (limitazione introdotta dal provvedimento 8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate), ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati (con l'esclusione degli istituti di credito, degli intermediari finanziari e delle amministrazioni pubbliche), con la facoltà da parte di questi cessionari di successiva cessione del credito a terzi, in tutto o in parte.

Per le spese sostenute dal 2017 al 2021 per gli interventi antisismici su parti comuni condominiali di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 con procedure autorizzatorie comunali iniziate dal 2017, da cui derivi una riduzione del rischio sismico di una o due classi, i beneficiari del bonus Irpef e Ires, rispettivamente del 75% (riduzione di una classe di rischio) e dell'85% (due classi), da ripartire in 5 anni, possono cedere il credito per intero ai fornitori o ad altri soggetti privati, esclusi gli istituti di credito, gli intermediari finanziari e le Pa.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"