

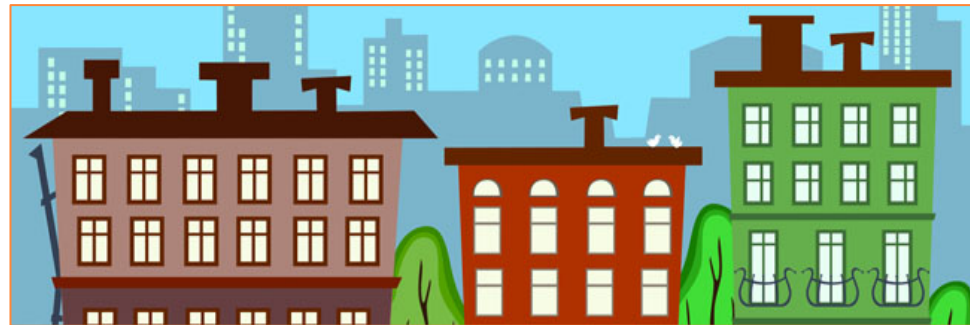


ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI REGGIO CALABRIA



ANACI

LA FISCALITÀ NEL CONDOMINIO



Dott. Marcello Febert

con la collaborazione di

Dott.ssa Grazia Pellicanò

Dott.ssa Jessica Mansueto

Avv. Rossana Rita Aloï

INDICE

1. Introduzione
2. Lo scadenziario fiscale
3. La Certificazione Unica (CU)
4. Il modello 770
5. Il Quadro AC
6. La comunicazione delle spese per la detrazione fiscale
7. Il bonus ristrutturazione 2018



LO SCADENZARIO FISCALE

- **28 febbraio 2018 Certificazione per detrazioni fiscali nelle parti comuni
Invio telematico;**
- **07 marzo 2018 Modello CU/2018 Invio telematico;**
- **31 marzo 2018 Consegna CU/2018 ai fornitori;**
- **31 ottobre 2018 Modello Unico (Quadro ac)- Modello 770/2018 –
Presentazione in via telematica .**



LE RITENUTE E LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE.

L'articolo 25, comma 1, della Legge n. 122/2010 aveva introdotto l'applicazione di una **ritenuta d'acconto** del **4%** sui pagamenti effettuati per beneficiare della detrazione del 36% o del 55%.

L'art. 25 della Manovra 2010 (Dl 78/2010 convertito con legge 122 del 30 luglio) imponeva la ritenuta d'acconto del **10%** ai beneficiari dei bonifici effettuati dai contribuenti per ottenere le detrazioni d'imposta del 65% (ex 55%) o del 50% (ex 36%). Tale aliquota è stata prima **ridotta al 4% grazie alla Manovra 2011**, per essere poi **rialzata - portandola all'8% - con la Legge di Stabilità 2015**.

Dal **1° gennaio 2015**, la ritenuta d'acconto è pari all'**8%**.

I PAGAMENTI

LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE.

La ritenuta operata dagli istituti bancari sui bonifici ristrutturazione o risparmio energetico, viene effettuata dagli stessi sulla scorta dell'importo del bonifico, senza entrare nel merito della distinzione di imponibile e imposta (IVA), es:

Bonifico € 1.100,00 - calcolo ritenuta

$1.100 \times 100 : 121 = 909,09 \times 10\% = \text{€ } 90,91$ (manovra 2010)

$1.100 \times 100 : 122 = 901,63 \times 4\% = \text{€ } 36,07$ (manovra 2011)

$1.100 \times 100 : 122 = 901,63 \times 8\% = \text{€ } 72,13$ (manovra 2015)

(Si presuppone di default l'aliquota IVA ordinaria, a prescindere da quella effettivamente applicata).



LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE.

Il "sostituto di imposta", cioè il soggetto che opera la ritenuta e la versa all'erario non è però il committente dei lavori, ma le banche o le Poste alle quali arrivano i bonifici in accredito.

Saranno dunque questi soggetti a dover rilasciare, a chiusura dell'anno fiscale, la certificazione della ritenuta effettuata.





“IL NUOVO OBBLIGO” 2017 **L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

Con il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 1.12.2016 pubblicato sulla GU Serie Generale n. 296 del 20-12-2016 è stato introdotto un nuovo adempimento a carico degli amministratori di condominio.

In particolare il secondo articolo del citato decreto riguarda la trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali prevedendo che:



“IL NUOVO OBBLIGO” **L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

*“ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate **gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazioni contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché' con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione **devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini.**”***



“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

Con il provvedimento n. 19969 del 27/01/2017, l’Agenzia delle Entrate ha stabilito le modalità attuative per la trasmissione telematica delle suddette comunicazioni e ha approvato le relative specifiche tecniche.





“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Passando all’esame della comunicazione si riassumono i principali aspetti:

○ **DECORRENZA DELL’OBBLIGO DI COMUNICAZIONE**

Il nuovo obbligo di comunicazione si applica a partire dai dati relativi al 2016, in modo da poter essere già stati utilizzati per la precompilazione dei modelli 730/2017 e REDDITI 2017 PF.





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ TERMINE DI INVIO

Le comunicazioni devono essere effettuate entro il 28 febbraio di ciascun anno, con riferimento ai dati relativi all’anno precedente.

Per i dati relativi al 2016, l’Agenzia delle Entrate aveva stabilito di considerare validi gli invii effettuati entro il 07/03/2017, in luogo dell’ordinaria scadenza del 28/02/2017.

Per il 2018 ad oggi non sono previste proroghe



**“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

**○ SOGGETTI OBBLIGATI ALLA
COMUNICAZIONE**

Obbligati alla comunicazione sono gli amministratori di condominio **in carica al 31 dicembre** dell’anno di riferimento, anche se si tratta di condomini fino ad otto condòmini (c.d. “condomini minimi”).



“IL NUOVO OBBLIGO”

L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

- Pertanto in relazione alla comunicazione relativa alle spese sostenute nel 2017, l'obbligo ricade quindi sull'amministratore in carica al 31/12/2017.



“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nel caso in cui nel “condominio minimo” non si è provveduto alla nomina di un amministratore ai sensi dell’art. 1129 c.c., l’obbligo di comunicazione in esame non si applica ai singoli condòmini che quindi **non sono tenuti alla trasmissione telematica.**





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ DATI DA INDICARE NELLA COMUNICAZIONE

I dati da comunicare riguardano le spese sostenute nell’anno precedente dal condominio, in relazione a:

**Interventi di recupero del
patrimonio edilizio**

Riqualificazione energetica

**acquisto di mobili e di grandi
elettrodomestici finalizzati all’arredo delle
parti comuni dell’immobile oggetto di
ristrutturazione**





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nella comunicazione devono essere indicate:

i dati di identificazione
catastale dell’unità
immobiliare

la tipologia
dell’intervento o
degli interventi

l’importo complessivo
delle spese per ogni
intervento

le quote di spesa attribuite
ai singoli condòmini
nell’ambito di ciascuna unità
immobiliare, specificando se
il pagamento è interamente
avvenuto al 31 dicembre
dell’anno di riferimento
oppure no

la tipologia del
soggetto al quale è
attribuita la spesa
(es. proprietario,
nudo proprietario,
titolare di un diritto
reale di godimento,
locatario,
comodatario)

il codice fiscale del
soggetto (persona fisica) al
quale è attribuita la spesa,
salvo situazioni particolari
(es. proprietà indefinita
per contenzioso
sull’eredità)



“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ SOGGETTO A CUI È ATTRIBUITA LA SPESA

L’amministratore di condominio deve comunicare all’Agenzia delle Entrate il codice fiscale del proprietario o del titolare di un altro diritto reale, salvo che non sia stato comunicato un soggetto diverso come beneficiario della detrazione (ad esempio il locatario o il comodatario).





“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

L’amministratore deve, in assenza di diversa indicazione, comunicare il codice fiscale del proprietario o titolare di altro diritto reale, come risultante dalle informazioni aggiornate contenute nel Registro dell’Anagrafe condominiale, obbligatorio dal giugno 2013 ai sensi della Legge 220/2012.





“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

A tal fine potrebbe essere utile predisporre una **comunicazione** da inviare ai condomini per potere procedere ad una corretta compilazione della comunicazione



CONDOMINIO

Egr. Condomino

COMUNICAZIONE DETRAZIONE FISCALE

L'approvazione della recente Legge di Bilancio 2017 ha introdotto novità fiscali, a carico dell'amministratore del condominio, il quale entro il 28/2 /2017 dovrà inviare una nuova comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate con i dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali sostenute nel corso del 2016, destinati ad implementare le informazioni necessarie alla cosiddetta "dichiarazione precompilata".

In vista della predetta comunicazione telematica si chiede di comunicare cortesemente a codesta amministrazione i seguenti dati, al fine di poter predisporre la comunicazione:

- a) Dati Anagrafici proprietario/i (nome, cognome, indirizzo, C.f.) .
- b) Dati catastali per l'identificazione dell'unità immobiliare di proprietà.
- c) Specificazione del soggetto che ha diritto ad usufruire della detrazione fiscale con esatta indicazione dei dati.

Al fine di agevolare la corretta indicazione di tutti i dati necessari, si allega autocertificazione anagrafica, da restituire all'amministratore, compilata in ogni sua parte, entro e non oltre il 31.01.2017, ai seguenti recapiti:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si rappresenta che in mancanza di un riscontro alla presente entro il 05.02.2017, il condomino inadempiente non potrà usufruire della relativa detrazione fiscale.

Reggio Calabria, 20.01.2017

L'amministratore p.t.



Da compilarsi a cura del proprietario

Indicare il tipo di atto, gli estremi e la data del titolo di proprietà (es.:atto di compravendita, denuncia di successione, etc.)³: _____

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento sito in _____ alla Via _____

Scala _____ Piano _____ Interno _____

(Ove possibile, specificare gli estremi catastali, indicati nel titolo di proprietà):

foglio di mappa.....particella.....sub.....

L'unità è dotata di pertinenze (box, garage,cantina,posto auto)? Si NO

Descrivere il tipo di pertinenza⁴ _____

STATO ATTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità è in atto locata a terzi? Si No

In caso di locazione, indicare il nominativo del conduttore:

Indicare il recapito per le comunicazioni (**in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso lo stabile condominiale**):

_____ Via _____

Località _____ CAP _____

Telefono n. _____ e-mail: _____

Il sottoscritto (*dichiarante*) _____ consapevole della personale responsabilità penale prevista dal Codice penale e dalle vigenti leggi in materia per il caso di dichiarazioni mendaci o di esibizione di atti falsi o non più rispondenti a verità, attesta che quanto sopra dichiarato corrisponde al vero.

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.lgs. 30 giugno 2003 n.196,

che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la presente dichiarazione e **SPONTANEAMENTE DICHIARA** di autorizzare, in conformità a quanto sopra indicato e più in generale secondo quanto previsto ex D.lgs.n.196/03, il trattamento dei propri dati personali.

Reggio Calabria,li.....

Firma

³Esempio: atto di compravendita per Notaio XXXY del 1.1.00, rep.000, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 0.0.00 ai numeri 000 e 111; denuncia di successione del 0.00.00 presentata in data 00.00.00 volume nn.

⁴Esempio: cantina sita al piano seminterrato, garage, posto auto scoperto.



Da compilarsi a cura del proprietario

Questionario - Autodichiarazioni

Gentile Condomino, Le chiedo di voler compilare il seguente questionario, con valore di autodichiarazione, recapitandolo entro gg.15 all'amministratore.

Le significo che, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di privacy, i dati e le notizie contenute non saranno divulgate a terzi: trattasi di dati e notizie utilizzabili solo all'interno dell'attività di amministrazione condominiale e nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, e finalizzate a migliorare la correttezza dell'amministrazione del Condominio, come da informativa allegata.

In alternativa, potrà trasmettere copia del titolo di proprietà, compilando solo i quadri relativi a "Stato attuale dell'unità immobiliare" e indicare il recapito per le comunicazioni.

Devo, però, precisarle che la mancata compilazione e/o la mancata restituzione comporterà l'acquisizione d'ufficio delle relative notizie presso i pubblici registri, con sensibile aggravio di spesa a suo carico.

La ringrazio sin d'ora per la cortese collaborazione.

L'amministratore p.t.

PROPRIETA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ¹

Un solo proprietario Più proprietari ² (n.di proprietari.....)

Se trattasi di coniugi in regime di comunione legale dei beni, barrare la casella che segue:

Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data

Codice Fiscale:

1) _____

2) _____

3) _____

BENEFICIARIO DETRAZIONE FISCALE:

Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data

¹Barrare la casella corrispondente. Verificare l'effettivo proprietario risultante dal titolo di proprietà.

²In caso di comproprietà, indicare il numero dei comproprietari.





“IL NUOVO OBBLIGO” **L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

○ IPOTESI PARTICOLARI – I CONDÒMINI “MOROSI”

Gli amministratori sono tenuti a fornire anche l’informazione relativa all’effettivo pagamento al 31 dicembre della quota di spesa attribuita a ciascun soggetto.

Quindi, con riferimento alle spese sostenute nel 2017 da parte dell’amministratore di condominio, deve essere compilato il campo “Flag pagamento” indicando:

- se alla data del 31/12/2017 le spese sono state interamente pagate.

- se alla data del 31/12/2017 le spese sono state pagate parzialmente o non sono state pagate;

-





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nella comunicazione, infatti, deve essere indicato «l’importo della spesa attribuita al soggetto» e non la spesa «pagata». Ciò in quanto, così come previsto dalla C.M. n. 122/E del 01/06/1999, *“ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali la detrazione compete con riferimento all’anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell’amministratore e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico”*.




“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Al riguardo, si precisa che nel campo 21 della comunicazione “**Flag pagamento**” va indicato se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell’anno di riferimento oppure se il pagamento è stato parzialmente o interamente non corrisposto alla medesima data.



**“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

Se il bonifico agevolato è stato effettuato dall’amministratore nell’anno 2017, può quindi accadere che, entro il 31/12/2017, il contribuente:

- abbia pagato interamente quanto dovuto per gli interventi
 - non abbia pagato quanto dovuto (interamente o parzialmente): in tal caso, il **contribuente potrà aggiungere la spesa nel caso in cui provveda al pagamento entro la data in cui presenta la propria dichiarazione.**
- 

“IL NUOVO OBBLIGO”

L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

- Per evitare problemi con il fisco, si raccomanda che chi effettua il versamento dopo il 31.12 si faccia rilasciare una ricevuta corretta, univoca (relativa solo alle spese di ristrutturazione in detrazione) e quindi **INEQUIVOCABILE**.
- Lo stesso consiglio è da seguire nella redazione della causale in caso di bonifico.




**“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

**○ ULTERIORE IPOTESI PARTICOLARE - IL
SUPER CONDOMINIO -**

In relazione alle modalità di compilazione della comunicazione in presenza del c.d. “super condominio” (pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale), si precisa che:

- qualora il super condominio abbia effettuato tutti i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, lo stesso invierà un’unica comunicazione all’Agenzia delle Entrate riportando i dati relativi agli interventi con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del super condominio;

“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

- qualora, invece, il super condominio abbia effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni dello stesso super condominio, mentre i singoli condomìni che lo compongono abbiano effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni degli stessi condomìni, **ciascun soggetto (super condominio e condominio) dovrà inviare una comunicazione all’Agenzia delle Entrate** riportando i dati relativi agli interventi per i quali ha effettuato i relativi pagamenti, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del super condominio/condominio.
- 



“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ MODALITÀ DI COMUNICAZIONE

DIRETTAMENTE



**TRAMITE
SOGGETTI TERZI
(COMMERCIALISTI,
CAF, ECC)**



Utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline, in relazione ai requisiti da essi posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni. Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti software di controllo resi disponibili dall’Agenzia delle Entrate.





“IL NUOVO OBBLIGO” L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti software di controllo resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate.

Deve essere predisposto un file per ogni condominio, contenente i dati relativi a tutti gli interventi i cui pagamenti effettuati dall'amministratore sono avvenuti nell'anno di riferimento.

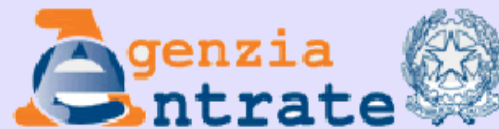


Dati generali

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo



DATI GENERALI

Dati generali

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Persona fisica

Persona non fisica

SOGGETTO CHE ASSUME L'IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

NO

SI

Codice Fiscale

Impegno a trasmettere in via telematica

TIPOLOGIA DI INVIO

Invio ordinario

Invio sostitutivo

Annullamento

Protocollo telematico da sostituire o annullare

Anno di riferimento

Annulla

Conferma

Dati generali

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo

Codice fiscale

Denominazione

Domicilio Fiscale

Provincia

Comune

Email

Annulla

Conferma

Interventi

Pulisci

Dati generali

Codice fiscale del condominio:

importi espressi in euro

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo

Tipo intervento

Prosecuzione

Spese effettuate con bonifico

Spese effettuate con modalità differenti

Progressivo	Tipo intervento	Prosecuzione	Spese effettuate con bonifico	Spese effettuate con modalit...

Inserisci

Aggiorna

Ul/Soggetti

Elimina

Annulla



“IL NUOVO OBBLIGO” **L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

○ E' PREVISTO UN CONTROLLO DI COERENZA FINALE

Infatti, con riferimento a ciascun intervento effettuato nel condominio, la somma degli importi indicati nel campo “Importo complessivo dell'intervento – Spese effettuate con bonifico” e nel campo “Importo complessivo dell'intervento – Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico (es. oneri di urbanizzazione)” deve corrispondere alla somma degli importi indicati in tutti i campi “Importo spesa unità immobiliare” e “Importo della spesa attribuita al soggetto” riferiti al medesimo intervento.





“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

Se gli importi non coincidono il software **segnala l’errore non consentendo la creazione del file.**

Una volta creato correttamente il file si procede all’invio telematico ed alla stampa o del riepilogo o della comunicazione completa.



Dati generali

Dati anagrafici

Interventi

Riepilogo

RIEPILOGO

Codice fiscale del condominio:

Tipologia di invio: **Ordinario**

Numero di interventi: 0

Numero di quote: 0

Annulla

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

Dati identificativi dell'amministratore

Codice fiscale dell'amministratore: 92000000000

Denominazione: CONDOMINIO

Provincia domicilio fiscale: RC

Comune domicilio fiscale: REGGIO CALABRIA

Dati relativi al file .Amc

Codice fiscale del condominio: 92000000000

Tipologia di invio: Invio ordinario

Protocollo telematico da sostituire o annullare:

Anno di riferimento: 2016

Dati relativi al soggetto che assume l'impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario che effettua la trasmissione:

Impegno a trasmettere in via telematica la comunicazione: Comunicazione predisposta dal contribuente

Dati riepilogativi del file

Numero di interventi: 1

Numero di quote: 1



Quote attribuite per lavori effettuati sulle parti comuni condominiali			
Progressivo intervento	Unità immobiliare	CF soggetto	Importo spesa
1	F/RC/00/00/1		100





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ TIPOLOGIE DI INVII

Gli invii telematici possono essere:

- ordinari, con cui si trasmettono i dati richiesti; è possibile inviare più comunicazioni ordinarie per lo stesso periodo di riferimento; i dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati;





“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

- sostitutivi, con i quali si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico;





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

- di annullamento, con cui si richiede l’annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa e acquisita con esito positivo dal sistema telematico; l’annullamento di una comunicazione sostitutiva determina la cancellazione di tutti i dati in essa contenuti, senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita.

La trasmissione telematica si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del file contenente le comunicazioni, salvo i previsti casi di scarto.





“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ RICEVUTE DI TRASMISSIONE

L’Agenzia delle Entrate rilascia un’apposita ricevuta in via telematica, entro i cinque giorni successivi al momento in cui è completata la ricezione del file.





“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

I dati in esame saranno conservati dall’Agenzia delle Entrate fino al termine massimo di decadenza previsto in materia di accertamento delle imposte sui redditi.





“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

In relazione al periodo d'imposta 2017, tale termine teoricamente è stabilito al 31/12/2023 (5 anni), in pratica nel caso delle ristrutturazioni è utile conservare i documenti per l'intera durata delle detrazioni (10 anni)

Allo scadere di tale termine, i dati saranno integralmente e automaticamente cancellati dal sistema.





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

○ REGIME SANZIONATORIO

La nuova disposizione introdotta dal decreto M.E.F. trova fondamento nel D.Lgs 175/2014 che all’ art.3 comma 4; prevede che *“con decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze sono individuati i termini e le modalità per la trasmissione telematica all’Agenzia delle Entrate dei dati relativi alle spese che danno diritto a deduzioni dal reddito o detrazioni dall’imposta diverse da quelle indicate nei commi 1, 2 e 3.*





“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

Nel caso di omessa, tardiva o errata trasmissione dei dati di cui al periodo precedente, si applica la sanzione prevista dall’articolo 78, comma 26, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e successive modificazioni”





“IL NUOVO OBBLIGO” L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Pertanto, l’omessa, tardiva o errata effettuazione delle comunicazioni in esame è soggetta all’applicazione di una sanzione di 100,00 euro per ogni comunicazione senza possibilità, in caso di violazioni plurime, di applicare il “cumulo giuridico”, con un massimo però di 50.000,00 euro.

Se la comunicazione è correttamente trasmessa entro 60 giorni dalla scadenza, la sanzione è ridotta a un terzo, con un massimo di 20.000,00 euro.





“IL NUOVO OBBLIGO”
**L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE**

Per il primo anno di applicazione del nuovo adempimento, non si applicavano le suddette sanzioni in caso di “lieve tardività” nella trasmissione dei dati, oppure di errata trasmissione degli stessi, “se l’errore non determina un’indebita fruizione di detrazioni o deduzioni nella dichiarazione precompilata”.

Tale regime è quindi applicabile alle comunicazioni relative al solo 2016.



“IL NUOVO OBBLIGO”
L’INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE
DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nei casi di errata comunicazione dei dati, la sanzione non è comunque applicabile se la trasmissione dei dati corretti è effettuata entro i 5 giorni successivi alla scadenza, ovvero, in caso di segnalazione da parte dell’Agenzia delle Entrate, entro i 5 giorni successivi alla segnalazione stessa.



OBBLIGO DI DICHIARAZIONE

Ogni anno il sostituto deve presentare:



Una certificazione dei compensi e delle ritenute operate e versate al sostituto e trasmettere la stessa telematicamente all'AdE



Una dichiarazione relativa ai pagamenti effettuati nell'anno precedente (il modello 770 con i nominativi dei soggetti a cui è stata effettuata la ritenuta)

LA CERTIFICAZIONE UNICA - CU -

I sostituti di imposta, che dovranno consegnare ai percipienti la CU entro il **31 marzo 2018**, dovranno trasmettere le stesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate:

- entro il **7 marzo 2018** la certificazione unica dei lavoratori dipendenti e/o di coloro che comunque sono interessati alla compilazione della dichiarazione dei redditi modello 730 precompilato;

- entro il **31 ottobre 2018** - ovvero scadenza del modello 770/2018 - per lavoratori autonomi o comunque per coloro che non sono interessati alla compilazione della dichiarazione dei redditi modello 730 precompilato.

Fac-simile Certificazione Unica

CERTIFICAZIONE UNICA 2017



CERTIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 4, COMMI 6-ter e 6-quater,
DEL D.P.R. 22 LUGLIO 1998, n. 322, RELATIVA ALL'ANNO

2016

DATI ANAGRAFICI	Codice fiscale 1 92000000000		Cognome o Denominazione 2 CONDOMINIO			Nome 3			
	Comune 4 REGGIO DI CALABRIA		Prov. 5 RC	Cap 6 89100	Indirizzo 7 VIA				
DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA	Telefono, fax 8 prefisso numero		Indirizzo di posta elettronica 9		Codice attività 10	Codice sede 11			
	Codice fiscale 1 VRDNTN85T15H224T		Cognome o Denominazione 2 VERDI			Nome 3 ANTONIO			
DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONATO O ALTRO PERCETTORE DELLE SOMME	Sesso (Mo F) 4 M	Data di nascita 5 giorno mese anno 15 12 1985		Comune (o Stato estero) di nascita 6 REGGIO DI CALABRIA		Provincia di nascita (sigla) 7 RC	Categorie particolari 8	Eventi eccezionali 9	Casi di esclusione dalla precompilata 10
	DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2016								
Comune 20		Provincia (sigla) 21			Codice comune 22				
DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2017									
Comune 23		Provincia (sigla) 24			Codice comune 25	Fusione comuni 26			
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE	Codice fiscale 30								
RISERVATO AI PERCIPIENTI ESTERI	Codice di identificazione fiscale estero 40		Località di residenza estera 41						
	Via e numero civico 42				Non residenti Schumacker 43		Codice Stato estero 44		
giorno 28		DATA mese 02	anno 2017	FIRMA DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA X					

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE

TIPOLOGIA REDDITUALE

Causale
1

DATI FISCALI

2 Anno

3 Anticipazione

4 Ammontare lordo corrisposto

5 Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale

6 Codice

7 Altre somme non soggette a ritenuta

8 Imponibile

9 Ritenute a titolo d'acconto

10 Ritenute a titolo d'imposta

11 Ritenute sospese

12 Addizionale regionale a titolo d'acconto

13 Addizionale regionale a titolo d'imposta

14 Addizionale regionale sospesa

15 Addizionale comunale a titolo d'acconto

16 Addizionale comunale a titolo d'imposta

17 Addizionale comunale sospesa

18 Imponibile anni precedenti

19 Ritenute operate anni precedenti

20 Spese rimborsate

21 Ritenute rimborsate



IL MODELLO 770

```
graph TD; A[IL MODELLO 770] --> B[MODELLO 770 SEMPLIFICATO]; A --> C[MODELLO 770 ORDINARIO];
```

**MODELLO 770
SEMPLIFICATO**

**MODELLO 770
ORDINARIO**

IL MODELLO 770

MOD - 770 SEMPLIFICATO

CONTIENE I DATI RELATIVI ALLE CERTIFICAZIONI RILASCIATE AI SOGGETTI CUI SONO STATI CORRISPOSTI:

- **REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE EQUIPARATI ED ASSIMILATI;**
- **INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO;**
- **PRESTAZIONI IN FORMA DI CAPITALE EROGATE DA FONDI PENSIONE.**
- **DATI CONTRIBUTIVI, PREVIDENZIALI ED ASSICURATIVI;**
- **ASSISTENZA FISCALE;**
- **REDDITI DI LAVORO AUTONOMO;**
- **PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI**

MOD - 770 ORDINARIO

CONTIENE I DATI RELATIVI ALLE CERTIFICAZIONI RILASCIATE AI SOGGETTI CUI SONO STATI CORRISPOSTI:

- **DIVIDENDI;**
- **PROVENTI DA PARTECIPAZIONE;**
- **REDDITI DI CAPITALE;**
- **OPERAZIONI FINANZIARIE;**
- **DATI RIASSUNTIVI ALLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO**

Fac-simile modello 770

Codice fiscale

92000000000

TIPO DI DICHIARAZIONE

Correttiva nei termini

Dichiarazione integrativa

Eventi eccezionali

DATI RELATIVI AL SOSTITUTO

Cognome o Denominazione

CONDOMINIO

Nome

Comune (o Stato estero) di nascita

REGGIO CALABRIA

Provincia (sigla)

RC

Data di nascita

giorno

| mese

| anno

Sesso
(barrare la relativa casella)

M

F

Codice fiscale

92000000000

Codice attività

43000

Telefono o fax

prefisso

numero

Indirizzo di posta elettronica

Codice paese estero

Codice di identificazione fiscale estero

Stato
(tab. SA)

1

Natura
giuridica
(tab. SB)

02

Situazione
(tab. SC)

Codice fiscale del dicastero di appartenenza
(riservato alle Amministrazioni dallo Stato)

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA DICHIARAZIONE

Codice fiscale

RS SMRA80A10H224Z

Codice carica

01

Data apertura fallimento

giorno

| mese

| anno

Data carica

giorno

| mese

| anno

Cognome

ROSSI

Nome

MARIO

Sesso
(barrare la relativa casella)

M

X

F

Data di nascita

giorno

| mese

| anno

10

|

01

|

1980

Comune (o Stato estero) di nascita

REGGIO DI CALABRIA

Provincia (sigla)

RC

Codice Stato estero

Stato federato, provincia, contea

Località di residenza

Indirizzo estero

Telefono o fax

prefisso

numero

Codice fiscale società o ente dichiarante

Fac-simile modello 770

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

SF SG SH SI SK SL SM SO SP SQ SS DI ST SV SX SY

QUADRI COMPILATI E GESTIONE SEPARATA

Dipendente Autonomo Altre ritenute

FIRMA DELLA DICHIARAZIONE

Invio avviso telematico controllo automatizzato dichiarazione all'intermediario

Attestazione

Situazioni particolari

Codice

FIRMA DEL DICHIARANTE

X

Soggetto

Codice fiscale

FIRMA

Casi di non trasmissione dei quadri ST, SV e SX

Soggetto

Codice fiscale

FIRMA

Soggetto

Codice fiscale

FIRMA

Soggetto

Codice fiscale

FIRMA

Soggetto

Codice fiscale

FIRMA

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

Codice fiscale dell'incaricato

N. iscrizione all'albo dei C.A.F.

Riservato all'incaricato

Impegno a presentare in via telematica la dichiarazione

Ricezione avviso telematico controllo automatizzato dichiarazione

Data dell'impegno

giorno mese anno
15 | 07 | 2017

FIRMA DELL'INCARICATO

X

VISTO DI CONFORMITÀ Riservato al C.A.F. o al professionista

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.

Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

BNCLCU70B10H224S

Si rilascia il visto di conformità ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/1997

FIRMA DEL RESPONSABILE DEL C.A.F. O DEL PROFESSIONISTA

X

Fac-simile modello 770

70

2017



CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

QUADRO ST

Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale, e imposte sostitutive

Mod. N.

--	--

Sezione I
Erario


ST1	CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA <small>(da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)</small>													Eventi eccezionali ²	
ST2	Periodo di riferimento		Ritenute operate		Crediti di imposta utilizzati a scomputo			Importo versato							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	07	2016	400,00					400,00							
	Interessi		Ravvedimento		Note			Codice tributo/Capitolo			Data di versamento				
	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
		<input type="checkbox"/>					10	08	2016						
ST3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
ST4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		



Le informazioni dichiarative sono state eliminate e trasferite dal modello 770 Semplificato al modello CU 2018 Ordinario.

Il vecchio modello permetteva non solo di dichiarare i redditi erogati e le ritenute operate nell'anno precedente, ma anche di riassumere i versamenti d'imposta effettuati e le relative compensazioni.

Il nuovo modello, purtroppo obbliga i sostituti di imposta a operare in 2 fasi:

- 7 marzo 2018: trasmissione CU;
 - 31 ottobre 2018: invio del modello 770 Semplificato, contenente esclusivamente i quadri ST, SV, SX e SY. È stato eliminato il quadro SS.
- 

QUADRO AC

Tra gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio rientra la compilazione e la presentazione del **Quadro AC** del modello Unico personale dell'amministratore, adempimento a cui è tenuto l'amministratore di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno precedente alla presentazione della dichiarazione annuale dei redditi (mod. Unico o mod. 730) e quindi dell'anno cui si riferisce la comunicazione.

Lo scopo precipuo del Quadro AC, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio", consiste nel comunicare all'Anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno solare ed i dati identificativi dei relativi fornitori.

Nel caso in cui l'amministratore svolga la sua attività per **più condomini**, egli è tenuto a compilare distinte comunicazioni per ciascun condominio, ossia, per ognuno di essi, dovrà presentare **uno o più Quadri AC**.

Non devono essere comunicati i dati relativi a:

- forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- acquisti di beni e servizi di ammontare non superiore a € 258,23 per singolo fornitore;
- acquisti di servizi che hanno comportato il pagamento di somme soggette a ritenuta alla fonte esposte nella dichiarazione modello 770.



QUADRO AC



PERIODO D'IMPOSTA 2016

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

QUADRO AC
Comunicazione dell'amministratore
di condominio

Mod. N.

--	--

SEZIONE I
Dati identificativi
del condominio

AC1	Codice fiscale	Denominazione
	1	2

SEZIONE II
Dati catastali
del condominio
(interventi di recupero
del patrimonio edilizio)

AC2	Dati catastali del condominio	Codice comune	T/U	Sezione urbana/ comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
	1	2	4	5	6	7	

AC3	Domanda di accatastamento	Data	Numero	Provincia Ufficio Agenzia Entrate
	1	2	3	

SEZIONE III
Dati relativi ai fornitori
e agli acquisti
di beni e servizi

AC4	Codice fiscale	Cognome ovvero Denominazione
	1	2

AC4	Nome (solo per le persone fisiche)	Sesso (M o F)	Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita	Prov. nascita (sigla)
	3	4	5 giorno mese anno	6	7

AC4	Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi
	8

AC5	1	2
	3	4

AC5	3	4	5	6	7
	8				

AC6	1	2
	3	4

AC6	3	4	5	6	7
	8				

MODELLO GRATUITO

TUTTI I BONUS 2018

- SCHEDA 1 – RISPARMIO ENERGETICO
- SCHEDA 2- SISMA BONUS
- SCHEDA 3- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- SCHEDA 4-BONUS CASA MOBILI ED ELETTRODOMESTICI
- SCHEDA 5- BONUS VERDE
- SCHEDA 6-CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO
- SCHEDA 7-CANONI DI LOCAZIONE PER STUDENTI FUORI SEDE
- SCHEDA 8- POLIZZE ASSICURATIVE MISURE CALAMITA' NATURALI
- SCHEDA 9- IVA AGEVOLATA



1 RISPARMIO ENERGETICO

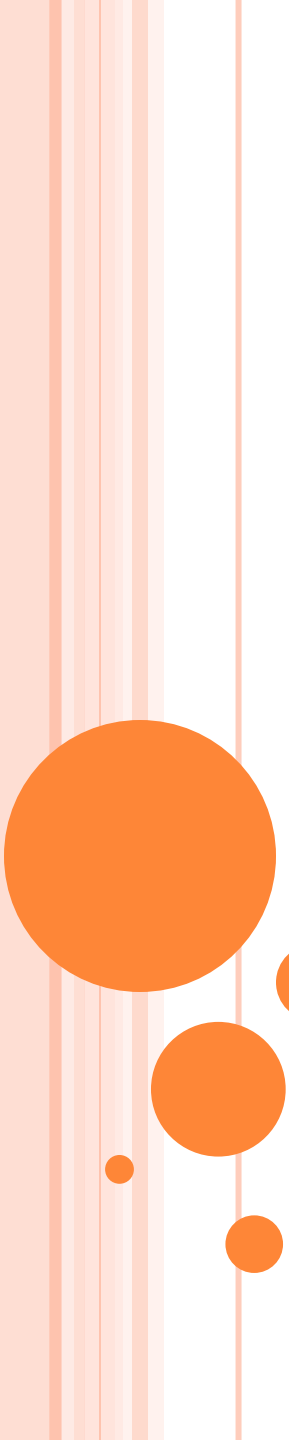


Una delle conferme già preannunciate nel primo testo di Legge di Bilancio 2018 è la proroga dell'Ecobonus anche per i lavori volti a conseguire un risparmio energetico effettuati a partire dal 1° gennaio 2018.

Tuttavia, le novità sono molte, perché la detrazione Irpef prevista dall'Ecobonus non sarà più pari al 65% per tutti i lavori effettuati ma è pari al 50% per:

- sostituzione e posa in opera di infissi;
- sostituzione e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con l'installazione di caldaie a condensazione e a biomassa;
- installazione schermature solari.





L'Ecobonus condomini, per il quale sono arrivate recentemente istruzioni e novità - con la possibilità di cessione del credito dei condomini incapienti anche a banche e istituti di credito - potrà arrivare fino al 75% da detrarre in 10 anni.

In caso di lavori di ristrutturazione che comportano una riqualificazione energetica del condominio si può beneficiare dell'Ecobonus.

Si tratta della detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione che comportano un risparmio energetico e i condomini possono richiederla per tutti i lavori nelle parti comuni.

Nello specifico e in base alle istruzioni dell'ENEA pubblicate nel mese di agosto 2017 l'Ecobonus condomini è così strutturato:

detrazione fiscale del 70%: interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

detrazione fiscale del 75%: lavori finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al decreto 26/06/2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009-"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"- "decreto linee guida



CHI PUÒ RICHIEDERE LA DETRAZIONE FISCALE?

La detrazione per lavori di ristrutturazione nel condominio può essere richiesta nel rispetto di determinati requisiti.

Possono richiedere l'Ecobonus condomini:

coloro che sostengono le spese di riqualificazione energetica;

gli aventi diritto sulle unità immobiliari costituenti l'edificio in regola con il pagamento dei tributi previsti;

è possibile, per tutti i contribuenti, in luogo delle detrazioni optare per la cessione del credito e pertanto possono beneficiare dell'agevolazione anche gli incapienti



- **Cosa si intende per incapienti???**



I LIMITI DI SPESA.....

L'Ecobonus per lavori di ristrutturazione nei condomini può essere richiesto per un massimo di 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Sono ammessi in detrazione fiscale le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2017.



REQUISITI GENERALI CONDOMINI E LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Il condominio dovrà rispettare alcuni requisiti generali per poter beneficiare delle detrazioni fiscali dell'Ecobonus, ovvero:

alla data della richiesta di detrazione, deve essere “esistente”, ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso;

deve essere dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) secondo la definizione del D.lgs 192/05 e successive modificazioni.

Allo stesso modo sono previsti specifici requisiti tecnici per gli interventi di ristrutturazione per i quali si richiede la detrazione fiscale:

deve riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;



deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);

deve riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;

può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. 192/005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;

devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum "schermature solari" nel caso dell'eventuale installazione delle schermature solari;

per la detrazione del 75% l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva ed inoltre devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.



La detrazione fiscale è riconosciuta anche per le opere provvisoriale ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e risparmio energetico sopra descritti, come davanzali, ponteggi, rifacimento intonaci.

Tra le novità in merito ai requisiti Ecobonus c'è la perizia obbligatoria degli edifici, per cui per ottenere lo sconto Irpef, il condominio, deve richiedere il rilascio di una dichiarazione sostitutiva di certificazione e sulla quale l'Enea, effettuerà dei controlli, anche a campione.

Le false dichiarazioni, faranno decadere da beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Inoltre, è stata introdotta la possibilità per i condomini, di poter cedere il credito Ecobonus anche a soggetti terzi oltre che alle imprese che effettuano gli interventi di miglioramento.



ELENCO DOCUMENTI DA INVIARE ALL'ENEA

Occorre inviare all'ENEA i documenti necessari per poter beneficiare della detrazione fiscale.

I documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente in modalità telematica ed entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Per richiedere l'Ecobonus bisognerà inviare i documenti accedendo al sito dell'ente.

Ecco l'elenco completo della documentazione da trasmettere online all'ENEA:

scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al “decreto edifici” opportunamente modificato e integrato ;

scheda descrittiva dell'intervento (Allegato E).



ECOBONUS: DOCUMENTI DA CONSERVARE

Oltre alla documentazione da inviare online, la guida ENEA alla detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione fornisce l'elenco di tutti i documenti che i condomini dovranno conservare per certificare il diritto all'Ecobonus:

- asseverazione redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:
- la dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
- i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010;
- i valori di g_{tot} delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
- per gli interventi che danno diritto alla detrazione del 75%, la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;
- copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza;



- copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
- copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;
- originali degli Allegati inviati all'ENEA debitamente firmati;
- schede tecniche dei materiali e dei componenti.
- Bisogna, inoltre, conservare i seguenti documenti fiscali:
- fatture relative alle spese sostenute;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
- ricevuta del bonifico bancario o postale che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario);
- ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale ricevuta della raccomandata postale.



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

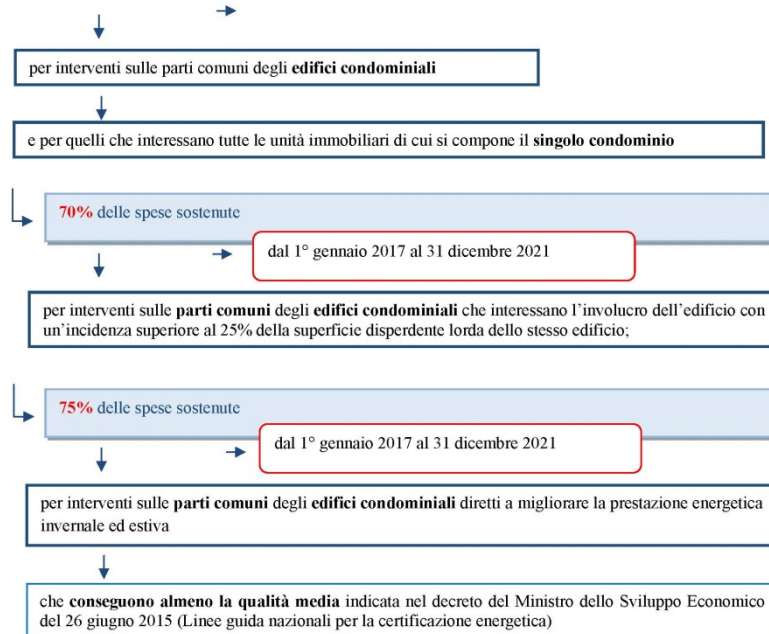
fino al 5 giugno 2013;

65% delle spese sostenute

dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017

per il 65% delle spese sostenute

dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021



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;
- 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.



2 SISMA BONUS



Il **sisma bonus 2018**, è la nuova detrazione fiscale introdotta dal governo con la scorsa legge di stabilità ed in vigore a partire dal 1° gennaio di quest'anno.

In pratica, il sismabonus è un'agevolazione che consente ai contribuenti di ottenere una detrazione fiscale Irpef di una percentuale delle spese sostenute per **lavori edili antisismici** su abitazioni ed immobili per attività produttive. Il sismabonus è in vigore fino alle spese sostenute al **31 dicembre 2021**.

Con la nuova Legge di Stabilità, il **sisma bonus 2018**, dovrebbe subire delle importanti modifiche al fine di incentivare ancora di più la prevenzione e i lavori antisismici, attraverso l'estensione del sisma bonus anche ai capannoni e alle imprese.

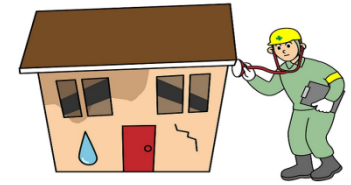
Attualmente infatti è prevista la possibilità di usufruire dell'agevolazione per gli interventi sull'abitazione, prima e seconda casa, sull'immobile adibito ad attività produttiva e sulle parti comuni dei condomini, qualora l'adeguamento sismico sia regolarmente certificato.

Importante: ricordiamo che gli immobili, oggetto della nuova detrazione sisma bonus, non sono solo quelli ubicati nelle zone 1 e 2, ma anche quelli della zona 3, a medio rischio sismico.

Vediamo quindi **cos'è il sisma bonus 2018**, come funziona, **quando spetta l'aumento dello sconto dal 50% al 70 o 80%**, o dal **75 all'85%**, e come fare per fruire del nuovo incentivo fiscale.



SISMA BONUS 2018 COS'È?



Il sisma bonus 2018 è una agevolazione introdotta a partire da quest'anno e che prevede la possibilità di fruire di un'importante detrazione fiscale sugli interventi di adeguamento sismico delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini.

Ecco le novità sisma bonus:

1) Bonus terremoto: per le spese sostenute per l'adeguamento antisismico degli edifici ricadenti nelle zone 1 e 2, altissima e alta pericolosità sismica, è prevista una detrazione pari al 50% delle spese per un soglia massima di spesa di 96 mila euro da suddividere in 5 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui si sono sostenute le spese.

2) Nuovo Sisma bonus: a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2021, le famiglie e le imprese, che effettuano interventi di riduzione di rischio sismico di immobili ricadenti nelle zone 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, spetta:

- Sisma bonus con detrazione spese al 70%: se c'è il passaggio ad una classe inferiore di rischio terremoto;
- Sisma bonus con detrazione all'80% se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio.





3) Sisma bonus condomini: fino 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condomini e intero edificio, spetta:

- sisma bonus con detrazione del 75% se gli interventi portano al passaggio di una classe inferiore;
- sisma bonus con detrazione fino all'85% se il passaggio è di due classi.



COME FUNZIONA IL SISMA BONUS 2018:

REQUISITI:

Innanzitutto va detto che per fruire della nuova detrazione fiscale che fa salire lo sconto Irpef dal 50% al 70 e 80% per le case e al 75% e all'80% per i condomini, occorre che:

I lavori di adeguamento sismico devono essere effettuati tra il 1° gennaio 2017 ed il 31 dicembre 2021;

I lavori eseguiti devono determinare una **riduzione di rischio sismico di 1 classe o 2 classi**;

Gli interventi antisismici devono essere eseguiti su: case private, per cui prime e seconde case, immobili adibiti ad attività produttiva e condomini. Siamo in attesa di conoscere i **nuovi requisiti sisma bonus 2018** introdotti dalla nuova Legge di Stabilità 2018.



Gli immobili oggetto di intervento e detrazione, devono essere **ubicati nelle zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

La **spesa massima** agevolabile non deve superare i 96.000 euro, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Lo sconto sisma bonus, deve essere recuperato non in 10 anni ma in **5 quote annuali** di pari importo;

Il credito d'imposta può essere ceduto a soggetti terzi o all'impresa, in modo tale da permettere ai condomini incapienti, di poter fruire dell'agevolazione, le modalità di concessione e cessione del credito, saranno poi chiarite dall'Agenzia delle Entrate.



A CHI SPETTA IL SISMA BONUS 2018 PRIMA E SECONDA CASA?

La detrazione sisma bonus 2018 prima e seconda casa, spetta a tutti i cittadini che eseguono interventi di adeguamento sismico sull'abitazione, sia essa adibita ad abitazione principale che a seconda casa.

Per fruire dell'agevolazione sisma bonus, occorre che l'immobile sia ubicato all'interno della zona 1, 2 o 3 e che i lavori di adeguamento, siano tali da determinare una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi. Per cui, maggiore è la riduzione del pericolo terremoto, e maggiore è la detrazione fruibile, visto che se il rischio si riduce di 1 classe, spetta una detrazione pari al 70%, mentre se lo si riduce di 2 classi, la detrazione è pari all'80%.

Il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96.000 euro, nelle quali vi rientrano come spese detraibili, anche quelle per la classificazione e verifica sismica.

Va ricordato, inoltre, che il sisma bonus è fruibile a partire dal 1° gennaio 2017 fino al 2021, che è valido sia per i condomini che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, e quindi recuperare, **in 5 anni anziché in 10.**

Per coloro , invece, che effettuano interventi di adeguamento sismico entro il 31 dicembre 2016, spetta il **bonus terremoto prima casa** e attività produttiva, se rientranti nelle zone 1 e 2, o il **bonus ristrutturazione edili immobili**



QUALI SONO LE ZONE 1, 2 E 3?



L'Italia è un un paese altamente sismico.

Messina, Friuli, Molise, Irpinia, L'Aquila, Emilia Romagna e i recentissimi terremoti di Amatrice e Norcia, sono solo alcuni dei migliaia di grande intensità che hanno colpito il nostro Bel Paese negli ultimi secoli.

Storicamente, le aree più a rischio sismico sono quelle che si trovano lungo gli Appennini, dall'Appennino Umbro-marchigiano alla Sicilia orientale, per questo motivo che il Governo italiano ha affidato all'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV) la creazione di una mappa, in continuo aggiornamento, con la classificazione sismica dell'Italia, distinta in determinate zone accomunate dallo stesso rischio sismico.



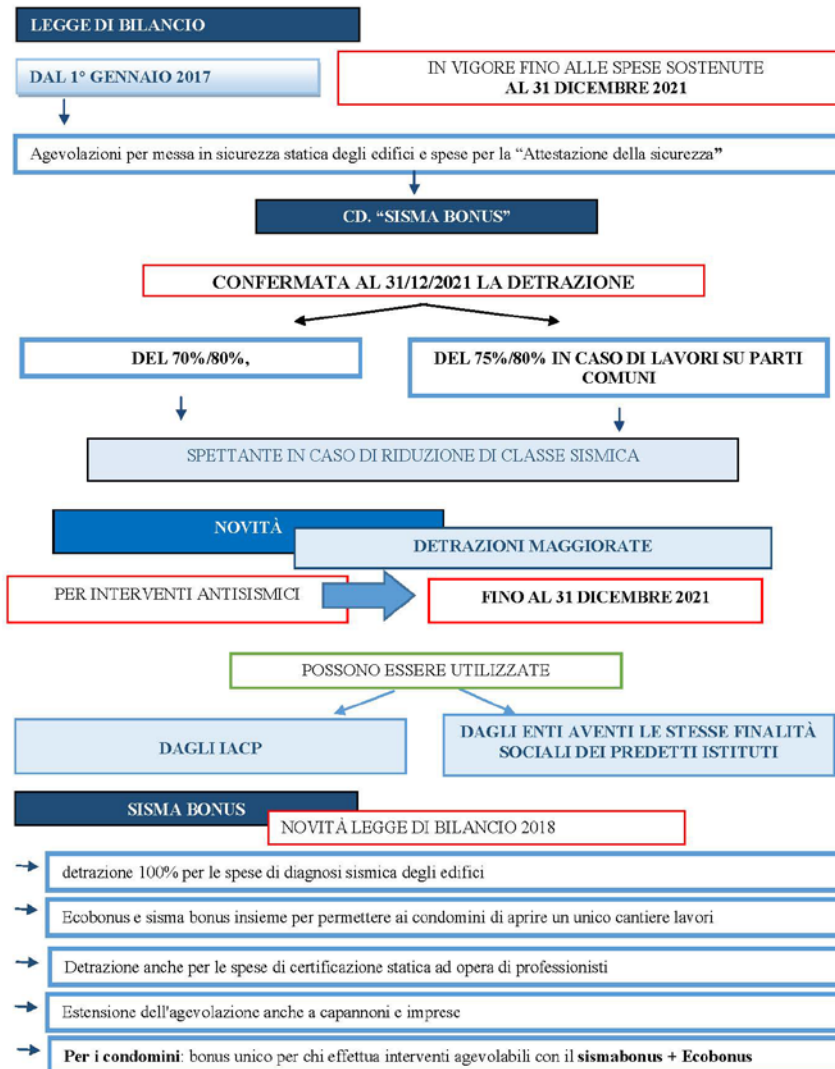
Con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, si è poi provveduto a raggruppare in 4 categorie diverse, il rischio sismico dei comuni italiani, sulla base non solo della frequenza e della violenza dei terremoti ma anche del cd. PGA, ovvero, il picco di accelerazione al suolo, usato per valutare l'ampiezza del moto sismico. In base a tale provvedimento, pertanto, ecco quali sono le zone 1, 2 e 3 a rischio sismico:

- Zona 1 - Sismicità alta: è quella a più alta pericolosità sismica, dove cioè si possono verificare forti terremoti e comprende 708 comuni, tra cui quelli dove si sono registrati gli ultimi terremoti più forti (Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio)
- Zona 2 - Sismicità media vi rientrano 2.345 Comuni in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti;
- Zona 3 - Sismicità bassa vi rientrano i Comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti.
- Zona 4 - Sismicità molto bassa è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.



2

SCHEDA N. 2 – SISMA BONUS



3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Il bonus ristrutturazione, è un'agevolazione fiscale, regolata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 Tuir, che spetta sugli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il bonus, consiste in una detrazione IRPEF pari al 36% delle spese sostenute per realizzare i lavori fino ad un massimo di spesa pari a 48.000 euro.

Tale detrazione fiscale, però, grazie agli interventi dei vari governi che si sono succeduti nel tempo, è stata aumentata al 50% a partire dalle spese sostenute dal 26 giugno 2012.

BONUS RISTRUTTURAZIONE 2018: NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO

- **Quali sono le novità introdotte dalla Legge di Bilancio al bonus ristrutturazione 2018?**
- **Le novità introdotte dalla nuova legge di Bilancio 2018** sono tante ma nessuna riguarda la detrazione fiscale del 50% sulle spese sostenute per la riqualificazione edilizia. Il bonus ristrutturazione 2018, non ha quindi subito modifiche, rispetto all'altro anno se non la novità che il bonus è stato riconfermato fino al 31 dicembre 2018 con gli stessi requisiti e modalità di fruizione.





Oggi, grazie alla nuova Legge di Bilancio 2018, la suddetta detrazione 50% è stata prorogata senza modifiche fino al 31 dicembre 2018.

Per cui fino al 31 dicembre 2018, i contribuenti, possono continuare a beneficiare **della detrazione 50% del bonus ristrutturazione 2018**. A partire dal 1° gennaio 2019, la detrazione, dal 50% tornerà al 36% della spesa sostenuta.

BONUS RISTRUTTURAZIONI 2018 A CHI SPETTA? BENEFICIARI:



Il diritto a fruire del bonus ristrutturazione nel 2018 spetta a tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF o all'IRES che siano residenti o no, in Italia.

La detrazione del 50% sull'Irpef o Ires, spetta però non solo al proprietario dell'immobile ma anche al titolare del diritto di godimento e da quanti pagano le spese, per cui anche al:

- *familiare convivente*: il coniuge, il componente dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.
- il *coniuge separato* qualora assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il *convivente more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.



RIEPILOGANDO..... CHI HA DIRITTO AL BONUS RISTRUTTURAZIONI 2018

- proprietario;
- nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatario o comodatario;
- socio di cooperative divise e indivise;
- l'imprenditore individuale ma solo per l'immobile non strumentale o merce;
- soggetto che produce redditi in forma associata, per cui società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari, alle stesse condizioni previste per l'imprenditore individuale.



COME FUNZIONA IL BONUS RISTRUTTURAZIONE?



Il bonus ristrutturazione 2018, funziona come negli anni precedenti, per cui il contribuente interessato a fruire della detrazione delle spese, deve effettuare il pagamento di tutte le spese mediante il cd. bonifico parlante riportante l'apposita dicitura, bonifico ordinario, carta di credito o debito. il contribuente ha la possibilità di detrarre il 50% delle spese sostenute per un massimo di 96.000, suddividendo l'importo totale della detrazione spettante, in 10 quote annuali di pari importo.

QUALI SONO LE SPESE AMMESSE AL BONUS RISTRUTTURAZIONI 2018 CHE CONSENTONO LO SCONTO IRPEF PARI AL 50%?

In base a quanto già previsto nella guida dell'Agenzia delle Entrate, il bonus ristrutturazioni 2018 spetta per:

-lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edifici residenziali, cioè su condomini (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);

-interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.



Per quanto riguarda i condomini, gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile.

Tra queste: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.



ESEMPI DI MANUTENZIONE....

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne



3

SCHEDA N. 3 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AGEVOLAZIONE FISCALE SUGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

DETRAZIONE DALL'IRPEF DEL 36% DELLE SPESE SOSTENUTE

fino a un **ammontare complessivo** delle stesseNON SUPERIORE A **48.000 EURO** PER UNITÀ IMMOBILIAREPER LE SPESE EFFETTUATE **DAL 26 GIUGNO 2012 AL 30 GIUGNO 2013**

D.L. N. 83/2012 HA ELEVATO

AL **50%** LA MISURA DELLA DETRAZIONEA **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 BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI



Per effetto della proroga inserita con la Legge di Bilancio 2018, anche per le spese effettuate a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2018 si potrà beneficiare della **detrazione fiscale del 50%**.

Lo sconto Irpef per chi acquista **mobili o elettrodomestici** spetta esclusivamente a seguito di **lavori di ristrutturazione** in appartamento o in parti comuni di edifici condominiali.

Nell'infografica pubblicata dall'Agenzia delle Entrate viene chiarito che tra i requisiti richiesti è necessario che la data di inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella dell'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici.

Si potrà portare in detrazione un **massimo di 10.000 euro di spesa** per gli acquisti effettuati a partire **dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2018** esclusivamente a seguito di lavori per i quali è ammessa la fruizione del **bonus ristrutturazioni nel 2018**.



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

CON LAVORI INIZIATI A DECORRERE DAL 1° GENNAIO

DETRAZIONE IRPEF DEL 50% DEL COSTO

→ 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

↓
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 condomini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti.

NOVITA' LEGGE DI BILANCIO



Un'altra novità inserita nella Legge di Bilancio 2018, è l'introduzione di una nuova agevolazione fiscale che mira alla riqualificazione del verde urbano con il cd. bonus verde.

5 BONUS VERDE



Il bonus verde o bonus verde urbano, in pratica, è una nuova detrazione pari al 36% delle spese sostenute per la riqualificazione del verde di giardini, terrazzi e balconi sia privati che condominiali, per un massimo di spesa detraibile pari a 5.000 euro.

La norma prevede che i pagamenti debbano essere effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni e che la detrazione fiscale sia ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.



BENEFICI DEL VERDE PENSILE SULL'AMBIENTE



Miglioramento del microclima: Riduzione delle emissioni di anidride carbonica;

Prevenzione allagamenti: Ritenzione idrica che può toccare picchi del 70-90% e conseguente alleggerimento del carico sulla rete di canalizzazione dell'acque bianche, rendendo percorribile la strada del riutilizzo delle acque piovane per usi irrigui, previo recupero e filtrazione;

Filtraggio delle polveri (10-20% in meno) e fissaggio di sostanze nutritive dall'aria e dalle piogge;

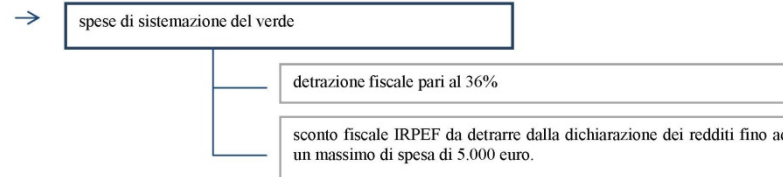
Protezione dal rumore attraverso minore riflessione ed insonorizzazione delle superfici sommitali. – Influsso positivo sul clima degli ambienti interni.



BONUS VERDE



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**



6 CEDOLARE SECCA



6

SCHEDA N. 6 – CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO

CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO



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
TRANSITORIOPER 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

- 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 CANONI LOCAZIONE STUDENTI FUORI SEDE

7

CHEDETA N. 7 – CANONI DI LOCAZIONE STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

CANONI DI LOCAZIONE PAGATI DAGLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI



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.





8 POLIZZE ASSICURATIVE CALAMITA' NATURALI

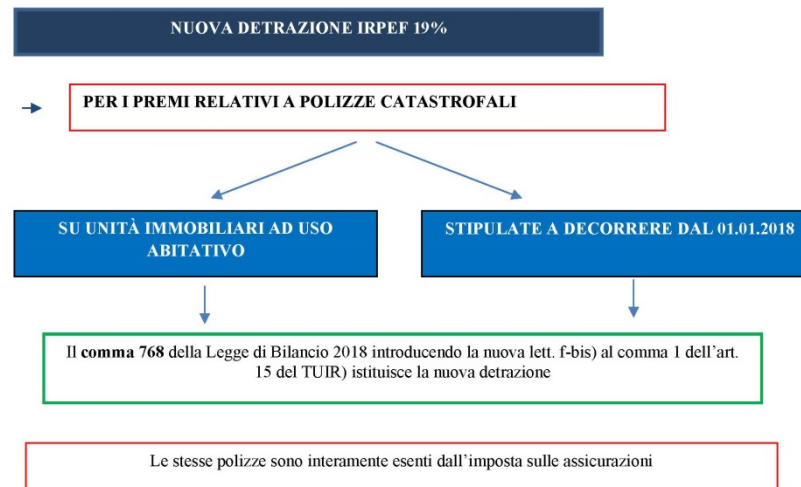
8

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.



9 IVA AGEVOLATA



9

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

IVA SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO



Con il c.d. "maxi emendamento" 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

che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi

materie prime

manodopera



GRAZIE PER L'ATTENZIONE



E adesso: domandate pure!

**Fate tutte le domande
che vi vengono in mente**

