

### **Legge di Stabilità 2016 – provvedimenti in materia di politiche della casa**

Il Senato ha approvato senza modifiche il testo già licenziato dalla Camera. Sono confermati la proroga dell'Ecobonus 65% e della detrazione 50% per gli interventi sulle singole unità immobiliari, il sismabonus e i bonus maggiorati per i condomini ed il bonus mobili.

**Ecobonus.** L'articolo 1, commi 2-3, dispone la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017, della misura della detrazione al 65 per cento per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. ecobonus).

Per gli interventi di riqualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio, la misura della detrazione al 65 per cento è prorogata di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021. La misura della detrazione è ulteriormente aumentata nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio (70 per cento) e di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva e che conseguano determinati standard (75 per cento). Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

**Cessione della detrazione.** Per tali interventi i condomini possono cedere la detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari. Tali detrazioni sono usufruibili anche dagli IACP, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Bonus 50% ristrutturazioni. Si dispone la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017, della misura della detrazione al 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

**Sismabonus.** Con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche a decorrere dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 viene prevista una detrazione del 50 per cento, ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Tale beneficio si applica non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari). Qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento.

Qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente,

nella misura del 75 per cento (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85 per cento (passaggio di due 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. Per tali interventi, analogamente a quanto previsto per gli interventi per le riqualificazioni energetiche di parti comuni degli edifici condominiali, a decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. Anche in questo caso, è esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari. Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, a decorrere dal 1° gennaio 2017, rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili. Le nuove detrazioni previste per le misure antisismiche degli edifici non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

**Bonus mobili.** Si dispone la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017 della detrazione al 50 per cento per le spese relative all'acquisto di mobili. Il limite di 10.000 euro per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è considerato per gli interventi iniziati nel 2016 al netto delle spese per le quali si è già fruito della detrazione.

### **Bilancio 2017, salta il potenziamento di Ecobonus 65% e Bonus ristrutturazioni**

*La Commissione Ambiente della Camera aveva approvato quattro emendamenti che però non sono stati discussi dall'Aula. La decisione è stata rimandata al Senato, ma dati i tempi stretti, determinati dalla crisi di Governo, il secondo ramo del Parlamento ha approvato il testo uscito dalla Camera, senza modifiche. Una delle proposte, approvate dalla Commissione Ambiente della Camera, prevedeva la possibilità di estendere la detrazione del 65% delle spese, sostenute a partire dal 1° gennaio 2017, per le certificazioni sismiche e statiche eseguite su prime e seconde case e sugli immobili destinati ad attività produttive situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, anche se non seguite da lavori di messa in sicurezza. La Legge di Bilancio agevola queste spese, ma solo nell'ambito di un intervento di miglioramento o adeguamento antisismico. Il secondo emendamento prevedeva la possibilità di riconoscere l'Ecobonus 65%, con tetto massimo a 100mila euro, alla rimozione dell'amianto dalle parti comuni degli edifici condominiali, realizzati dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2018 nell'ambito di un lavoro di riqualificazione energetica. Non è passata neanche la possibilità di estendere la cessione del credito di imposta ai lavori sulle singole unità immobiliari. Al momento questa chance è riservata solo ai lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali. L'ultima proposta rimasta fuori dalla legge di Bilancio è il riconoscimento della detrazione del 50%, con tetto a 20mila euro, anche agli interventi di sistemazione a verde delle aree scoperte pertinenziali.*