



De Dominicis edilizia

La guida completa sulle pratiche per la detrazione fiscale 50% (ristrutturazioni edilizie), sul risparmio energetico 65 % (Ecobonus, Enea), Bonus verde e mobili, Bonus condizionatori ed accenni sulla nuova bolletta del gas.

Aggiornata alla legge di bilancio del 2018 (con proroghe e novità).



De Dominicis edilizia

Sommario (clicca sull'argomento per andare direttamente alla pagina)

1- Le novità del decreto fiscale per l'edilizia a partire dal 1° gennaio 2018.....	3
- Bonus 85% per il condominio e 65% per caldaie con termovalvole	3
- Ecobonus	3
- Bonus ristrutturazioni.....	4
- Bonus Mobili.....	4
- Sismabonus ed ecobonus strutturale.....	4
- Bonus Verde	4
- Incentivi per l'energia rinnovabile.....	5
- Fondi per l'edilizia.....	5
- Ricostruzione post sisma Centro Italia	5
- Cessione del credito	5
- Antincendio alberghi	6
- Cedolare secca.....	6
- Manutenzione edilizia: IVA agevolata al 10%.....	6
2- Quali sono gli interventi e i lavori a cui spettano le detrazioni fiscali 50% (ristrutturazioni) e le detrazioni 65% su risparmio energetico?.....	6
3- Qual è l'importo massimo detraibile?.....	7
4- Se gli interventi, pur essendo compresi tra quelli agevolabili, non richiedono abilitazioni amministrative, cosa devo fare?	8
5- Quali sono gli adempimenti richiesti per la detrazione?.....	8
6- A chi spetta la detrazione in caso di più proprietari (comproprietà)?	8
7- Qual è la dicitura del bonifico parlante per le detrazioni fiscali 50% (ristrutturazioni) e le detrazioni 65% su risparmio energetico?.....	8
8- Bonus mobili: quando è possibile usufruirne?	9
9- Quale IVA si applica sugli immobili ad uso residenziale in caso di ristrutturazione?	10
10- Bonus verde	10
11- Quali detrazioni fiscali per chi acquista un condizionatore d'aria, come si calcola l'Iva e quanto influisce la nuova bolletta della luce sulla spesa.	11
- Bonus condizionatori per ristrutturazione edile.....	11
- Bonus condizionatori per sostituzione di apparecchio.....	11
- Bonus condizionatori legato al bonus mobili	11
- Bonus condizionatori senza ristrutturazione edilizia.....	11
12- La nuova bolletta della luce.....	12



De Dominicis edilizia

1- Le novità del decreto fiscale per l'edilizia a partire dal 1° gennaio 2018.

Tutte le novità contenute nella Legge di Bilancio 2018 entrano in vigore dal 1° gennaio 2018. Oltre alle novità riguardanti le detrazioni "classiche" riferite agli immobili, con la Legge di Bilancio 2018 – L. 205/2017 – il Legislatore ha abrogato in modo "implicito", non avendo previsto la relativa proroga, 2 norme agevolative riguardanti gli immobili. In particolare, le abrogazioni a cui si fa riferimento riguardano rispettivamente:

1. la detrazione Irpef riconosciuta per l'Iva assolta sull'acquisto di immobili abitativi;
2. la deduzione Irpef riguardante l'acquisto di immobili abitativi destinati alla locazione.

Vediamo cosa cambierà per l'edilizia.

Bonus 85% per il condominio e 65% per caldaie con termovalvole

Tra le misure approvate un super bonus fino all'85% per interventi in condominio che riducono il rischio sismico e 65% per le caldaie in classe A con le termovalvole.

Negli emendamenti alla Legge di Bilancio 2018 ci sono anche altre proposte: riportare ecobonus al 65% per interventi abbassati al 50, detrarre al 50% la diagnosi energetica e al 65 la bonifica amianto e il recupero acque piovane. Puoi leggere i dettagli di questi emendamenti nell'articolo Legge di Bilancio 2018, edilizia: gli emendamenti presentati alla Camera

Ecobonus

Vuoi rifare gli infissi, la caldaia con impianto a condensazione o vuoi installare schermature solari? Ti conviene fare in fretta, perché l'Ecobonus per questo tipo di intervento ti permetterà una detrazione del 50% e non più del 65%, dal 2018.

Se inizi i lavori adesso e paghi l'acconto entro il 2017 ma il saldo nel 2018, hai detrazioni diverse in base a quando fai bonifico. Per il 2018, visto che l'Ecobonus scende al 50%, potresti pensare di scegliere il 50% per la ristrutturazione e non l'ecobonus, per evitare la pratica con l'Enea e i requisiti prestazionali richiesti per beneficiare dell'ecobonus. Ma anche se sarà ridotto al 50%, l'ecobonus manterrà un plafond di spesa tutto suo: quindi, se usi 50% come "ecobonus" non intacchi i 96mila euro di spesa massima agevolabile con il 50% del bonus ristrutturazioni.

In sostanza, l'ecobonus dal 2018 rimane al 65% per tutti gli interventi tranne: acquisto e installazione di finestre e infissi, di schermature solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione oppure con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Per questi interventi la detrazione ecobonus è al 50%.

Per la spesa di acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti vale l'ecobonus. Per poter usufruire della detrazione, la posa dei micro-cogeneratori deve determinare un risparmio di energia primaria pari ad almeno il 20%.

Il livello massimo dell'agevolazione del 70% per la riqualificazione energetica delle parti esterne degli edifici condominiali sale a 40.000 euro per ogni unità immobiliare. Sale a 40.000 euro per ciascuna unità immobiliare la soglia massima di detrazione per i lavori di riqualificazione energetica



De Dominicis edilizia

di parti comuni condominiali, che riguardino più del 25% dell'involucro della superficie disperdente lorda dell'edificio.

Per l'installazione di ascensori, infissi e finestre l'Iva è sempre al 10% anche per chi presta il servizio.

Riassumendo:

– detrazione al 65% anche per il 2018 degli interventi qualificati con riferimento, fino al 31 dicembre 2017, ai valori di trasmittanza termica del Dm 11 marzo 2011.

– detrazioni fino al 2021 su parti comuni dei condomini con detrazione al 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda o con detrazione al 75% per i lavori che migliorano la prestazione invernale ed estiva (Dm 26 giugno 2015).

– detrazione 50% per finestre, caldaie con impianto a condensazione o installazione di schermature solari.

Per deliberare i lavori per il risparmio energetico l'assemblea di condominio potrà deliberare con il 50% + 1 dei presenti e almeno 334 millesimi. Per le opere di energia rinnovabile (impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari) occorrerà sempre il 50% + 1 dei presenti e almeno 500 millesimi. L'ecobonus dal 2018 varrà anche per gli IACP adibiti a edilizia residenziale pubblica.

Nel Fondo nazionale per l'efficienza energetica è inserita una sezione dedicata al rilascio di garanzie su operazioni di finanziamento di interventi di riqualificazione energetica, dotazione: 50 milioni di euro.

Bonus ristrutturazioni

Confermato tale e quale. Leggi il quadro delle detrazioni 2017 e 2018 su bonus ristrutturazioni ed ecobonus. La detrazione 50% per gli interventi di ristrutturazione varrà dal 2018 anche per gli IACP.

Bonus Mobili

Bisogna fare attenzione anche per la proroga al 2018 del Bonus Mobili: la Manovra di Bilancio lo vincola ai lavori edilizi iniziati nel 2017 e chi ha iniziato le opere nel 2016 rischia di esser tagliato fuori, a meno che non avvii un nuovo cantiere quest'anno o nel 2018.

Sismabonus ed ecobonus strutturale

Procedono, invece, sulla loro strada, dal momento che la legge li ha già stabilizzati fino al 2021. Per il sisma bonus sarà possibile cedere il credito solo per i lavori condominiali sulle parti comuni.

Bonus Verde

Vuoi mettere i fiori nel terrazzo? Ti conviene aspettare che entri in vigore il Bonus Verde. Anche se alcune delle opere detraibili con il bonus giardini, come per esempio le recinzioni di sicurezza, sono già agevolabili al 50% con il bonus ristrutturazioni. Gli obiettivi principali del Bonus Verde sono quelli di far emergere interventi che oggi vengono pagati in nero e di innescare nuove vendite di piante. Il Bonus verde sarà valido solo per il 2018 e coprirà interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private, realizzazione di impianti di irrigazione, pozzi, coperture a verde e giardini pensili (articolo 3 della Legge di Bilancio 2018, commi 1-5).

Ricordiamo che lo sconto non è a persona ma a unità immobiliare: quindi se vuoi fare interventi su una casa e poi sull'altra (se ne possiedi due), la detrazione del Bonus Verde vale su entrambe. Allo stesso modo, nel caso di interventi su parti comuni esterne di edifici condominiali, il limite va



De Dominicis edilizia

moltiplicato per il numero totale di unità abitative presenti. Leggi tutte le novità sul Bonus Verde 2018.

Incentivi per l'energia rinnovabile

In Senato, durante la discussione sulla Legge di Bilancio 2018, sono stati prorogati gli incentivi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. I produttori di energia da biomassa, biogas e bioliquidi sostenibili si vedranno prorogati gli incentivi non più solo fino al 31/12/2018 ma fino al 31 dicembre 2020. Introdotta una nuova finestra per beneficiare della proroga del regime di incentivi (però, all'80%) del decreto del luglio 2012 nella misura.

Fondi per l'edilizia

Approvati anche altri quattro emendamenti: un fondo per la messa in sicurezza degli edifici pubblici, uno per la messa in sicurezza del territorio e due emendamenti (uguali) per la ristrutturazione dell'edilizia sanitaria.

Ricostruzione post sisma Centro Italia

La Legge di Bilancio 2018 prevede un ulteriore miliardo di euro di investimenti per finanziare il nuovo piano di ricostruzione delle opere pubbliche (edifici pubblici, scuole, sedi comunali, caserme delle forze dell'ordine) nelle aree del centro Italia colpite dai terremoti del 2016. Questi investimenti si aggiungono a quelli già programmati nell'ultimo anno, per impegno complessivo di 2 miliardi di euro.

Per i Comuni del cratere, c'è la sospensione del pagamento dei mutui fino alla fine del 2018. Per agevolare i lavoratori dipendenti e i pensionati beneficiari della busta paga pesante, allungamento dei tempi di rateizzazione da 9 a 24 mesi.

Finanziamenti per la ricostruzione nei luoghi colpiti dal terremoto sono anche nel decreto fiscale.

Cessione del credito

Anche se finora la cessione del credito non ha funzionato molto, a causa anche dei continui mutamenti normativi, con la Manovra di Bilancio la cessione del credito per l'ecobonus dal 2018 sarà possibile anche per le opere eseguite sulle singole unità immobiliari (modifica al comma 2-sexies), mentre adesso si può fare solo per i lavori sulle parti comuni condominiali.

Il sismabonus al 75 e 85% può essere ceduto da tutti i beneficiari a privati e fornitori. Gli incapienti possono cedere l'ecobonus al 65, 70 e 75% a soggetti privati e anche alle banche, sia per le parti comuni dei condomini sia per le singole unità immobiliari (modifica al comma 2-ter). Gli altri beneficiari non incapienti possono cedere l'ecobonus al 70 e 75% a tutti i privati ma non alle banche. Il Governo vorrebbe, già da un paio d'anni, rendere facilmente cedibili i crediti fiscali, per consentire a chi è titolare di uno sconto di monetizzarlo immediatamente. Anziché pagare l'intervento e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, sarà possibile saldare almeno una quota dei lavori direttamente con il trasferimento del bonus. Nel tempo sono arrivate diverse correzioni, l'ultima delle quali è nel Ddl di Bilancio.



De Dominicis edilizia

Antincendio alberghi

Rinviato al 30 giugno 2019 l'obbligo di adeguamento delle norme antincendio nelle attività ricettive turistico-alberghiere con più di 25 posti letto. Gli alberghi potranno avvalersi della nuova proroga solo se, entro il 1° dicembre 2018, consegneranno al comando provinciale dei Vigili del fuoco la Scia parziale, che attesta il rispetto di almeno quattro prescrizioni.

L'elenco totale delle prescrizioni è il seguente:

- resistenza al fuoco delle strutture, reazione al fuoco dei materiali;
- compartimentazioni;
- corridoi;
- scale;
- ascensori e montacarichi;
- reazione al fuoco dei materiali;
- vie d'uscita ad uso esclusivo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco;
- vie d'uscita a uso promiscuo, con esclusione dei punti dove è prevista la reazione al fuoco di materiali;
- locali adibiti a deposito

Cedolare secca

Confermata per il 2018-2019 anche la cedolare del 10% sugli affitti concordati, con dimezzamento della tassa rispetto agli affitti di mercato che pagano il 21%.

Manutenzione edilizia: IVA agevolata al 10%

Interpretazione autentica della norma che disciplina l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi e i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il valore dei beni significativi deve essere effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale. La fattura deve indicare il servizio oggetto della prestazione e il valore dei beni di valore significativo.

2- Quali sono gli interventi e i lavori a cui spettano le detrazioni fiscali 50% (ristrutturazioni) e le detrazioni 65% su risparmio energetico?

La detrazione fiscale per le ristrutturazioni del 50% è concessa in caso di:

- manutenzione ordinaria: solo quando le opere riguardano parti comuni (condominio). La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.
- manutenzione straordinaria (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari) e superiori. Ad esempio, opere come: spostamento di tramezzi e divisori non portanti, apertura, chiusura o spostamento di porte e infissi, rifacimento impianto fognario privato, realizzazione piscina esterna, rifacimento degli impianti elettrico, idrico - bagno- gas cucina, di riscaldamento, di condizionamento / climatizzazione, antintrusione, frazionamento, accorpamento, cambio di destinazione d'uso, cerchiature muri, rifacimento solaio o tetto etc.



De Dominicis edilizia

- abbattimento barriere architettoniche¹

L'agevolazione fiscale per lavori di risparmio energetico è concessa in caso di:

- sostituzione o posa in opera di finestre comprensive di infissi, porte esterne, portoncini, climatizzatori, condensatori, pompe di calore, schermature solari, nonché l'installazione di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (la detrazione non spetta se si installano caldaie con efficienza inferiore alla classe A) e a biomasse, con una detrazione del 50% e non più del 65%. Questi elementi dovranno avere determinate caratteristiche per ottenere il bonus, certificate dai costruttori.
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, o per le spese sostenute per l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione, nella misura del 65%.
- investimenti strutturali, come il cappotto termico e la coibentazione del tetto, con scadenza al 31 dicembre del 2021, nella misura del 75%.

Alcuni interventi soggetti alla detrazione per risparmio energetico devono essere accompagnati da relazione energetica (ex-legge 10) e da certificazione Ape.

3- Qual è l'importo massimo detraibile?

L'importo massimo di spesa ammessa al beneficio delle detrazioni per ristrutturazione è di euro 96.000,00. Per cui l'ammontare massimo della detrazione è di 48.000 euro in 10 rate annuali (max 4.800 euro di detrazione all'anno).

Per quanto riguarda il Bonus Mobili, la detrazione del 50% ha un tetto massimo di 10 mila euro.

I massimali di spesa per il risparmio energetico sono variabili in base alla tipologia di intervento e l'ammontare massimo della detrazione va da 30.000 euro (impianti termici) a 60.000 (impianti solari

¹ Per le spese finalizzate all'acquisto di mezzi di ausilio, come montascale, servoscale e carrozzine è riconosciuta una detrazione dall'Irpef del 19%. Sono compresi i mezzi necessari all'accompagnamento, alla deambulazione e al sollevamento dei disabili. La detrazione può essere fruita, oltre che dal soggetto interessato, anche dal familiare del quale il disabile è fiscalmente a carico. Ricordiamo che una persona si considera fiscalmente a carico di un suo familiare quando dispone di un reddito complessivo non superiore a 2.840,51 euro. Per fruire dell'aliquota ridotta il disabile deve consegnare al venditore, prima dell'acquisto, la seguente documentazione:

- specifica prescrizione rilasciata dal medico specialista dell'Asl di appartenenza, dalla quale risulti il collegamento funzionale tra la menomazione e il sussidio tecnico e informatico
- certificato, rilasciato dalla competente Asl, attestante l'esistenza di una invalidità funzionale rientrante tra le quattro forme ammesse (motoria, visiva, uditiva o del linguaggio) e il carattere permanente della stessa.

Chi esegue interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, quindi l'installazione di servoscala - montascale può usufruire di una detrazione Irpef del 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, entro il 31 dicembre 2018. La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

La detrazione non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie. Quindi conviene, senza dubbio, sfruttare la detrazione per l'abbattimento delle barriere architettoniche e non quella per le spese sanitarie. Il pagamento della fornitura e dell'installazione dovrà avvenire mediante bonifico parlante con la dicitura: Bonifico relativo a lavori edili che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Per le prestazioni di servizi relative all'appalto di questi lavori, è inoltre applicabile l'aliquota Iva agevolata del 4%, anziché quella ordinaria del 22%. La detrazione è prevista solo per interventi sugli immobili effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna del disabile.



De Dominicis edilizia

/ sostituzione infissi) fino a 100.000 euro (interventi più rilevanti sull'intero immobile), sempre su un periodo di 10 anni.

4- Se gli interventi, pur essendo compresi tra quelli agevolabili, non richiedono abilitazioni amministrative, cosa devo fare?

Qui si può scaricare l'autocertificazione, ovvero la dichiarazione sostitutiva di atto notorio per le detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni.

[Clicca qui.](#)

5- Quali sono gli adempimenti richiesti per la detrazione?

Per poter richiedere la detrazione del 50% è necessario presentare una pratica edilizia (CILA, SCIA, Permesso di costruire) in Comune a firma di tecnico abilitato prima dell'inizio dei lavori.

Per poter richiedere la detrazione del 65% è necessario l'invio di una pratica all'Enea e, in generale, l'asseverazione dell'intervento a firma di un tecnico che verifichi la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti.

Per entrambe le agevolazioni è necessario effettuare i pagamenti tramite specifico bonifico bancario, da richiedere esplicitamente alla propria banca (vedi paragrafo successivo).

La documentazione raccolta, comprese le asseverazioni a firma del tecnico incaricato, andrà poi consegnata al proprio consulente fiscale/caaf entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

6- A chi spetta la detrazione in caso di più proprietari (comproprietà)?

La normativa in materia di detrazione Irpef del 50% per le spese di ristrutturazione edilizia spetta a chi effettua il pagamento mediante bonifico parlante. Questo soggetto deve essere obbligatoriamente titolare del diritto di proprietà, o di un diritto reale sull'immobile (usufrutto), o detenga l'immobile sulla base di un titolo idoneo (locazione, affitto).

Il soggetto, possessore o acquirente, anche di una porzione di unità abitativa, potrà beneficiare interamente dell'agevolazione del 50%, purché sia colui che sostenga la spesa e che sia intestatario delle fatture.

Se la spesa per i lavori di ristrutturazione è sostenuta da più soggetti, dovranno essere indicati nome, cognome e codice fiscale delle persone interessate alla detrazione fiscale.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, sarà necessario indicare il codice fiscale del condominio e quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

7- Qual è la dicitura del bonifico parlante per le detrazioni fiscali 50% (ristrutturazioni) e le detrazioni 65% su risparmio energetico?

Molte banche hanno predisposto dei bonifici pre-compilati. Sicuramente attraverso la home-banking troverete questo servizio. Altrimenti vi segnaliamo le corrette diciture delle causali:



De Dominicis edilizia

Anche in questo caso dovranno essere indicati i dati del beneficiario della detrazione e del venditore o produttore.

Causale bonus 50 % ristrutturazione edilizia:

Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 – Pagamento fattura n. ___ del ___ a favore di ___ partita Iva ___”.

Causale ecobonus risparmio energetico:

“Bonifico relativo a lavori di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 1, commi 344-347, legge 27 dicembre 2006, n. 296. – Pagamento fattura n. ___ del ___ a favore di ___ partita Iva ___”.

Causale bonus mobili 50%:

“Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986”

8- Bonus mobili: quando è possibile usufruirne?

Si può usufruire di una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+. Potrà essere richiesta solo da chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia per un importo massimo di 10.000 euro.

IMPORTANTE: Gli interventi finalizzati al risparmio energetico non consentono di poter ottenere la detrazione per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

Per fruire del bonus mobili occorre che i lavori edili siano iniziati prima dell'acquisto dei mobili stessi. Pertanto, per gli acconti versati prima, la detrazione non è concepita. Il pagamento può essere effettuato, oltre che tramite bonifico, mediante bancomat, carte di credito o di debito.

Un'altra domanda che ci viene posta spesso riguarda il limite temporale: fino a quando, rispetto alla data di inizio lavori, posso acquistare i mobili? Ebbene, la legge non ha previsto alcun vincolo temporale nella consequenzialità tra l'esecuzione dei lavori e l'acquisto dei beni.

Per quali mobili spetta la detrazione / bonus?

Mobili nuovi, per esempio: letti - armadi - cassettiere librerie - scrivanie - tavoli - sedie - comodini - divani poltrone - credenze, materassi - apparecchi di illuminazione. È escluso l'acquisto di porte e pavimentazioni (per esempio il parquet), tende e tendaggi e altri componenti di arredo.

Elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), come rilevabile dall'etichetta energetica. L'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo.

Rientrano nei grandi elettrodomestici, per esempio: frigoriferi - congelatori - lavatrici - asciugatrici - lavastoviglie - apparecchi di cottura - stufe elettriche - forni a microonde - piastre riscaldanti elettriche - apparecchi elettrici di riscaldamento - radiatori elettrici - ventilatori elettrici - apparecchi per il condizionamento.



De Dominicis edilizia

9- Quale IVA si applica sugli immobili ad uso residenziale in caso di ristrutturazione?

IVA al 4%: tutti i lavori che hanno come obiettivo l'eliminazione delle barriere architettoniche (messa a norma di un ascensore, installazione di SERVOSCALA MONTASCALE, abbattimento di gradini per la sostituzione con scivoli dei gradini, installazione RAMPE)

IVA 22%: pagamento degli onorari dei professionisti eventualmente coinvolti nei lavori;

- acquisto di beni finiti, quando è diretto, da parte del committente, presso il negozio o il deposito di materiali edili.

IVA 10%:

- prestazioni di servizi (manodopera) relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- beni, solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Quindi, l'aliquota agevolata al 10% dei beni, sarà applicata solo se questi prodotti saranno inclusi all'interno del contratto di appalto che il committente stipulerà con l'impresa. L'impresa, in questo caso, acquisterà i prodotti dal fornitore (mattonelle, pavimenti, sanitari, etc) con l'IVA al 22% e poi applicherà al committente l'IVA al 10% (andando quindi in "credito d'IVA" nei confronti dello Stato);

Discorso a parte, quando l'appaltatore fornisce beni di valore significativo (ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, video citofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagni e impianti di sicurezza) il 10% si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

Vediamo un esempio:

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui 4.000 euro è il costo per la prestazione lavorativa, 6.000 euro è il costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari).

L'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi: $10.000 - 6.000 = 4.000$. Sul valore residuo degli stessi beni (pari a 2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

Inoltre, la legge prevede anche che la possibilità di cedere a terzi il credito di imposta corrispondente alla detrazione fiscale sia estesa anche agli interventi sulle singole unità immobiliari. Per rendere più utilizzabile l'ecobonus, inoltre, verrà istituito un fondo nazionale per la concessione di garanzie sui prestiti finalizzati alle operazioni di riqualificazione energetica.

10- Bonus verde

Novità importante per il 2018 è l'introduzione del bonus verde: per il 2018 sarà detraibile una cifra pari al 36% delle spese documentate relative al verde, fino a un massimo di 5 mila euro per ogni unità immobiliare. A fruirne chi sostiene spese per la cura del verde privato, tra cui rientrano terrazzi e giardini, anche condominiali, giardini pensili e coperture, messa a dimora di piante e arbusti.



De Dominicis edilizia

11- Quali detrazioni fiscali per chi acquista un condizionatore d'aria, come si calcola l'Iva e quanto influisce la nuova bolletta della luce sulla spesa.

La Legge di Bilancio 2018 ha confermato il bonus condizionatori, al quale si è aggiunto quello per le pompe di calore. L'importante è conservare le fatture che poi verranno allegate alla dichiarazione dei redditi.

Il bonus condizionatori 2018 consente di beneficiare di una detrazione Irpef del 65% o del 50% (a seconda dell'intervento da fare, come vedremo tra poco) per gli interventi di efficienza energetica (il cosiddetto ecobonus).

Significa che chi acquista un condizionatore nel 2018 potrà portare la spesa in detrazione nella dichiarazione dei redditi che presenterà nel 2019.

Inoltre, chi decide di investire su un apparecchio in pompa di calore o non ad alta efficienza ma, comunque, a risparmio energetico può beneficiare (oltre alla detrazione fiscale) dell'Iva agevolata del 10% a certe condizioni che poi spiegheremo.

I soldi vengono recuperate in 10 rate annue di pari importo.

Per avere diritto al bonus condizionatori 2018 è necessario rispettare alcune condizioni. Il pagamento deve essere:

- documentato tramite fattura;
- fatto con bonifico postale o bancario riportando la causale, il codice fiscale del beneficiario e la partita Iva del negozio o del rivenditore;
- oppure fatto con carta di credito o carta di debito.

Le ricevute o fatture di pagamento vanno conservate come documentazione fiscale.

L'importo del bonus condizionatori 2018 varia a seconda dell'intervento che c'è da fare. Vediamo le varie possibilità.

Bonus condizionatori per ristrutturazione edile

L'acquisto di un condizionatore nuovo in seguito alla ristrutturazione di una casa o di un negozio dà diritto ad una detrazione Irpef del 50%, purché sia a risparmio energetico.

Bonus condizionatori per sostituzione di apparecchio

Chi, invece, la casa (o il negozio) ce l'ha già a posto ma vuole sostituire un vecchio climatizzatore con un condizionatore a risparmio energetico ha diritto ad una detrazione del 65% del costo sostenuto. Il tetto massimo di spesa detraibile è di 46.154 euro.

C'è un altro vincolo, però: è possibile beneficiare di questa agevolazione fiscale solo se il vecchio impianto di riscaldamento venga sostituito con un nuovo impianto a pompa di calore e ad alta efficienza energetica.

Bonus condizionatori legato al bonus mobili

Terza eventualità: che il contribuente faccia una ristrutturazione edilizia straordinaria ed acquisti mobili ed elettrodomestici di classe energetica A+, quella, cioè, in cui sono compresi i condizionatori. In questo caso, sarà possibile detrarre il 50% della spesa sostenuta.

Bonus condizionatori senza ristrutturazione edilizia

Chi lascia la casa o il negozio così com'è e decide di acquistare un condizionatore con pompa di calore può detrarre il 50% del suo costo.

Per l'acquisto di un condizionatore è prevista l'Iva agevolata del 10% anziché del 22%.



De Dominicis edilizia

C'è, però, un piccolo calcolo da fare, perché il 10% non si applica sul costo totale dell'apparecchio ma sulla differenza tra il valore del servizio ed il costo del climatizzatore.

L'esempio è molto semplice.

Ho comprato un condizionatore che costa 4.000 euro, ma, tra l'apparecchio e l'installazione ho speso 5.000 euro. Significa che il lavoro del tecnico mi è costato 1.000 euro.

Come si calcola l'Iva? Verrà calcolata l'agevolazione del 10% sull'intero costo della manodopera (i 1.000 euro del tecnico) e su una parte del condizionatore che corrisponde alla differenza tra il costo totale ed il valore dell'apparecchio: quindi, avrò l'Iva al 10% su altri 1.000 euro (5.000 – 4.000). Sul resto, viene applicata l'Iva al 22%.

In totale, se la matematica non tradisce, avrò applicato l'Iva al 10% su 2.000 euro (200 euro anziché 440) e al 22% su 3.000 euro (660 euro). Quindi, avrò pagato 860 euro di Iva anziché 1.100 euro. Risparmio 240 euro.

Grazie, calcolatrice, cosa farei senza di te.

12- La nuova bolletta della luce

Dal 1 gennaio 2018 è stata introdotta la nuova tariffa Td per il consumo di corrente elettrica. La novità più importante è stata la soppressione della tariffa progressiva, cioè: il prezzo del kWh è quello stabilito sul contratto di fornitura e non quello variabile a seconda del consumo.

Con l'abolizione della struttura progressiva, diminuiscono i costi di sistema e di distribuzione per chi oggi consuma di più. Se ne deduce, quindi, che saranno questi ultimi ad avere il maggiore risparmio sulla nuova bolletta della luce, in quanto non pagheranno più il sovrapprezzo per avere un consumo più elevato ed una potenza impegnata più alta.

La tariffa introdotta per la nuova bolletta della luce promette quindi un risparmio per milioni di consumatori domestici, ma potrebbe rappresentare un peso in più per molti altri, specialmente per chi ha i consumi più bassi.

Fino al 1 gennaio 2018, la bolletta della luce arrivava con due tipi di tariffazioni domestiche: la D2 e la D3, applicata a seconda della potenza impegnata (inferiore o superiore ai 3 kW).

La tariffa TD introdotta nella nuova bolletta della luce dal 1 gennaio 2018 è strutturata in questo modo:

- il costo della spesa di trasporto, cioè per i servizi di rete, sarà uguale per tutti gli utenti domestici;
- il costo degli oneri generali di sistema cambia a seconda del tipo di cliente. Se si tratta di un utente residente, vedrà tutti i corrispettivi applicati in quota energia. Se, invece, è un cliente non residente, la bolletta sarà divisa tra una quota fissa ed una quota energia.

Prima del passaggio alla tariffa TD, la spesa per trasporto dell'energia e per gli oneri di sistema aveva una struttura progressiva, cioè cambiava in base al consumo. Quindi, il costo del kW era più elevato se si consumava di più a seconda degli scaglioni di consumo.

Con l'abolizione della struttura progressiva, invece, diminuiranno i costi di sistema e di distribuzione per chi oggi consuma di più. Saranno questi ultimi ad avere il maggiore risparmio sulla nuova bolletta della luce, in quanto non pagheranno più il sovrapprezzo per avere un consumo più elevato ed una potenza impegnata più alta.

Ciò porta a pensare che i maggiori beneficiari della tariffa TD applicata sulla nuova bolletta della luce saranno quelli che abbandoneranno gli impianti a gas per passare ad una soluzione diversa,



De Dominicis edilizia

alimentata a corrente elettrica. È il caso, ad esempio, di chi sceglierà come impianto di riscaldamento alternativo, la pompa di calore.

Ma anche di chi, al posto del piano di cottura a metano, preferirà (o ha già) un piano ad induzione. Senza dimenticare il risparmio sulla nuova bolletta della luce che potrà trovare chi possiede un'auto elettrica e deve ricaricare le batterie durante la notte.

Le accise nella bolletta della luce, cioè le imposte applicate dal Governo, non rientrano nella riforma delle tariffe. Si andrà, dunque, avanti a pagare quell'insieme di piccole tasse con il limite di 3 kW di potenza per avere diritto all'agevolazione sui consumi fino a 1.800 kWh l'anno, quindi sui consumi più bassi.