

La manovra riduce alcune detrazioni, ma dal 2018 arriva l'incentivo per i giardini

Ristrutturare casa in due tempi

Per finestre e caldaie conviene affrettarsi entro fine anno

Il cambio delle finestre, la sostituzione della caldaia e l'installazione delle schermature solari sono i lavori che conviene accelerare entro la fine dell'anno, per evitare il *decalage* dell'ecobonus dal 65 al 50 per cento. È una delle valutazioni cui sono chiamati i proprietari mentre il Ddl di Bilancio attende l'ok del Parlamento. Per la sistemazione dei giardini, inve-

ce, non c'è fretta: complice la stagionalità degli interventi, può convenire attendere il 2018, quando debutterà la detrazione del 36% su una spesa massima di 5 mila euro. Attenzione, però, perché le recinzioni sono già agevolate con il 50% "standard" (e lo resteranno anche l'anno prossimo). Discorso a parte per

i mobili: chi ha iniziato i lavori edilizi nel 2016 deve perfezionare l'acquisto entro fine anno.

Dell'Oste e Latour ▶ pagina 5

Legge di Bilancio

LE AGEVOLAZIONI IN EDILIZIA

L'effetto sugli infissi

Su una spesa di 4 mila euro lo sgravio si riduce da 2.600 a 2 mila euro suddivisi in dieci anni

Arredi e fattore tempo

Bonus mobili confermato l'anno prossimo ma non abbinato a interventi avviati nel 2016

Lavori in casa, chi perde con la manovra

Sconti in calo dal 2018 per finestre, caldaie e tende solari - Cantieri da accelerare per evitare la stretta

PAGINA A CURA DI

Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour

Partiamo da un caso reale. Il proprietario di un appartamento ha appena ricevuto un preventivo di 4 mila euro per la sostituzione di una portafinestra e due finestre comprensive di infissi, valido 90 giorni. Se esegue i lavori (e li paga con bonifico) entro fine anno, avrà una detrazione fiscale di 2.600 euro (il 65%), da dividere in dieci rate annuali da 260 euro; se aspetta fino all'anno prossimo, dovrà accontentarsi di 2 mila euro (il 50%).

Puntuale come ogni anno, il disegno di legge di Bilancio rimette mano ai bonus fiscali sui lavori edilizi. Proroghe, modifiche, nuove detrazioni. Un pacchetto di novità destinate a entrare in vigore il 1° gennaio 2018, che impongono a tanti proprietari immobiliari di valutare con attenzione se conviene accelerare (o rinviare) interventi già programmati, o magari solo immaginati. Il tutto con l'incertez-

za legata a un testo - quello del Ddl di Bilancio - che potrebbe ancora essere modificato dal Parlamento, con conseguente rinvio del momento in cui i contribuenti avranno un quadro certo della normativa.

Diciamo subito che per i privati (persone fisiche) la data chiave è quella di effettuazione del bonifico "parlante" (o di utilizzo del bancomat e della carta di credito per il bonus mobili). Quindi, se il proprietario del bilocale che deve cambiare pagasse l'acconto quest'anno e il saldo nel 2018, avrebbe detrazioni diverse in base al momento di esecuzione del bonifico. E, naturalmente, pagando quest'anno inizierebbe a scontare la detrazione dall'Irpef già nel modello Redditi o 730 presentato nel 2018.

Attenzione, però, a un aspetto delicato. Il Ddl di Bilancio 2018 prevede la riduzione dal 65 al 50% dell'ecobonus per il cambio delle finestre, la sostituzione delle caldaie con impianti a conden-

sazione e l'installazione di schermature solari. In questi casi - a parità di percentuale detraibile - il proprietario potrebbe scegliere di sfruttare il 50% "standard" anziché l'ecobonus, evitando così la pratica con l'Enea (e anche i requisiti prestazionali ora richiesti per beneficiare dell'ecobonus, ad esempio in termini di trasmittanza termica per le finestre). Ma non bisogna dimenticare che, anche se sarà ridotto al 50%, l'ecobonus manterrà un plafond di spesa dedicato, che anzi - per come è scritta la norma di legge - si alzerà (si veda la scheda in pagina): quindi chi userà il 50% "verde" non intaccherà i 96 mila euro di spesa massima agevolabile con il 50% "standard".

Oltre che per massimizzare le detrazioni e anticiparne l'uso in



Peso: 1-5%, 5-40%

dichiarazione dei redditi, può esserci anche un altro motivo per accelerare gli interventi. Nel prorogare il bonus mobili al 2018, il Ddl di Bilancio lo condiziona al fatto che i lavori edili cui viene abbinato siano avviati dal 2017. Perciò, chi ha iniziato le opere l'anno scorso e compragli arredi l'anno prossimo, sarà tagliato fuori, a meno di avviare un "nuovo" cantiere. Con l'avvertenza che, come in passato, il bonus mobili non è mai abbinabile all'ecobonus.

Non c'è fretta, invece, per le spese di risistemazione dei giardini, detraibili al 36% nel 2018 su

un massimale di 5mila euro. Qui rileva anche la stagionalità dei lavori. Ma va detto che alcune delle opere del bonus giardini, come le recinzioni di sicurezza, sono già agevolate quest'anno dal 50% "standard".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE NOVITÀ IN ARRIVO

Come cambiano le detrazioni in base all'anno in cui viene sostenuta la spesa

RISTRUTTURAZIONI

- Il disegno di legge di Bilancio 2018 proroga di un anno la detrazione Irpef del 50% "standard" sui lavori edili indicati all'articolo 16-bis del Tuir, che altrimenti tornerebbe al 36 per cento.
- 2017:** detrazione 50%, spesa massima 96mila euro
- 2018:** bonus confermato

ACQUISTO ARREDI

- Prevista la conferma della detrazione sull'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (classe non inferiore alla A+), abbinata alla detrazione Irpef del 50% relativa a lavori edili.
- 2017:** detrazione 50%, spesa 10mila euro, purché abbinata a lavori avviati dal 2016
- 2018:** bonus confermato, ma i lavori devono essere iniziati dal 1° gennaio 2017

BONUS GIARDINI

- Il Ddl di Bilancio introduce per il 2018 una detrazione Irpef per la sistemazione a verde di terrazzi e balconi o la realizzazione di coperture e giardini pensili. La detrazione spetta anche per opere su parti comuni condominiali, oltre che per la manutenzione e la progettazione.
- 2017:** nessuna detrazione (a meno che i lavori non siano già agevolati con il 50% "standard" es. recinzioni per la sicurezza)
- 2018:** 36% su una spesa massima di 5mila euro

SISMABONUS

- Resta identico il sismabonus per edifici in zona sismica 1, 2 e 3. Saranno agevolati rispettivamente al 70 e all'80% gli interventi di messa in sicurezza che portano al miglioramento di una o due classi di rischio sismico. In caso di investimenti su parti comuni di un edificio si incassa uno sconto fiscale extra del 5 per cento.
- 2017:** detrazione minima del 70% su una spesa massima di 96mila euro
- 2018:** bonus confermato

ECOBONUS

- Il Ddl di Bilancio prolunga fino al 31 dicembre 2018 l'ecobonus Irpef e Ires su singole unità e quello per schermature solari e generatori a biomasse (altrimenti in scadenza a fine 2017), lasciando invariata la scadenza dell'ecobonus per i lavori su parti comuni (31 dicembre 2021). Prevista anche l'introduzione di un fondo di garanzia per i prestiti bancari. Viene rimodulata, però, la detrazione di alcuni interventi, sia in condominio che su singole unità.
- Nel dettaglio:

- cambio di finestre comprensive di infissi

- 2017:** 65% su una spesa massima di 92.307,69 euro
- 2018:** 50% su una spesa massima di 120mila euro (in alternativa, si può far confluire la spesa nel plafond del 50% sul recupero edilizio entro il massimo di 96mila euro senza pratica all'Enea)

- cambio di caldaie con impianti a condensazione o installazione di impianti alimentati a biomasse

- 2017:** 65% su una spesa massima di 46.153,85 euro
- 2018:** 50% su una spesa massima di 60mila euro (anche in questo caso, in alternativa, si può far confluire la spesa nel bonus ristrutturazioni "standard")

- acquisto e posa in opera di schermature solari

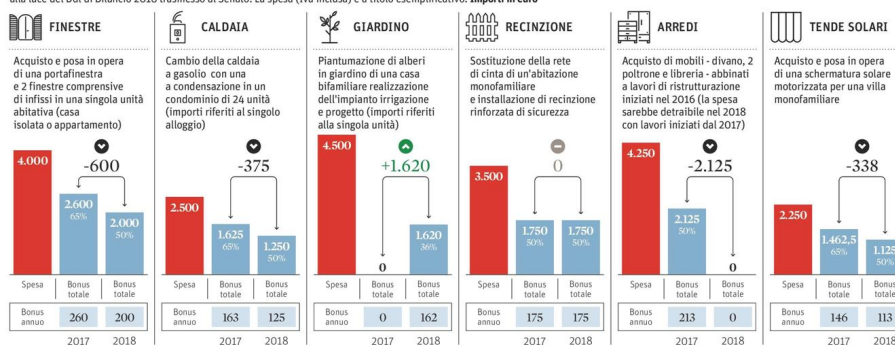
- 2017:** 65% su una spesa massima di 92.307,69 euro
- 2018:** 50% su una spesa massima di 120mila euro

- altri interventi agevolati con l'ecobonus: riqualificazione globale, interventi sull'involucro, pannelli solari per acqua calda, pompe di calore

- 2017:** detrazione del 65% che sale al 70 o 75% per interventi "pesanti" in condominio (es. capotto termico), con tetti di spesa differenziati
- 2018:** bonus confermati

Le simulazioni

Come cambiano le detrazioni su alcuni interventi agevolati in base all'anno in cui viene sostenuta la spesa. I calcoli sono effettuati alla luce del Ddl di Bilancio 2018 trasmesso al Senato. La spesa (iva inclusa) è a titolo esemplificativo. **Importi in euro**



Peso: 1-5%,5-40%