

CASA? COSA POSSIBILE! ECCO COME



Di proprietà, in affitto, in leasing. La **casa**, uno dei beni più importanti per gli italiani, conviene ancora. Grazie alle diverse agevolazioni fiscali pensate negli anni per i contribuenti, progettare di acquistare un immobile, rinnovarlo o darlo in affitto è ancora più facile. La Legge di Bilancio 2018 ha destinato nuove risorse per l'abitare che sono andate ad aggiungersi a quelle già in essere. Tra le novità, la detrazione Irpef per la sistemazione a verde di aree scoperte private e di parti comuni esterne di edifici condominiali ("Bonus verde") e la detrazione per chi esegue congiuntamente interventi di riqualificazione energetica e di prevenzione antisismica.

Sono state inoltre prorogate le detrazioni per interventi di ristrutturazione, di riqualificazione energetica degli edifici ("Ecobonus") e di messa in sicurezza di immobili ("Sisma Bonus"). Alcune di queste detrazioni sono fruibili anche dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati, e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Continua ad essere possibile la cessione del credito fiscale dell'Ecobonus e del Sisma Bonus alle imprese esecutrici o ad altri soggetti privati, mentre i contribuenti "incapienti" possono cedere il credito relativo all'Ecobonus anche alle banche.

Non solo bonus fiscali, grazie ai Fondi pubblici è più facile ottenere un mutuo (con le garanzie statali) o sospendere il pagamento delle rate nel caso di una temporanea difficoltà economica (accedendo al Fondo di Solidarietà). Perché non approfittarne? Queste e altre informazioni sono disponibili nella nostra guida che raccoglie in modo organico i principali provvedimenti che riguardano la casa.



Buona lettura!

Acquistare e Affittare

Difficoltà con l'accesso al mutuo? Ecco la garanzia statale

Acquisti una casa prima di vendere la precedente? L'imposta di registro e l'IVA sono agevolate

Acquisto o affitto? Prova il leasing immobiliare abitativo

Non riesci a pagare il mutuo? Sospendi le rate con il Fondo di Solidarietà

Vuoi dare in affitto un immobile? Scegli la cedolare secca

Dai in comodato la tua casa? IMU e TASI sono agevolate

Ristrutturare e Riqualficare

Rifai il look alla tua casa? Detrai le spese per i lavori e i nuovi mobili

Sistemi il tuo terrazzo o il giardino condominiale? Ecco il Bonus verde

Vuoi ridurre i consumi energetici? C'è l'Ecobonus

Vuoi mettere in sicurezza il tuo immobile? Fallo con il Sisma Bonus

Il Fondo di garanzia per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa consente di richiedere mutui ipotecari fino a 250.000 euro avvalendosi delle garanzie statali per metà dell'importo.

Riferimenti normativi: art. 1, comma 48, della legge n. 147/2013; Decreto interministeriale 31 luglio 2014.

A chi è rivolto

A chi richiede un mutuo prima casa, non superiore a 250.000 euro. Il mutuo deve essere erogato per il solo acquisto o per l'acquisto e la ristrutturazione e/o accrescimento dell'efficienza energetica di un immobile localizzato in Italia che rispetti le seguenti caratteristiche:

- deve essere adibito ad abitazione principale;
- non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi);
- non deve avere caratteristiche di lusso (decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2/8/1969).

Quali benefici

Il Fondo offre garanzie statali pari al 50% della quota capitale del mutuo richiesto, facilitando così l'accesso al credito. E' aperto a tutti, indipendentemente dall'età, ma prevede un tasso applicato al mutuo non superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge antiusura per:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi case popolari, comunque denominati.

Accedendo al Fondo, la banca, garantita dallo Stato, non può richiedere al cittadino ulteriori garanzie personali (es. garanzie di genitori o parenti) oltre all'ipoteca e all'eventuale assicurazione.

➔ Come si ottiene

La domanda di accesso al Fondo di garanzia va presentata direttamente alla banca aderente all'iniziativa cui si richiede il mutuo, utilizzando l'apposita modulistica per la richiesta di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa disponibile sui siti di Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A.), e del Dipartimento del Tesoro e delle Banche aderenti, il cui elenco, in continuo aggiornamento, è disponibile sempre sul sito di Consap S.p.A..



➔ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.dt.mef.gov.it

www.consap.it

www.abi.it

Domanda di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modifiche e del decreto interministeriale del 31 luglio 2014 pubblicato nella G.U.R.L. n. 226 del 29 settembre 2014.

Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà
(Art. 46 e 47 - D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)
 Da presentare alla Banca/Intermediario finanziario a cui si richiede il mutuo

Il sottoscritto _____
 Codice Fiscale: _____
 Luogo e data di nascita _____
 Luogo di residenza _____
 Documento d'identità _____ numero _____
 rilasciato in data _____ da _____
(In caso di dichiarazione resa da cittadini italiani e della unione europea, allegare copia del documento di identità; negli altri casi, allegare il passaporto e il permesso di soggiorno)
 e (in caso di mutuo contestato a più persone)

Il sottoscritto/i _____
 Codice Fiscale _____
 Luogo e data di nascita _____
 Luogo di residenza _____
 Documento d'identità _____ numero _____
 rilasciato in data _____ da _____
(In caso di dichiarazione resa da cittadini italiani e della unione europea, allegare copia del documento di identità; negli altri casi, allegare il passaporto e il permesso di soggiorno)

Conseguenti alle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di false dichiarazioni e di formazione o uso di atti falsi,

DICHARA/DICHIARANO

che ricorrono, alla data della presente dichiarazione, i requisiti previsti dal Decreto interministeriale del 31 luglio 2014 ed in particolare:

di non essere proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui (il sottoscritto/i) abbiano acquistato la proprietà per successione a causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli e quindi di voler:

acquistare
 acquistare e intervenire con opere di ristrutturazione e accoglimento dell'efficienza energetica
 acquistare con accollo da finanziamento

l'unità immobiliare sita in _____ (prov. _____) via _____ numero _____ edificio _____ scala _____ interno _____ ad uso di abitazione principale, che non ha le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1968 n. 1072 e non rientra nelle categorie catastali A1, A8 e A9.



L'IMPOSTA DI REGISTRO E L'IVA SONO AGEVOLATE

Chi acquista la "prima casa", ad eccezione di immobili di categoria catastale A1, A8 e A9, può usufruire dell'imposta di registro o dell'IVA con aliquote agevolate, se acquista rispettivamente da un privato o da un'impresa costruttrice. Il beneficio spetta anche nel caso in cui, al momento dell'atto, si possieda un'altra abitazione per la quale si è fruito della stessa agevolazione. L'unica condizione è che la "vecchia" abitazione venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Riferimenti normativi: Tabella A, parte II, n. 21, del D.P.R. n. 633/1972; art. 1, nota II-bis), commi 4 e 4-bis, del D.P.R. n. 131/1986; art. 1, comma 55, della legge n. 208/2015.

 **A chi è rivolto**

Agli acquirenti della "prima casa", e a tutti quei soggetti che acquistano un nuovo immobile, pur essendo già proprietari di un'altra abitazione per la quale hanno fruito della stessa agevolazione.

 **Quali benefici**

Chi acquista la "prima casa" può usufruire dei seguenti vantaggi:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione IVA:
 - imposta di registro al 2% (anziché al 9%)
 - imposta ipotecaria fissa di 50 euro
 - imposta catastale fissa di 50 euro

- se si acquista da un'impresa con vendita soggetta ad IVA:
 - IVA al 4% (anziché al 10%)
 - imposta di registro fissa di 200 euro
 - imposta ipotecaria fissa di 200 euro
 - imposta catastale fissa di 200 euro

L'IMPOSTA DI REGISTRO E L'IVA SONO AGEVOLATA

→ Come si ottiene

Il beneficio si ottiene senza necessità di particolari adempimenti a carico dell'acquirente, in presenza dei requisiti previsti dalla legge. Le aliquote ridotte del 2% dell'imposta di registro e del 4% dell'IVA si applicano infatti al momento della stipula dell'atto.

→ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.agenziaentrate.gov.it



Il pacchetto di misure per il leasing immobiliare abitativo prevede agevolazioni fiscali e garanzie civilistiche finalizzate a favorire l'utilizzo dello strumento del leasing per l'acquisto dell'abitazione principale.

Riferimenti normativi: art. 1, commi 82-83-84, della legge n. 208/2015.

➔ A chi è rivolto

A tutti i contribuenti con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro che stipulano contratti di leasing aventi per oggetto immobili, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

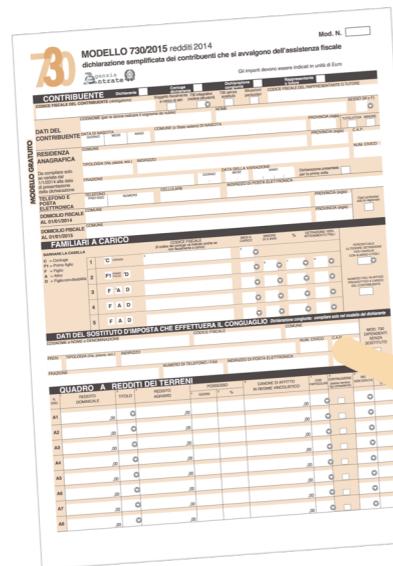
➔ Quali benefici

Le agevolazioni sono diverse in base all'età del soggetto all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

incentivi fiscali	Fino a 35 anni	➔	detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing fino ad un importo massimo di 8 mila euro annui
		➔	detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto fino ad un importo massimo di 20 mila euro
	Soggetti con età uguale o superiore a 35 anni	➔	detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui
		➔	detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto fino ad un importo massimo di 10 mila euro

➔ Come si ottiene

I titolari dei contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2020 possono portare in detrazione nella dichiarazione dei redditi i costi del leasing "prima casa".



➔ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.mef.gov.it

www.notariato.it

www.assilea.it

www.leasing-immobiliare.it



SOSPENDE LE RATE CON IL FONDO DI SOLIDARIETÀ

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) e l'ABI (Associazione bancaria italiana) con le Associazioni dei consumatori hanno promosso due strumenti complementari che permettono di sospendere per un tempo determinato il pagamento delle rate dei finanziamenti in situazioni di temporanea difficoltà economica:

- il Fondo MEF di Solidarietà per i mutui prima casa;
- l'Accordo ABI con le Associazioni dei consumatori (che riguarda la sospensione non solo dei mutui ipotecari ma anche del credito al consumo).

Riferimenti normativi: art. 2, comma 475 e ss., della legge n. 244/2007; art. 3, comma 48 e 49, della legge n. 92/2012.

➔ A chi è rivolto

Ai titolari di un mutuo per l'acquisto della prima casa non di lusso che si trovino in situazioni di temporanea difficoltà economica. I due strumenti fanno riferimento ad eventi imprevisi di natura diversa, sempre connessi alla salute o al deteriorarsi della situazione lavorativa quali la morte, un grave infortunio, la perdita del posto di lavoro o la sospensione/riduzione dell'orario di lavoro.

➔ Quali benefici

Il Fondo di Solidarietà del MEF per i mutui prima casa consente di beneficiare della **sospensione fino a 18 mesi del pagamento dell'intera rata del mutuo** (se non superiore a 250.000 euro) in casi di improvvisa difficoltà economica del mutuatario (con ISEE non superiore a 30.000 euro) dovuta al decesso di uno dei titolari, ad un grave infortunio/handicap o alla perdita di lavoro. L'Accordo per il credito tra ABI e Associazioni dei consumatori permette invece **la sospensione fino a 12 mesi della sola quota capitale** per i mutui ipotecari sull'abitazione principale nei casi di sospensione del lavoro o riduzione temporanea dell'orario lavorativo.

La cedolare secca è un regime facoltativo che prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo sui redditi di locazione.

Riferimenti normativi: art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011; art. 9, comma 1, del D.L. n. 47/2014 (convertito dalla legge n. 80/2014) e successive modificazioni; art. 1, commi 53 e 54, della legge n. 208/2015; art. 4 del D.L. n. 50/2017 (convertito dalla legge n. 96/2017).



A chi è rivolto

Alle persone fisiche che danno in locazione un immobile ad uso abitativo. Il regime della cedolare secca non si può applicare se il proprietario o l'inquilino sono imprenditori o professionisti che agiscono nell'esercizio della loro attività. Per poter esercitare l'opzione bisogna essere proprietari dell'immobile o titolari di diritti reali di godimento, come l'usufrutto.



Quali benefici

Il proprietario dell'immobile dato in affitto paga un'imposta sostitutiva calcolata applicando l'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti (a canone libero). E' inoltre prevista un'aliquota del 15%, ridotta al 10% per gli anni dal 2014 al 2019, per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad immobili ubicati nei comuni con carenze di disponibilità abitative e in quelli ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe). Le locazioni di immobili a canone concordato beneficiano della riduzione del 25% di IMU e TASI. Per i contratti conclusi dal 1° giugno 2017 si può optare per l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 21% ai redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili ad uso abitativo, se stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare anche attraverso la gestione di portali online.

➔ Come si ottiene

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive. Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione dell'atto stesso. L'opzione nelle annualità successive va esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente sempre utilizzando il modello RLI. Per le locazioni brevi i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, se intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21% al momento dell'accredito, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno l'opzione per la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi.

➔ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.agenziaentrate.gov.it



agenzia entrate Ministero delle Finanze

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione a affitti di immobili

MODELLO RLI

CORSO DI - (SAL) GIREMI

SEZIONE I - Registrazione

SEZIONE II - Ritenute

SEZIONE III - Ritenute

Registrazione in sede di dichiarazione dei redditi

Ritenute in sede di dichiarazione dei redditi

DELLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

SEZIONE I - Ritenute

SEZIONE II - Ritenute

SEZIONE III - Ritenute

Chi concede in comodato un immobile non di lusso ad un familiare che lo adibisce ad abitazione principale può godere della riduzione della base imponibile dell'IMU e della TASI al 50%.

Riferimenti normativi: art. 13, comma 3, lett. 0a), del D.L. n. 201/2011 (convertito dalla legge n. 214/2011).



A chi è rivolto

Possono beneficiare dell'agevolazione i proprietari di immobili che concedono in comodato un'abitazione a parenti in linea retta entro il primo grado, i quali devono a loro volta utilizzarlo come abitazione principale. I parenti in linea retta di primo grado sono i genitori e i figli.



Quali benefici

La base imponibile ai fini IMU/TASI è ridotta del 50% per le unità immobiliari (ad eccezione di quelle di lusso vale a dire quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)

Per usufruire di tale agevolazione è, inoltre, necessario che:

- il contratto sia registrato;
- il comodante (il proprietario dell'abitazione) possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possiede nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale e non classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

➔ Come si ottiene

Per usufruire della riduzione al 50% di IMU e TASI il contratto di comodato deve essere registrato utilizzando l'apposito modello 69 da presentare, in duplice copia, all'Agenzia delle Entrate.

Possono essere registrati anche i contratti di comodato stipulati verbalmente. In questo caso, nel modello 69 dovrà essere indicato, come tipologia dell'atto la seguente dicitura "Contratto verbale di comodato". Ai fini della decorrenza dell'agevolazione, rileva la data in cui è stato concluso il contratto e non quella in cui lo stesso è stato registrato.

A stylized illustration of a hand holding a document. The document is a registration form titled "RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI" (MOD. 69). The form contains various fields for personal and property information, including name, address, and details about the property being registered. The hand is colored in shades of orange and yellow, and the sleeve is dark purple.

➔ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.agenziaentrate.gov.it

www.finanze.gov.it



DETRAIR LE SPESE PER I LAVORI E I NUOVI MOBILI

Il Bonus ristrutturazioni è un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per le ristrutturazioni straordinarie delle abitazioni e delle parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Alle spese di ristrutturazione edilizia possono essere collegate le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.

Riferimenti normativi: art. 16 del D.L. n. 63/2013 (convertito dalla legge n.90/2013) e successive modificazioni.



A chi è rivolto

Ai contribuenti assoggettati all'Irpef residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta ai proprietari degli immobili e ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese.



Quali benefici

I contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- 50% delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018 per interventi di ristrutturazione, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo;
- 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione. L'agevolazione è stata prorogata anche per il 2018, ma potrà essere richiesta solo da chi realizza interventi di ristrutturazione dal 1° gennaio 2017. La detrazione, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro, considerato per gli interventi effettuati nell'anno 2017 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2018, al netto delle spese sostenute nell'anno 2017 per le quali si è fruito della detrazione.

DETRAI LE SPESE PER I LAVORI E I NUOVI MOBILI

 **Come si ottiene**

Bisogna indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori di ristrutturazione sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale. Per avere la detrazione sugli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

La detrazione è ammessa anche se i beni sono stati acquistati con un finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le modalità previste e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento.

Bonifico bancario
oppure postale

 **Per saperne di più**

www.casa.governo.it

www.agenziaentrate.gov.it



ECCO IL BONUS VERDE

Il Bonus verde è una detrazione Irpef delle spese sostenute nel 2018 per interventi di:

- 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.

Riferimenti normativi: art. 1, commi da 12 a 15, della legge n. 205/2017.

➔ A chi è rivolto

Ai contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili sui quali sono eseguiti i lavori e che hanno sostenuto le relative spese.

➔ Quali benefici

La detrazione spetta nella misura del 36%, da ripartire in 10 quote annuali costanti di pari importo:

- su un tetto massimo di spesa di 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare adibita ad uso abitativo;
- per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo.

Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e manutenzione per l'esecuzione degli interventi.

➔ Come si ottiene

Per usufruire del Bonus verde, il pagamento delle spese deve essere effettuato con strumenti idonei a consentire la tracciabilità (quali bonifico bancario o postale).

➔ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.agenziaentrate.gov.it



L'Ecobonus è un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'Irpef o dall'Ires una parte degli oneri sostenuti per eseguire interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

Riferimenti normativi: art. 14 del D.L. n. 63/2013 (convertito dalla Legge n. 90/2013) e successive modificazioni.



A chi è rivolto

Ai contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale.



Quali benefici

I contribuenti possono usufruire delle detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, per:

Singole unità immobiliari

Detrazione del 65% delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2018 per interventi sulle singole unità immobiliari, fino ai limiti massimi di spesa diversi per tipologia di intervento.

Condomini

- Detrazione del 65%, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021, per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali o su tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.
- Detrazione del 70% per interventi sull'involucro dell'edificio e del 75% per interventi che migliorano la prestazione energetica invernale ed estiva. Le spese, in questo caso, devono essere sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. 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 del credito

I beneficiari dell'Ecobonus possono optare per la **cessione del credito** ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, ma non alle banche o agli intermediari finanziari.

I contribuenti cosiddetti "incapienti" (per i quali l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni per redditi previste dal TUIR) possono cedere le detrazioni anche alle banche e agli intermediari finanziari.



Tra le novità 2018

- Riduzione della detrazione dal 65% al 50% per alcune spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative a:
 - acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari;
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto;
 - acquisto e posa di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino ad un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.
- Detrazione pari al 65% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative a:
 - installazione di caldaie a condensazione almeno di classe A con contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti;
 - acquisto e posa in opera di micro-generatori in sostituzione di impianti esistenti fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro.
- Estensione di tutte le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.
- Possibilità di cessione del credito, in misura pari alla detrazione fiscale spettante, per tutte le tipologie di spese relative a interventi di riqualificazione energetica.

→ Come si ottiene

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale occorre acquisire l'asseverazione, l'attestato di certificazione/qualificazione energetica e la scheda informativa rilasciati da tecnici abilitati. E' necessario poi trasmettere all'ENEA copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa.

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale soggetto a ritenuta. I contribuenti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Bonifico bancario
oppure postale



→ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.agenziaentrate.gov.it

www.acs.enea.it



FALLO CON IL SISMA BONUS

Il Sisma Bonus è un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'Irpef e dall'Ires una parte degli oneri sostenuti per l'adozione delle misure antisismiche per la messa in sicurezza di tutti gli immobili abitativi nonché per quelli utilizzati per attività produttive situati nel territorio dello Stato italiano.

Riferimenti normativi: art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del D.L. n. 63/2013 (convertito dalla legge n. 90/2013) e successive modificazioni.

**A chi è rivolto**

Ai contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta ai proprietari degli immobili, e ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese. L'agevolazione spetta inoltre ai contribuenti assoggettati all'Ires.

**Quali benefici**

I contribuenti che adottano misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003) possono usufruire, dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, delle seguenti detrazioni Irpef e Ires ripartite in 5 quote annuali di pari importo:

- 50% delle spese sostenute per le costruzioni adibite ad abitazione (anche non principale) e ad attività produttive, fino ad un ammontare complessivo non superiore annualmente a 96.000 euro per unità immobiliare;
- 70% o 80% per le singole unità immobiliari, se le misure adottate riducono il rischio sismico rispettivamente di una o due classi. All'acquirente di un immobile demolito e ricostruito, in zona a rischio sismico 1, da parte di imprese costruttrici o di ristrutturazione, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, spetta la detrazione del 75% o dell'85% (secondo la riduzione del rischio sismico di una o due classi) del prezzo della singola unità immobiliare, entro un ammontare di spesa di 96.000 euro. Quest'ultima detrazione può essere ceduta alle imprese costruttrici o ad altri soggetti privati;
- 75% o 85% per le parti comuni degli edifici condominiali, se gli interventi adottati comportano una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una o 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. I condòmini possono cedere la propria quota di credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati.

Dal 1° gennaio 2017 rientrano, tra le spese detraibili, anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

FALLO CON IL SISMA BONUS

 **Novità 2018**

- Le detrazioni sono usufruibili anche dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.
- Per le spese sostenute a seguito di interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, spetta una detrazione dell'80% se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'85% se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori. **La detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.** Queste nuove 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).

Riferimenti normativi: art. 14, comma 2-quater.1, del D.L. n. 63/2013 (convertito dalla legge n. 90/2013).

FALLO CON IL SISMA BONUS

→ Come si ottiene

Bisogna indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale soggetto a ritenuta.



agevolazioni

⚠ Ulteriori agevolazioni sono previste per le zone colpite dagli eventi sismici verificatisi a decorrere dal 24 agosto 2010:

- esclusione dalla base imponibile ai fini **Irpef** ed **Ires** dei redditi dei fabbricati fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi e comunque fino all'**anno di imposta 2018**;
- esenzione **IMU** e **TASI** fino alla ricostruzione e comunque non oltre il **31 dicembre 2020**.

Riferimenti normativi: art. 48, comma 1o, del D.L. n. 189/2010 (convertito dalla legge n.229/2010).

→ Per saperne di più

www.casa.governo.it

www.mit.gov.it

www.agenziaentrate.gov.it

www.protezionecivile.gov.it



PROMEMORIA 

AGEVOLAZIONI FISCALI

SCADENZA
31 DICEMBRE 2018



 **BONUS
RISTRUTTURAZIONI**

 **ECOBONUS
UNITÀ SINGOLE**

 **BONUS MOBILI**

 **BONUS VERDE**

SCADENZA
31 DICEMBRE 2021



 **ECOBONUS
CONDOMINI**

 **INTERVENTI COMBINATI
CONDOMINI**

 **SISMABONUS
UNITÀ SINGOLE**

 **SISMABONUS
CONDOMINI**

RATEIZZAZIONE

**10
ANNI**

**5
ANNI**

#casaconviene

Ministero dell'Economia e delle Finanze



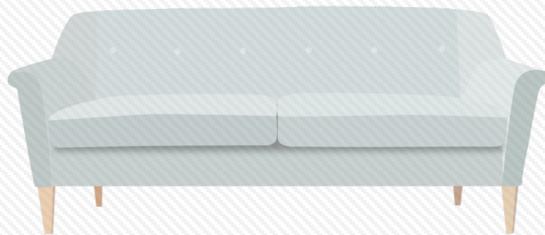
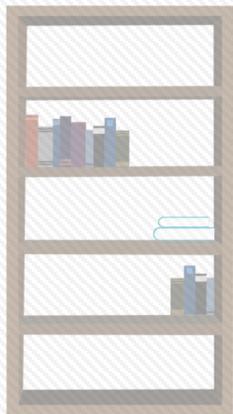
Lo Stato mette a



disposizione strumenti per



aiutarti a fare **casa**



#casaconviene

Ricordati di chiedere sempre la fattura per poter usufruire delle agevolazioni.

LA CAMPAGNA #CASA CONVIENE E' CONDIVISA CON LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI:

ABI SERVIZI

ADICONSUM

ADUSBEF

AIR ITALIA

ANACI

ANA EPA-CONFARTIGIANATO EDILIZIA

ANAIP

ANCE

ASSILEA

CASARTIGIANI

CLAAI

CNA

CODICI

CONF COOPERATIVE FEDERABITAZIONE

CONFEDILIZIA

CONSAP

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI
COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI**

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

FEDERCONSUMATORI

FEDERLEGNOARREDO

FEDERMOBILI

FIAIP

FIMAA

**FORUM NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI
FAMILIARI**

LAPET

LEGACOOP

UDICON

UNAI

#cassaconviene



A cura della Direzione della
Comunicazione Istituzionale
del Ministero dell'Economia e delle Finanze