

Bonus casa: cosa cambia nel 2018 Tutti gli sconti dai mobili al verde

Le opportunità per proprietari, aziende e Fisco. L'aliquota ridotta per le locazioni

di **Gino Pagliuca**

I timori della vigilia sono fugati; la legge di Bilancio conferma con poche modifiche l'impianto delle agevolazioni per tutto il 2018. È un copione che ormai si ripete da anni, d'altra parte i bonus sono un buon affare per tutti. Per i proprietari di casa, per le imprese e in definitiva anche per il Fisco, perché grazie alle agevolazioni si fanno la-

vori che altrimenti non verrebbero messi in cantiere o che si farebbero in nero.

È rientrato anche il bonus mobili ed è stata introdotta un'agevolazione anche per chi investe sul verde, anche se si tratta di un'operazione che porterà presumibilmente a risultati modesti.

Più interessante, almeno sulla carta, la possibilità di ottenere sconti fino all'85% se si combinano interventi antisismici ed energetici. Buone notizie anche per gli investitori immobiliari: chi stipulerà contratti di locazione a ca-

none agevolato potrà continuare a pagare un'aliquota ridotta al 10% sulle somme percepite, oltre a ottenere uno sconto del 25% sull'Imu, mentre chi crede al mattone finanziario potrà investire esentasse nei Piani individuali di risparmio.

Affitti

Contratti di locazione a canone agevolato: si continuerà a pagare l'aliquota al 10%

Ristrutturazioni I premi per chi punta sull'efficienza energetica



Resta invariato l'impianto dei bonus fiscali per i lavori in casa. L'agevolazione sulle ristrutturazioni fino al 31 dicembre 2018 sarà sempre del 50%, calcolato su un tetto di spesa di 96 mila euro. Si applica ai soli contribuenti Irpef e per unità residenziali (il non abitativo rientra solo per i lavori in condomini con maggioranza di millesimi detenuta da abitazioni). Non è cambiata nemmeno la tipologia di interventi agevolabili. Per tutto l'anno sarà possibile ottenere il

bonus del 65% sugli interventi di efficientamento energetico ma si è ridotto il perimetro delle opere agevolabili: la posa di infissi e tende da sole viene trattata come gli interventi di manutenzione, con bonus al 50%. Le caldaie a condensazione sono agevolabili al 65% se di classe A e abbinate a sistemi di termoregolazione. Confermati i bonus per mobili grandi elettrodomestici ad alta efficienza, ma nell'ambito di ristrutturazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prevenzione Rischi sismici ridotti? Rimborsi fino all'85%

Un maxi sconto per i condomini che mettano in campo contemporaneamente operazioni di efficientamento energetico e di consolidamento in funzione antisismica. Per gli inerti sulle parti comuni degli edifici delle zone sismiche da 1 a 3 il bonus Irpef, spalmato su dieci annualità viene calcolato su un tetto di 136 mila euro per unità immobiliare e arriva all'80% nel caso in cui l'edificio consegua il miglioramento di una classe sismica, e addirittura all'85% se il salto è di due classi.

Si tratta di ristrutturare un edificio esistente per trasformarlo in un immobile con caratteristiche pari al nuovo di pregio. Restano in vigore fino al 2021 le disposizioni precedenti che riguardano solo i lavori antisismici: nelle singole unità immobiliari il 70% se si guadagna una classe e l'80% se il salto è di due; in condominio la percentuale è accresciuta di un ulteriore 5%, ma il tetto è lo stesso delle ristrutturazioni: 96 mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ILLUSTRAZIONI DI GUIDO ROSA



Peso: 70%

Giardini Piante e fiori: deduzioni sull'Irpef da 180 euro



Da gennaio è anche previsto un nuovo bonus per la sistemazione del verde nelle aree scoperte delle singole unità immobiliari e in condominio. Il vantaggio massimo è del 36% su un tetto di spesa equivalente a una detrazione Irpef di 180 euro all'anno per dieci anni. Per quanto riguarda il pagamento dei lavori questo deve avvenire con sistemi tracciabili e quindi presumibilmente, in analogia con quanto succede per il bonus mobili, o mediante bonifico o bancomat o carta di credito,

meglio però aspettare i chiarimenti delle Entrate. Il tetto di 5 mila euro si intende per unità immobiliare. Se un condominio delibera una spesa di 10 mila euro per ripiantumare il giardino e si possiede una quota di 40 millesimi, il bonus sarà calcolato su 400 euro. In analogia con quanto accade per le ristrutturazioni, il bonus copre anche le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Finanziamenti Crediti fiscali cedibili all'impresa che fa i lavori

I bonus fiscali sulla carta sono molto appetibili ma chi non dispone di buone risorse economiche rischia di non poterne usufruire appieno perché lo Stato effettua le detrazioni in dieci anni mentre i soldi per pagare le ristrutturazioni servono subito. Per gli interventi energetici è stato previsto un fondo, con una dotazione di 50 milioni all'anno per tre anni, per favorire la richiesta di mutui ad hoc. Inoltre sarà possibile cedere il credito fiscale all'impresa che

compie i lavori energetici anche se questi riguardano le singole unità immobiliari (l'anno scorso era possibile solo per il condominio). Un'altra disposizione riguarda gli istituti autonomi che gestiscono le case popolari, le cooperative indivise e le società costituite prima del 31 dicembre del 2013: ora potranno accedere alle detrazioni fiscali, trovando quindi uno stimolo a qualificare immobili spesso in condizioni precarie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Risparmio I fondi dei Pir investiti sulle società immobiliari



Due le novità per chi investe nel mattone. la prima è la conferma dell'aliquota ridotta della cedolare secca per chi stipula contratti di locazione a canone concordato. La seconda è la possibilità per i Pir (Piani individuali di risparmio) di investire in società immobiliari. I Pir, introdotti nel 2017, sono riservati alle persone fisiche e sono finalizzati all'investimento in piccole e medie aziende. Non è possibile investire più di 30 mila euro in un singolo piano e non si possono investire più di

150 mila euro in tutto. Se si mantiene l'investimento per almeno cinque anni non si pagano imposte. Il settore immobiliare e i gestori hanno salutato con entusiasmo la novità e la possibilità di drenare risorse e commissioni. I risparmiatori farebbero bene a valutare lo strumento. Perché i costi di gestione rischiano di essere alti. Poi perché i prodotti finanziari legati al mattone di rado hanno dato soddisfazioni ai piccoli investitori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La parola

PIR

I piani individuali di risparmio (Pir) sono stati introdotti dalla legge di Bilancio dello scorso anno e sono riservati alle persone fisiche. Lo strumento serve a portare risorse alle piccole e medie aziende.



Peso: 70%