

Bonus casa: la mappa delle agevolazioni fiscali per il 2019

Bruno Pagamici - Dottore commercialista in Macerata

Anche nel 2019 è disponibile un ampio menu di bonus fiscali per la casa. La legge di Bilancio 2019 ha, infatti, prorogato fino al 31 dicembre 2019 l'ecobonus per gli interventi di riqualificazione energetica sulle singole unità immobiliari e la detrazione IRPEF maggiorata al 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Nel 2019 è, inoltre, possibile fruire ancora del bonus mobili, ma solo per i lavori edilizi iniziati nel 2018 e del bonus verde per le opere di sistemazione a verde e la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Quali sono le altre agevolazioni fiscali di cui si può usufruire?

Ecobonus, **sisma bonus**, **bonus mobili**, **bonus verde** e detrazione IRPEF per interventi di **ristrutturazione edilizia**. È questo l'articolato puzzle dei bonus edilizi disponibili nel 2019.

Occorre però porre adeguata attenzione alle scadenze: mentre alcuni incentivi resteranno in vigore solo fino alla fine dell'anno (e quindi è importante programmare per tempo i lavori), altri invece potranno essere fruiti fino 31 dicembre 2021.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la **legge di Bilancio 2019** ha prorogato fino al 31 dicembre 2019 la possibilità di usufruire della detrazione IRPEF potenziata al **50%** e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2020 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

Anche nel 2019, come disposto dalla legge di Bilancio 2018, sarà obbligatorio inviare all'Enea i dati relativi agli interventi edilizi e tecnologici che comportano **risparmio energetico** e/o l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. In particolare, la comunicazione, da effettuare entro il termine di 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo, dovrà essere trasmessa per i seguenti interventi:

- **serramenti** (comprensivi di infissi): riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno e i vani freddi;
- **coibentazioni** delle strutture opache: riduzione della trasmittanza delle strutture opache verticali (pareti esterne) ovvero che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; riduzione della trasmittanza delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno, i vani freddi e il terreno;
- installazione o sostituzione di **impianti tecnologici**: installazione di collettori solari (solare termico) per produzione di acqua calda sanitaria e/o riscaldamento ambienti; sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per riscaldamento ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; sostituzione di generatori di calore con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; pompe

di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; microcogeneratori (Pe<50kWe); scaldacqua a pompa di calore; generatori di calore a biomassa; sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; impianti fotovoltaici.

Bonus mobili

La legge di Bilancio 2019 ha confermato fino al 31 dicembre 2019 anche il bonus mobili, la 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. Per fruire dell'agevolazione è quindi obbligatorio realizzare una **ristrutturazione edilizia** e usufruire della relativa detrazione (non è, però, necessario che i beni siano destinati al locale oggetto dell'opera edilizia).

Per gli acquisti che saranno effettuati nel 2019, il beneficio può essere richiesto solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia iniziati dal 1° gennaio 2018. Indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, lo sconto deve essere calcolato su un importo massimo di 10.000 euro, riferito, complessivamente, alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. La detrazione deve essere ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote annuali** di pari importo.

Per gli acquisti del 2019 e riferiti a lavori realizzati nel 2018, o iniziati nel 2018 e proseguiti nel 2019, la detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a 10.000 euro, al netto delle spese sostenute nel 2018 per le quali si è già fruito dell'agevolazione. Il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Nel caso di acquisto di elettrodomestici per i quali si fruisce del bonus mobili, è necessario inviare all'ENEA i dati relativi alla **classe energetica** e alla **potenza elettrica assorbita**. In particolare, la trasmissione deve essere effettuata per: forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga e lavatrici.

Bonus verde

Sarà valido per tutto il 2019 anche il bonus verde, la detrazione IRPEF del **36%** istituita dalla legge di Bilancio 2018 per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato.

Lo sconto, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, compete, in particolare, per le spese sostenute per i seguenti interventi:

- **sistemazione a verde di aree scoperte** private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- realizzazione di **coperture a verde** e di **giardini pensili**.

La detrazione deve essere calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Ai fini della fruizione del detrazione, il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentono la **tracciabilità delle operazioni** (per esempio, bonifico bancario o postale).

Ecobonus

Doppia scadenza per l'ecobonus, la detrazione IRPEF o IRES per la riqualificazione energetica degli immobili esistenti.

Per interventi sulle singole unità immobiliari, la legge di Bilancio 2019 ha confermato lo sconto fino al 31 dicembre 2019, mentre per gli interventi sulle **parti comuni degli edifici condominiali** e per quelli effettuati su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio la detrazione resterà in vigore fino al 31 dicembre 2021.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

L'aliquota della detrazione è del **50%** per:

- l'acquisto e posa in opera di **finestre** comprensive di infissi;
- l'acquisto e posa in opera di **schermature solari**;
- la sostituzione di impianti di **climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

La detrazione è invece al 65% per:

- l'acquisto di **caldaie** a condensazione che oltre ad essere in classe A sono dotate di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
- interventi di coibentazione dell'involucro opaco;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione realizzato;
- sistemi di **building automation**;
- collettori solari per produzione di acqua calda;
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;
- gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- l'acquisto e posa in opera di **generatori d'aria calda** a condensazione;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro) Per beneficiare della detrazione è necessario che gli interventi effettuati portino a un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.

Solo per gli interventi di tipo condominiale, la detrazione può arrivare fino al:

- **70%**, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio;
- **75%**, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

Queste maggiori detrazioni vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. L'importo massimo delle spese ammesse in detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 7 unità immobiliari e 5 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 480.000 euro (40.000 euro x 12 unità), da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà.

Le condizioni richieste dalla norma per usufruire delle maggiori detrazioni devono essere asseverate da **professionisti abilitati** attraverso l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, riportata nel citato decreto del Ministro dello sviluppo economico che detta le linee guida nazionali per la certificazione energetica. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su queste attestazioni. L'attestazione non veritiera, per la quale il professionista è chiamato a rispondere, comporta la decadenza dal beneficio.

Sisma bonus

Per realizzare gli interventi di messa in **sicurezza statica** delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad **alta pericolosità sismica** (zone sismiche 1, 2 e 3) fino al 31 dicembre 2021 si potrà beneficiare del sisma bonus.

La detrazione (IRPEF ed IRES) è pari al:

- **50%** delle spese sostenute, per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;
- **70%** (75% per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali) delle spese sostenute, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;
- **80%** (85% per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali) delle spese sostenute, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Sisma bonus per l'acquisto di case antisismiche

Resterà in vigore fino al 31 dicembre 2021 anche il sisma bonus per l'acquisto di case antisismiche ubicate nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica. Per avere diritto alla detrazione l'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Lo sconto è pari al:

- 75% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe rispetto all'edificio preesistente;
- 85% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro qualora venga ridotto il rischio sismico di 2 classi rispetto all'edificio preesistente.

Bonus unico per interventi antisismici e di efficientamento energetico

Fino al 31 dicembre 2021 sarà possibile fruire anche del bonus unico per interventi antisismici e di efficientamento energetico, introdotto dalla legge di Bilancio 2018.

La detrazione compete per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla **riduzione del rischio sismico** e alla **riqualificazione energetica**.

Lo sconto, che deve essere ripartito in 10 quote annuali, spetta nelle seguenti misure:

- **80%** se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore;
- **85%** se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle **parti condominiali** (75% o 85% su un ammontare non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (70% o 75% su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

Il limite massimo di spesa consentito è di 136.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.