



**Informativa per la clientela di studio**  
del 19 gennaio 2018

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

**OGGETTO: Legge di Bilancio 2018: sintesi novità “pacchetto casa”**

Gentile Cliente,  
con la stesura del presente documento intendiamo fornirLe delle utili schede di sintesi delle principali novità contenute nella Legge di Bilancio 2018 e in particolare le novità del cosiddetto “pacchetto casa”:

**SCHEDA N. 1 - Risparmio energetico**

**SCHEDA N. 2 - Ristrutturazione edilizia**

**SCHEDA N. 3 - Sisma bonus**

**SCHEDA N. 4 - Bonus mobili ed elettrodomestici**

**SCHEDA N. 5 - Bonus verde**

**SCHEDA N. 6 - Cedolare secca su alloggi a canone concordato**

**SCHEDA N. 7 - Canoni di locazione studenti universitari fuori sede**

**SCHEDA N. 8 - Polizze assicurative sulle calamità naturali**

**SCHEDA N. 9 - Iva agevolata (10%) su interventi di recupero del patrimonio edilizio**

**BONUS CASA**

Prorogate per il 2018 anche le agevolazioni fiscali sulla Casa:

**Ecobonus (65%)**

per interventi di risparmio energetico

**Bonus ristrutturazione (50%)**

per interventi di manutenzione, ristrutturazione e recupero di edifici esistenti

**Bonus Mobili (50%)**

per acquisto di mobili, arredi e elettrodomestici

**NOVITÀ LEGGE DI STABILITÀ 2018 – NEW ENTRY**

**Bonus Verde (36%)**

per interventi di sistemazione e piantumazione in giardini, terrazzi, balconi e cortili.



## Sintesi novità

Molteplici le novità contenute nella Legge di Bilancio (L. 27.12.2017 n. 205) dal **bonus energetico cedibile** anche in caso di lavori sul singolo appartamento al debutto assoluto della **detrazione del 36% per le spese finalizzate a interventi di “sistemazione a verde”**. Oltre alla proroga con alcune modifiche, dei bonus rafforzati per i lavori di **recupero del patrimonio edilizio** e quelli finalizzati alla **riqualificazione energetica** degli edifici esistenti, nonché alla **conferma del bonus mobili e grandi elettrodomestici**, sono da segnalare: un altro biennio di **cedolare secca con l’aliquota ridotta al 10%** per i contratti abitativi stipulati a canone concordato; la **nuova detrazione Irpef del 19% dei premi assicurativi** pagati in dipendenza di polizze contro le calamità naturali; le condizioni più vantaggiose per poter usufruire della detrazione d’imposta per **canoni di locazione stipulati da studenti universitari fuori sede**.

### RISPARMIO ENERGETICO

Prevista la **proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2018**, della misura della **detrazione al 65 per cento per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici** (c.d. ecobonus). La detrazione è **ridotta al 50 per cento per i seguenti interventi**: 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. È, introdotta, anche la possibilità di cedere la detrazione anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla singola unità immobiliare.



### CESSIONE DEL CREDITO

Nella Legge di bilancio 2018 è contenuta un’importante misura in materia di ecobonus e cessione del credito fiscale;

Per interventi di riqualificazione energetica vi è la possibilità infatti di optare per la cessione del corrispondente credito fiscale ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, **compresi Istituti di credito e intermediari finanziari con la facoltà di successiva cessione del credito**, per tutte le tipologie di intervento e non solo per quelli che riguardano le parti comuni condominiali.

### BONUS RISTRUTTURAZIONI

È prorogata **fino al 31 dicembre 2018** la detrazione del 50% per gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio.

Le detrazioni potenziate previste per gli interventi antisismici possono essere fruite anche dagli **Istituti autonomi per le case popolari (Iacp)**.



## BONUS MOBILI

È **prorogato fino al 31 dicembre 2018** il bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di immobili ristrutturati. La detrazione spetta solo in riferimento agli interventi di ristrutturazione iniziati a decorrere dal **1° gennaio 2017**.

## BONUS VERDE

Nel pacchetto della manovra di Bilancio 2018 dedicato alla casa fa il suo esordio il **bonus verde**. Si tratta di una **detrazione Irpef del 36%** sulle spese sostenute per la sistemazione di giardini, terrazzi, coperture, entro un **limite massimo di spesa di 5mila Euro** per ogni unità immobiliare, **da ripartire in 10 quote annuali di pari importo** (il che si traduce in una detrazione massima di 1.800 Euro, con rate da 180 Euro). *Si tratta di qualunque spesa sostenuta per sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Il concetto di «sistemazione a verde» è abbastanza ampio da comprendere anche le piante per il balcone».*

## CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE

Viene **prorogata per altri due anni (2018 e 2019)** la cedolare secca **con aliquota al 10%** per i contratti a canone concordato.

## CANONI DI LOCAZIONE STUDENTI UNIVERSITARI FUORI

Riviste le condizioni al ricorrere delle quali spetta la detrazione dei canoni di locazione per gli **studenti universitari “fuori sede”**. In particolare, si prevede che, a regime, la detrazione spetta agli studenti iscritti a un corso di laurea presso una università localizzata in un comune distante da quello di residenza **almeno 100 Km** e, comunque, in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, **per un importo non superiore a 2.633 euro**.

La recente novità introdotta dal Dl 148/2017, invece, **viene limitata ai periodi d'imposta 2017 e 2018**, per i quali il requisito della distanza, necessario per fruire dell'agevolazione, si intende rispettato anche all'interno della stessa provincia ed è **ridotto a 50 km per gli studenti residenti in zone montane o disagiate**. In tal modo, viene stabilito il carattere temporaneo della disposizione di favore prevista per le zone montane e disagiate.

## POLIZZE ASSICURATIVE SULLE CALAMITÀ NATURALI

Introdotta una **detrazione Irpef del 19%** relativa ai premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari a uso abitativo. Le stesse polizze sono interamente esenti dall'imposta sulle assicurazioni. Le due misure agevolative si applicano solo per le nuove polizze stipulate a decorrere dal **1° gennaio 2018**.



STUDIO DI FILIPPO  
Commercialista – Revisore dei conti

---

#### IVA SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

↳ Introdotta una norma di interpretazione autentica della disciplina dell'Iva agevolata (**aliquota 10%**) per le prestazioni aventi a oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, in forza della quale la determinazione del valore dei "**beni significativi**" deve essere effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale. Inoltre, si stabilisce che la fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento deve indicare, oltre al servizio oggetto della prestazione, anche il valore dei beni di valore significativo.



1

## SCHEMA N. 1 – RISPARMIO ENERGETICO

### LEGGE DI BILANCIO 2018

PROROGA AL 31 DICEMBRE 2018 (in luogo del 31/12/2017)



delle detrazioni IRPEF o IRES per il risparmio energetico delle singole unità immobiliari

SPESE SU PARTI COMUNI EDIFICI



31.12.2021

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se le spese sono state sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Dal 1° gennaio 2015 l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto e la posa in opera:

delle schermature solari (indicate nell'allegato M del D.L. n. 311/2006)

→ fino a un valore massimo della detrazione di **60.000 euro**;

di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili

→ fino a un valore massimo della detrazione di **30.000 euro**.

Le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

55% delle spese sostenute



fino al 5 giugno 2013;

65% delle spese sostenute



dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017



↳ **65%** delle spese sostenute → dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021

per interventi sulle singole unità immobiliari

per interventi sulle parti comuni degli **edifici condominiali**

e per quelli che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il **singolo condominio**

↳ **70%** delle spese sostenute → dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021

per interventi sulle **parti comuni** degli **edifici condominiali** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio;

↳ **75%** delle spese sostenute → dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021

per interventi sulle **parti comuni** degli **edifici condominiali** diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

che **conseguono almeno la qualità media** indicata nel decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica)

#### La Legge di Bilancio 2018 prevede

→ ➤ la riduzione della detrazione al 50% per:

(in luogo del 65%)

→ l'acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi;

→ l'acquisto e posa in opera di schermature solari;



STUDIO DI FILIPPO  
Commercialista – Revisore dei conti

---

- la sostituzione di impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaie a condensazione;
- l'acquisto e posa in opera di impianti di riscaldamento alimentati a biomassa;
- **L'introduzione Di Nuovi Massimali Di Spesa, specifici per singola tipologia d'intervento;**  
**con DM saranno stabiliti limiti di spesa più ridotti rispetto a quelli vigenti sul 2017 (adeguandoli ai "costi di riferimento per le tecnologie sul mercato" attualmente disponibili);**
- **L'AGGIORNAMENTO dei requisiti tecnici minimi da soddisfare con appositi DM.**



## SCHEDA N. 2 – SISMA BONUS

### LEGGE DI BILANCIO

DAL 1° GENNAIO 2017

IN VIGORE FINO ALLE SPESE SOSTENUTE  
AL 31 DICEMBRE 2021

Agevolazioni per messa in sicurezza statica degli edifici e spese per la “Attestazione della sicurezza”

CD. “SISMA BONUS”

CONFERMATA AL 31/12/2021 LA DETRAZIONE

DEL 70%/80%,

DEL 75%/80% IN CASO DI LAVORI SU PARTI  
COMUNI

SPETTANTE IN CASO DI RIDUZIONE DI CLASSE SISMICA

NOVITÀ

DETRAZIONI MAGGIORATE

PER INTERVENTI ANTISISMICI

FINO AL 31 DICEMBRE 2021

POSSONO ESSERE UTILIZZATE

DAGLI IACP

DAGLI ENTI AVENTI LE STESSA FINALITÀ  
SOCIALI DEI PREDETTI ISTITUTI

SISMA BONUS

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018

- detrazione 100% per le spese di diagnosi sismica degli edifici
- Ecobonus e sisma bonus insieme per permettere ai condomini di aprire un unico cantiere lavori
- Detrazione anche per le spese di certificazione statica ad opera di professionisti
- Estensione dell'agevolazione anche a capannoni e imprese
- **Per i condomini:** bonus unico per chi effettua interventi agevolabili con il **sismabonus + Ecobonus**



AGEVOLAZIONE FISCALE SUGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

DETRAZIONE DALL'IRPEF DEL 36% DELLE SPESE SOSTENUTE

fino a un **ammontare complessivo** delle stesse

NON SUPERIORE A **48.000 EURO** PER UNITÀ IMMOBILIARE

PER LE SPESE EFFETTUATE **DAL 26 GIUGNO 2012 AL 30 GIUGNO 2013**

D.L. N. 83/2012 HA ELEVATO

AL **50%** LA MISURA DELLA DETRAZIONE

A **96.000 EURO** L'IMPORTO MASSIMO DI SPESA AMMESSA AL BENEFICIO

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la **Legge di Bilancio 2018** ha prorogato al **31 dicembre 2018** la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di **96.000 euro** per unità immobiliare.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018

PROROGA DI UN ANNO FINO AL 31 DICEMBRE 2018

DELLA MISURA DELLA DETRAZIONE AL 50 %

IL LIMITE MASSIMO DI SPESA SUL QUALE CALCOLARE LA DETRAZIONE È DI **96.000 EURO**



4

## SCHEDA N. 4 – BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

### BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

→ NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018

→ PROROGA ANCHE PER GLI ACQUISTI CHE SI EFFETTUERANNO NEL 2018

**PER CHI REALIZZA UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

CON LAVORI INIZIATI A DECORRERE DAL 1° GENNAIO

**DETRAZIONE IRPEF DEL 50% DEL COSTO SOSTENUTO**

**DA RIPARTIRE IN 10 RATE**

→ 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

↓  
FINO A UN LIMITE DI 10.000 €.

**PER AVERE L'AGEVOLAZIONE È INDISPENSABILE**

↓  
REALIZZARE UNA

SIA SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI

SIA SU PARTI COMUNI DI EDIFICI, SEMPRE RESIDENZIALI

La detrazione spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Quando si effettua un intervento sulle parti condominiali (per esempio, guardiole, appartamento del portiere, lavatoi), i condòmini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti.



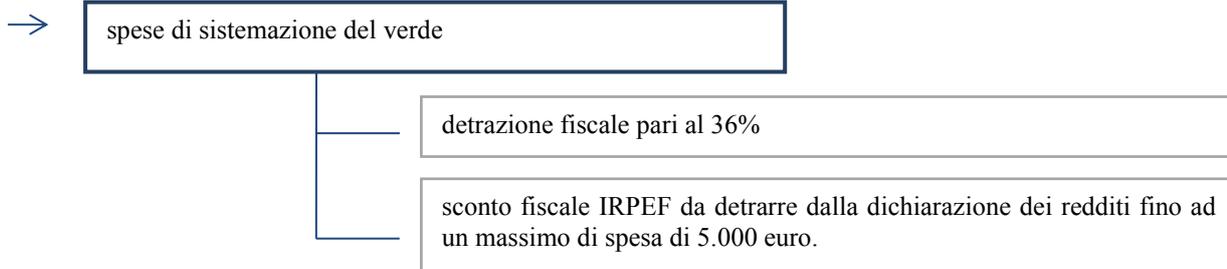
## SCHEDA N. 5 – NUOVO BONUS VERDE

### BONUS VERDE



Entro un limite massimo di spesa di **5mila euro per ogni unità immobiliare**, da ripartire in **10 quote annuali** di pari importo (il che si traduce in una detrazione massima di **1.800 euro, con rate da 180 euro**).

### A PARTIRE DAL 1° GENNAIO 2018



### ATTENZIONE

**NON È ALLA PERSONA MA È SULLA CASA**

pertanto, se si hanno due immobili sui quali far eseguire interventi agevolabili con il nuovo bonus, è possibile sommare le due detrazioni, arrivando così **per ciascuna casa, a detrarre il 36% di 5.000 euro**.

Le spese agevolabili saranno quelle dedicate alla:



- ↘ 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.

### SPESE AGEVOLABILI CON IL BONUS VERDE AL 36%

- le spese per il rifacimento di impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- le spese per la sostituzione di una siepe;
- le spese per le grandi potature;
- le spese per la fornitura di piante o arbusti;
- le spese di riqualificazione di prati.

### BONUS VERDE CONDOMINI

La detrazione spetterà anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne condominiali, sempre nel **limite massimo di 5mila euro per unità**

In tal caso la detrazione spetta al singolo condomino, nel limite della quota a lui imputabile, purché la quota sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Tra le spese agevolabili rientreranno anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

### SCONTO FISCALE IRPEF DA DETRARRE DALLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

DIVISA IN **10 QUOTE ANNUALI** DI PARI IMPORTO

LE SPESE SOSTENUTE DEVONO ESSERE PAGATE TRAMITE IL **CD. BONIFICO PARLANTE**



## SCHEMA N. 6 – CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO

### CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO

→ NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018

→ PROROGA ANCHE PER ALTRI DUE ANNI 2018-2019

ALiquOTA 10 %

LA CEDOLARE RIDOTTA SI APPLICA

Unità immobiliari ubicate nei comuni con carenze di  
disponibilità abitative

altri comuni ad alta tensione abitativa individuati  
dal Comitato interministeriale per la  
programmazione economica (Cipe)

Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano,  
Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i  
comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni  
capoluogo di provincia

Nel contratto di locazione a canone concordato **il canone non può superare un tetto massimo stabilito da accordi territoriali** tra le principali organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

### TALE TIPOLOGIA PUÒ ESSERE UTILIZZATA

CONTRATTI A USO ABITATIVO

CONTRATTI A USO  
TRANSITORIO

PER GLI STUDENTI  
UNIVERSITARI

Riguarda le abitazioni di proprietà dei privati concesse in locazione a privati, studenti e cooperative/enti senza scopi di lucro.

### DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PUÒ ESSERE

→ di 3 anni + 2 di rinnovo (o 3) **per le abitazioni**

→ di 6 mesi fino a 3 anni **per gli studenti universitari**

→ di 1 mese fino a 18 mesi **per i contratti transitori.**



## 7 SCHEDE N. 7 – CANONI DI LOCAZIONE STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

### CANONI DI LOCAZIONE PAGATI DAGLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE



**LA RECENTE NOVITÀ INTRODotta DAL DL 148/2017 VIENE LIMITATA**

**AI PERIODI D'IMPOSTA 2017 E 2018**

### IL REQUISITO DELLA DISTANZA

SI INTENDE RISPETTATO ANCHE ALL'INTERNO DELLA STESSA PROVINCIA ED È RIDOTTO A 50 KM PER GLI STUDENTI RESIDENTI IN ZONE MONTANE O DISAGIATE.

### DETRAZIONE STUDENTI FUORI SEDE

VERIFICA DISTANZA 100 KM

VERIFICA UBICAZIONE IMMOBILE

VA FATTO RIFERIMENTO ALLA DISTANZA CHILOMETRICA PIÙ BREVE

L'IMMOBILE DEVE ESSERE UBICATO NEL COMUNE IN CUI HA SEDE L'UNIVERSITÀ OVVERO UN COMUNE LIMITROFO



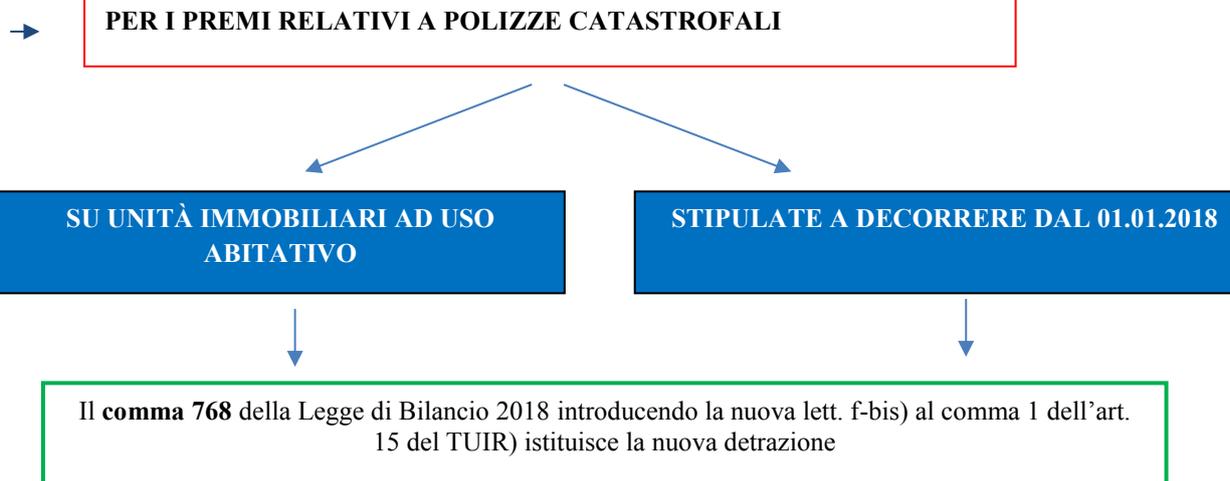
## SCHEDA N. 8 – *POLIZZE ASSICURATIVE SULLE CALAMITÀ NATURALI*

### MISURE CALAMITÀ NATURALI



La nuova detrazione si applica **esclusivamente alle polizze stipulate a decorrere dal 1° gennaio 2018**, data di entrata in vigore della legge, per cui i suoi effetti si avranno a partire dalla dichiarazione dei redditi da presentare nel 2019.

### NUOVA DETRAZIONE IRPEF 19%





Le stesse polizze sono interamente esenti dall'imposta sulle assicurazioni

9

## SCHEDA N. 9 – IVA AGEVOLATA (10%) SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### IVA SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO



**NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018**



**APPLICAZIONE DELL'ALIQUTA IVA AGEVOLATA AL 10%**



**NEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE CON FORNITURA DI BENI SIGNIFICATIVI**

Con il c.d. "maxiemendamento" alla legge di bilancio è stata introdotta una norma di interpretazione autentica all'articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999, relativa all'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 10% negli interventi di manutenzione con fornitura di beni significativi.



Secondo la nuova interpretazione bisogna considerare il caso in cui l'intervento comprenda **sia l'utilizzo beni significativi che "parti staccate"** degli stessi

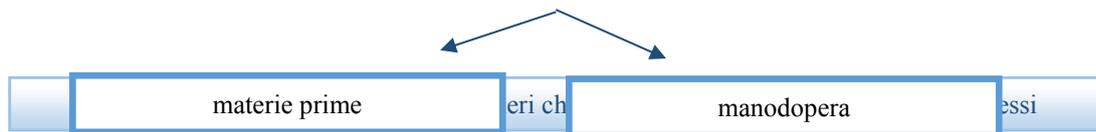
**AL FINE DI DETERMINARE IL VALORE DELLA PRESTAZIONE DA ASSOGGETTARE AD ALIQUOTA DEL 10%**

**BISOGNA GUARDARE ALL'AUTONOMIA FUNZIONALE DELLE PARTI RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE**

**NELLA PRESTAZIONE SI DOVRÀ ASSUMERE**



**IL VALORE RISULTANTE DALL'ACCORDO CONTRATTUALE STIPULATO DALLE PARTI CONTRAENTI**



Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Giovanni Di Filippo