



# RISTRUTTURAZIONI, ECOBONUS E SICUREZZA ANTISISMICA: ECCO QUANTO SI PUÒ RISPARMIARE



**La manovra economica, ormai divenuta legge, contiene delle importanti agevolazioni che interesseranno chi deciderà di acquistare, ristrutturare o mettere in sicurezza un edificio.**

**Prima di pianificare progetti ed eventuali interventi però, è necessario avere un quadro chiaro e sapere quali sono le opportunità di cui poter approfittare.**

Seppure con uno sprint finale dell'ultima ora, a dicembre il Parlamento ha dato il via libera definitivo alla legge di stabilità per il 2017.

La manovra economica, ormai divenuta legge, contiene delle importanti agevolazioni che interesseranno chi deciderà di acquistare, ristrutturare o mettere in sicurezza un edificio.

Prima di pianificare progetti ed eventuali interventi, però, è necessario avere un quadro chiaro e sapere quali sono le opportunità di cui poter approfittare.

In questo articolo effettuiamo una panoramica sulle nuove regole relative alle agevolazioni fiscali in edilizia e proponiamo schematicamente una scheda di sintesi per ciascuna tipologia disponibile.

Innanzitutto è sostanzialmente possibile individuare tre "macrofamiglie" di intervento che vengono interessate, ovvero le ristrutturazioni edilizie (Bonus ristrutturazioni); gli interventi di efficientamento energetico (Eco-bonus) e gli interventi per la sicurezza antisismica (Sismabonus).

RISTRUTTURAZIONI-  
PROROGATA  
LA DETRAZIONE  
FISCALE  
DEL 50  
PER CENTO  
RIPARTITA  
IN DIECI ANNI

## **RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (Bonus ristrutturazioni)**

Per quanto riguarda la prima agevolazione che andremo ad analizzare, ovvero il cosiddetto Bonus ristrutturazioni, è rimasto essenzialmente inalterato rispetto allo scorso anno in quanto è stata prorogata la detrazione fiscale nella misura del 50% ripartita in 10 rate annuali per le spese sostenute.

Gli interventi per i quali sarà possibile usufruire dell'agevolazione sono appunto la ristrutturazione edilizia, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria sulle parti comuni degli edifici.

Per i contribuenti sarà possibile detrarre dall'Irpef il 50% delle spese per gli interventi su immobili adibiti ad uso residenziale e loro pertinenze, fino ad un limite di spesa, pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Le categorie di soggetti "contribuenti" che potranno accedere al Bonus sono esclusivamente i soggetti privati oppure i condomini, i proprietari dell'immobile, i nudi proprietari, gli usufruttuari e coloro che dispongono del bene in base ad un contratto di locazione, locazione finanziaria o comodato.

La detrazione è possibile inoltre estenderla a familiari conviventi con il detentore o possessore dell'immobile solo se stanno contribuendo alle spese per la ristrutturazione e se la convivenza è stabile ed in atto al momento dell'inizio dei lavori.

## **INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (Ecobonus)**

Il secondo incentivo che andremo ad analizzare è l'Ecobonus, ovvero l'agevolazione verso tutti quegli interventi di miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro dell'edificio oltre che del rendimento dell'impiantistica.

L'obiettivo è la riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici. In questo caso i soggetti che possono usufruire delle detrazioni sono tutti i contribuenti, nella fattispecie le persone fisiche, tra cui i condomini e gli inquilini, i professionisti, le imprese e le società che sostengono spese per interventi di riqualificazione energetica su immobili di qualsiasi categoria catastale, compresi i fabbricati rurali.

Anche in questo caso le detra-

zioni sono da ripartire in dieci rate annuali di pari importo, mentre a differenza del Bonus ristrutturazioni la percentuale di incentivo sale al 65% per ogni unità immobiliare.

Il tetto massimo incentivabile per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti è di 100.000 euro, ma vi sono delle "sottosoglie" variabili in funzione della tipologia di intervento. Per l'involucro, ovvero murature perimetrali, serramenti, coperture e solai esposti su ambienti freddi, il limite fissato è di 60.000 euro.

Lo stesso limite è previsto per l'installazione di pannelli e schermature solari, mentre per gli impianti di climatizzazione invernale, compresi quelli alimentati da biomasse combustibili, il tetto massimo scende a 30.000 euro.

Nel 2017 sono state poi inserite delle considerevoli novità nell'Ecobonus, in quanto risultano detraibili al 65% anche le spese per



PER L'ECOBONUS  
LA PERCENTUALE  
DI INCENTIVO  
PUO' ESSERE DEL  
65%, 70% O 75%  
CON LA CONSUETA  
RIPARTIZIONE  
IN DIECI ANNI

gli interventi di efficientamento sulle parti comuni degli edifici condominiali e degli istituti autonomi per le case popolari.

Per i condomini, la detrazione è inoltre incrementabile al 70% nel caso in cui venga interessata dai lavori una superficie disperdente lorda dell'edificio intero superiore al 25%, ed al 75% nel caso in cui la riqualificazione delle parti comuni raggiunga gli standard di qualità previsti dal DM 26 giugno 2015.

In queste due nuove tipologie di incentivo introdotte, il limite massimo raggiungibile dalle detrazioni è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

### **INTERVENTI PER LA SICUREZZA ANTISISMICA (Sismabonus)**

Il terremoto che ha colpito nell'agosto del 2016 il Centro Italia ha messo in evidenza ancora una volta la necessità di mettere in sicurezza gran parte degli edifici che sorgono in zone sismiche.

In tema di sicurezza antisismica, è stato quindi prorogato il cosiddetto Sismabonus, il quale avrà durata per il prossimo quinquennio (fino al dicembre 2021) e prevede una detrazione del 50% fino ad un tetto di spesa pari a 96.000 euro per la realizzazione di interventi antisismici strutturali nelle zone 1, 2 e 3 ad alta pericolosità sismica, mentre l'agevolazione interesserà sia edifici adibiti a residenziale che edifici adibiti ad attività produttiva.

Per quanto riguarda la ripartizione delle rate annuali, in questo caso si scende dai 10 anni previsti



per tutti le altre agevolazioni a 5 anni.

Sono previste, inoltre, detrazioni maggiori in funzione della riduzione di una o due classi del rischio sismico, che sono state definite con il D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017, ed avranno la seguente consistenza:

- 70% nel caso degli interventi di miglioramento che ridurranno una classe di rischio sismico;
- 80% nel caso degli interventi di miglioramento che ridurranno due classi di rischio sismico;
- 75% nel caso di intervento sulle parti comuni di edifici condominiali che ridurranno una classe di rischio sismico;
- 85% nel caso di intervento sulle parti comuni di edifici condominiali che ridurranno due classi di rischio sismico;

L'ultimo approfondimento necessario sul Sismabonus consiste nel fatto che anche le spese

tecniche per la classificazione e la verifica sismica dell'immobile sono detraibili.

### **SAPERNE DI PIÙ STRATEGIA FONDAMENTALE**

In conclusione a questa carrellata sulle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi è possibile quindi riepilogare che le opportunità per muovere il sistema edile e far ripartire "i lavori" ci sono, ma è assolutamente necessario per le imprese edili conoscere, aggiornarsi ed informare la committenza di tutto questo, in modo tale da incentivarla verso la direzione di un intervento sia economicamente vantaggioso, sia migliorativo dal punto di vista del benessere e della sicurezza degli ambienti in cui viviamo. ■