

Dossier immobiliare

Ecco i lavori che si possono detrarre. Attenti: conservare le fatture ed effettuare bonifici parlanti Ristrutturazioni, il bonus resta "potenziato"

Sarà possibile anche nel 2018 recuperare fino al 50% delle spese, con la soglia di 96 mila euro

ROBERTO SCULLI

Di proroga in proroga, sono passati vent'anni. Il bonus per le ristrutturazioni istituito nel 1998 è stato confermato anche quest'anno, con l'ultima legge di Bilancio. E come tradizione rende intervenire sul patrimonio edilizio particolarmente vantaggioso. Assai più che nella versione base, resa strutturale nel 2011, che permette di recuperare "solo" il 36% delle spese sostenute. Quella in vigore ancora per quest'anno è invece la tipologia "potenziata": per gli interventi di edilizia è possibile recuperare fino al 50% delle spese e con una soglia massima più alta, 96 mila euro.

Di più, col passare del tempo le letture dell'Agenzia delle entrate, anche sulla scia di modifiche alla norma, si sono fatte via via più estensive. È un esempio il tema dell'edilizia libera, ossia quelli effettuati senza un titolo abilitativo (nei casi in cui non sia necessario ovviamente). Anche questi lavori possono essere portati in detrazione, a patto che si presenti una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui è indicata la data di inizio dei lavori e con cui si attesta che le tipologie di interventi effettuati rientrano tra quelli agevolabili. In

più bisogna conservare le fatture ed effettuare i bonifici parlanti. Regole, queste ultime, che valgono per tutte le spese che si intendono includere nella richiesta di sconto Irpef.

Il funzionamento è ormai oliato: le spese vanno sempre pagate con bonifico che riporti gli estremi della fattura, il codice fiscale di chi usufruisce del-

l'agevolazione e la partita Iva dell'impresa o codice fiscale del professionista. Le cifre dichiarate sono sempre riferite all'anno precedente: ad esempio, le spese effettuate nel corso del 2018 andranno inserite nella dichiarazione dei redditi della primavera del 2019.

Altra novità, come spiegato dall'Agenzia delle entrate, è

che tra gli interventi edilizi che si possono scontare rientrano quelli effettuati in proprio. Con un'unica specificità: possono essere inserite solo le spese per i materiali.

Come da tradizione sarà riconosciuto lo sgravio in rate di pari importo, spalmate in dieci anni, erogate a partire dall'anno della dichiarazione.

Altra novità di quest'anno è l'estensione dell'obbligo di comunicazione degli interventi effettuati all'Enea, l'Agenzia nazionale per l'efficienza energetica. La misura è stata inserita nell'ultima legge di Bilancio e in precedenza era applicata solo agli interventi di riqualificazione energetica. Questi ultimi sono stati peral-

tro stati prorogati per il 2018. Le detrazioni ordinarie sono al 65%, salvo diversi casi (in-fissi, schermature ecc), in cui il beneficio è stato ridotto al 50%. A differenza del bonus per le ristrutturazioni, questa agevolazione spetta a tutte le persone fisiche che possiedono immobili a qualsiasi titolo, compreso chi è in affitto o è titolare di un usufrutto.

In vigore anche i bonus per gli interventi antisismici: è del 50% per tutti i lavori effettuati tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre del 2021, ma, in questo caso, le rate di rimborso sono ripartite in cinque anni. In caso gli interventi vengano effettuati su parti comuni degli edifici, la detrazione sale all'85%.

Confermato inoltre il bonus mobili: la detrazione per l'acquisto di mobili o elettrodomestici va associata a una ristrutturazione (anche se iniziata nel 2017) ed è del 50% fino a un monte di 10 mila euro.

Tutto questo senza dimenticare gli altri sgravi di settore: l'Iva ridotta (in molti casi al 10%), la possibilità di detrarre gli interessi per i mutui prima casa, le detrazioni per l'acquisto di immobili abitativi parte di edifici interamente ristrutturati o quelli per la realizzazione o l'acquisto di posti auto.

© BY NC ND ALGUNI DIRITTI RISERVATI

Ristrutturazione e bonus mobili

sono confermate per tutto il 2018
le misure di sostegno all'edilizia già in vigore



Come funzionano

Entrambe le agevolazioni sono erogate attraverso una detrazione Irpef, in rate di pari importo spalmate in 10 anni

Ristrutturazioni

UTILIZZI CONSENTITI

- ▶ ristrutturazioni, con detrazione pari al 50% delle spese sostenute
- ▶ arredamento e grandi elettrodomestici da installare in immobili ristrutturati, con detrazione pari al 50% delle spese
- ▶ acquisto di fabbricati abitativi ristrutturati (in questo caso si detrae l'Iva al 50%)

LAVORI PRINCIPALI AMMESSI

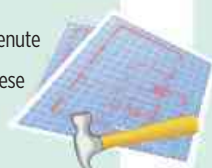
- ▶ manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento
- ▶ ricostruzione o ripristino a seguito di calamità
- ▶ bonifica amianto
- ▶ eliminazione barriere architettoniche
- ▶ spese per prevenzione illeciti (porte blindate, telecamere ecc)

ALTRE SPESE DETRAIBILI

- ▶ progettazione e prestazioni professionali in genere
- ▶ acquisto materiali
- ▶ spese per la messa a norma di impianti
- ▶ spese per perizie e rilascio certificazioni

COME PRESENTARE LA RICHIESTA

- ▶ in sede di dichiarazione dei redditi, indicando i dati catastali dell'immobile
- ▶ è essenziale pagare con bonifico bancario o postale "parlante": deve contenere il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione e il codice fiscale o partita Iva dell'impresa o professionista
- ▶ è necessario fare riferimento alla norma (Sono disponibili moduli ad hoc)



Novità 2018
Chi usufruisce dell'agevolazione dovrà inviare una comunicazione all'Enea

Bonus Mobili

è l'incentivo concesso per l'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici in classe A+ (A per i forni)

QUANTO SPETTA

- ▶ la detrazione è del 50% delle spese sostenute, fino a un massimo di 10 mila euro

BENI ACQUISTABILI

- ▶ mobili nuovi, complemento dell'immobile ristrutturato (per una lista completa si veda la circolare 29/E/2013 dell'Agenzia dell'entrate)
- ▶ grandi elettrodomestici (frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie ecc), compresi quelli privi di etichetta energetica, a patto che non sia obbligatoria. Sono esclusi i piccoli apparecchi (tostapane, aspirapolvere, friggitorici ecc)

REGOLE E LIMITI

- ▶ la data di inizio lavori deve precedere quella d'acquisto di apparecchi e arredi
- ▶ la spesa deve essere documentata con fattura
- ▶ l'acquisto può essere effettuato con bonifico "semplice", carta di credito o bancomat o con finanziamento; non è consentito l'utilizzo di assegni o contanti



SOCIETÀ MICHELANGELO sas VENDE

in Comune di
Saint Christophe,
Loc. Grand Chemin/La Plana
in ottima posizione
all'interno di un fabbricato
in fase di costruzione,
**locali adibiti
a commerciale/uffici,
centri benessere,
bar e ristorante.**

Inoltre nell'interrato verranno
realizzati **magazzini, box auto
e box per camper.**

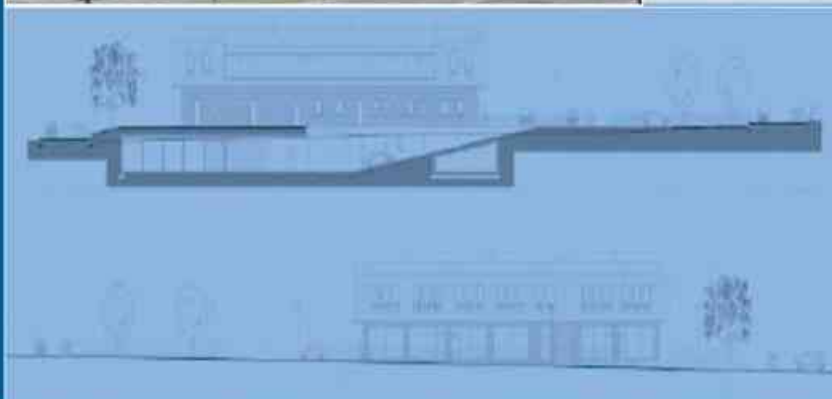
La consegna è prevista
per dicembre 2018.
Tutto l'edificio sarà in classe
energetica elevata.

**PER INFORMAZIONI
370/1334245**

PROSSIMA REALIZZAZIONE DI: UFFICI, NEGOZI, MAGAZZINI E BOX PER CAMPER



✓ progettazione
✓ materiali da costruzione
✓ materiali di finitura
ad alta sostenibilità
ambientale
**CLASSE
ENERGETICA ELEVATA**
POSSIBILITÀ DI DETRAZIONI
FISCALI - 50%



Dossier immobiliare

Ecco gli interventi che non hanno più bisogno di permessi

L'edilizia liberata da vincoli: per 58 lavori è "pronti, via"

Nella lista pannelli fotovoltaici, infissi, parapetti, tende e gazebo

CARLO GRAVINA

Pannelli fotovoltaici, infissi e parapetti. Ma anche barriere architettoniche, condizionatori, tende e gazebo. Sono solo alcuni dei 58 lavori che potranno essere svolti con più semplicità e maggiore risparmio dopo l'entrata in vigore del "glossario dell'edilizia libera". Si tratta di una lista di interventi, in attuazione del Dlgs 222/2016, che nella stragrande maggioranza dei casi possono essere effettuati senza presentare Cila, Cil o Scia né tantomeno permessi di costruzione.

Il testo, che mette insieme competenze che fanno capo ai ministeri dell'Infrastruttura, della Semplificazione e della Pubblica amministrazione, agisce sostanzialmente in due direzioni. Da un lato "cataloga" tutti i lavori che già possono essere effettuati senza alcuna autorizzazione con l'obiettivo di fare chiarezza e semplificare la vita al contribuente che, nel momento in cui deve effettuare degli interventi, ha ora un unico testo in cui trovare tutte le informazioni necessarie per non incorrere in sanzio-

ni. Dall'altro, però, il glossario mette nero su bianco anche una serie di interventi sui quali i Comuni continuavano a chiedere ai cittadini un'autorizzazione prima della partenza dei lavori. Adesso, dopo la pubblicazione del glossario, le amministrazioni comunali non potranno più imporre vincoli se quel determinato tipo di intervento è espressamente citato all'interno della lista. Da ora in poi, ad esempio, stop ad autorizzazioni e progetti tecnici per quei lavori che vengono effettuati all'interno di una casa che non incidono sulla pianta dell'appartamento. Non solo, quindi, la ristrutturazione di impianti e bagni ma anche la realizzazione di controsoffitti e l'installazione di inferriate, finestre e infissi.

Edilizia libera

Grande spazio all'interno del glossario viene dato agli interventi di edilizia libera. Una lunga lista che raccoglie una ti-

pologia di lavori tra i più effettuati durante le ristrutturazioni edilizie. Rientrano, però, in questo elenco, anche interventi che possono essere effettuati all'esterno dell'edificio come la riparazione e la sostituzione di pavimentazione esterna e interna e il rifacimento dell'intonaco. Nel glossario dell'edilizia libera, inoltre, trovano

spazio anche le riparazioni degli elementi decorativi delle facciate, le grondaie, l'installazione di inferriate e altri sistemi anti-intrusione ma anche i lavori necessari a riparare o sostituire ascensori o impianti di sollevamento verticale.

Barriere architettoniche

Via libera senza autorizzazione anche a quei lavori che consentono di eliminare le barriere architettoniche nei casi in cui non viene intaccata la struttura portante dell'edificio o comunque alterata la sagoma dell'edificio (è il caso ad esempio degli ascensori esterni). Potranno quindi essere effettuati con

più semplicità gli interventi per l'installazione di servoscala, montacarichi, ascensori e rampe. Nessun passaggio burocratico, inoltre, anche per l'installazione o la sostituzione di apparecchi sanitari e impianti idro-sanitari e l'installazione di dispositivi sensoriali.

Impianti

Anche la messa a norma degli impianti elettrici entra tra le tipologie di intervento che possono essere effettuate senza alcun via libera da parte dell'amministrazione comunale. Insieme al rifacimento dei bagni, inoltre, nella categoria relativa agli impianti rientrano anche i lavori per l'allacciamento alla rete pubblica del gas, quelli per l'illuminazione esterna e l'installazione di sistemi per la sicurezza come gli impianti antincendio e quelli legati all'estrazione fumi. Senza autorizzazione, inoltre, è possibile installare anche impianti di climatizzazione, antenne e parabole e i punti di ricarica per i veicoli elettrici. Chi volesse farlo, inoltre, può installare, sempre senza chiedere alcun via libera preventivo, pompe di calore aria-aria con potenza inferiore a 12 kw.

Cantieri interni
Tutto ciò che non incide sulla pianta dell'abitazione non dovrà più essere autorizzato

MANUTENZIONE ORDINARIA

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate, ad esempio le guaine) di pavimentazione esterna e interna

➤ Rifacimento, riparazione, tinteggiatura di intonaco interno e esterno

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianti di scarico

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) di elementi di rifinitura delle scale

IMPIANTI

➤ Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi

➤ Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma di impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas

➤ Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi relativi a impianti igienico e idro-sanitari

➤ Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma di impianti di illuminazione esterni

➤ Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di impianti di protezione antincendio

➤ Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma di impianti elettrici

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di punto di ricarica per veicoli elettrici

Spazi esterni

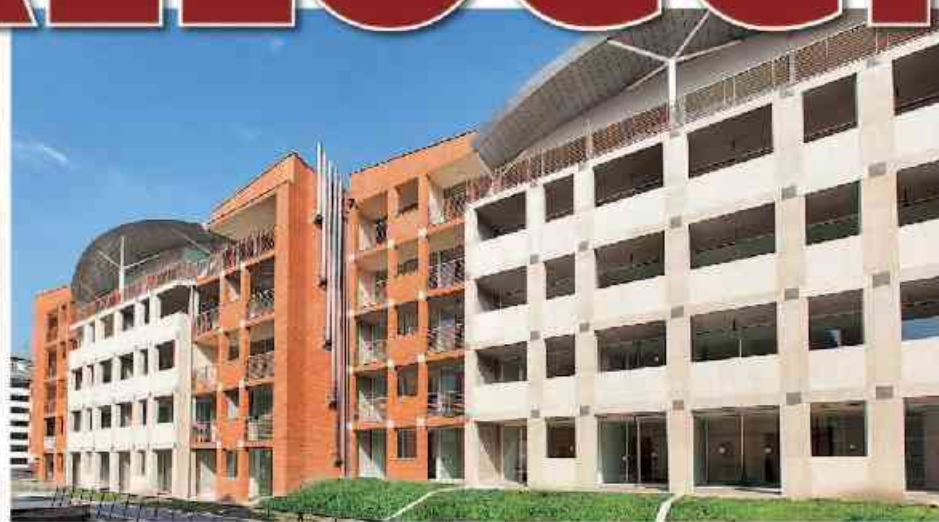
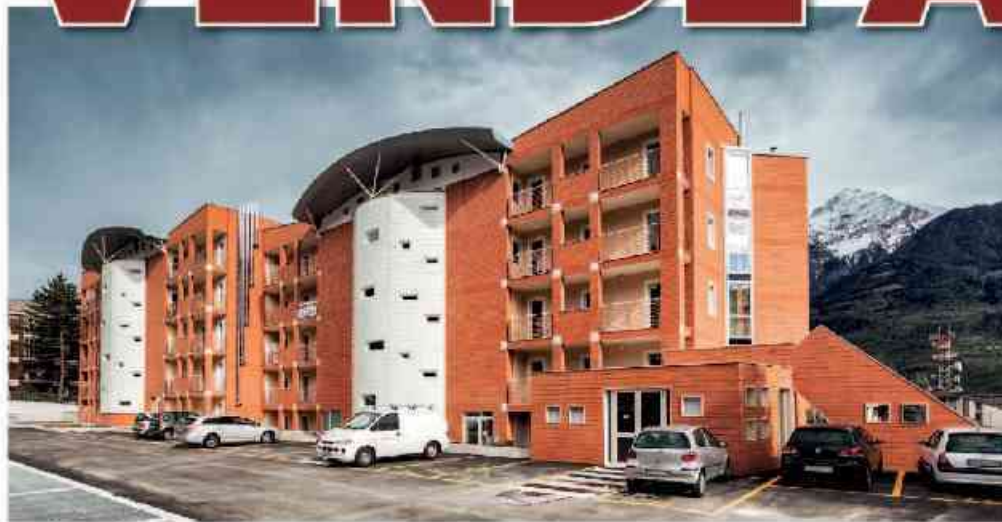
Chiarimenti importanti, invece, arrivano per tutti quei lavori che si possono effettuare nelle parti esterne di un edificio. Insieme all'installazione di tende e pergolende, infatti, è possibile intervenire, sempre senza chiedere autorizzazione agli uffici comunali, anche con

la creazione di gazebo in giardino purché siano mobili e non ancorati stabilmente al terreno. Ok senza autorizzazione anche per la costruzione di barbecue in muratura, voliere, cucce, stalli per bici e ripostigli.

Risparmio energetico

Tra l'ampia casistica di lavori

RESIDENZA MICHELANGELO AOSTA VENDE ALLOGGI



A due passi dal centro di Aosta in Viale Gran San Bernardo, **Residenza Michelangelo** propone raffinati alloggi di varie metrature (da 65 a 115 m²), luminosi e silenziosi con ampi affacci vetrati rivolti a mezzogiorno. Le unità al piano terra sono dotate di area verde esclusiva per una giusta e fondamentale privacy. Gli alloggi, di **classe energetica elevata**, sono realizzati con particolare attenzione al risparmio energetico ed alla sicurezza, improntati alla massima funzionalità ed eleganza e sono dotati di riscaldamento a pavimento, di **ricircolo automatizzato dell'aria** e di finiture estremamente personalizzabili. La **posizione panoramica**, il pregio delle finiture e la cura dei dettagli costruttivi, caratterizzano l'intero complesso per la ricerca assoluta dell'eccellenza. Ogni appartamento è dotato di vano cantina con disponibilità di ampi garage, posti auto in superficie e in interrato.

ULTIMI APPARTAMENTI A PARTIRE DA 195. MILA EURO

PER INFORMAZIONI E APPUNTAMENTI

334 79 34 318

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di rivestimenti interni ed esterni

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di serramenti e infissi interni ed esterni

➤ Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti intrusione

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di parapetti e ringhiere

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) Scala retrattile e di arredo

➤ Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti) del manto di copertura

➤ Riparazione, sostituzione, installazione di controsoffitto strutturale e non strutturale

➤ Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di comignoli o terminali a tetto di impianti di estrazione fumi

➤ Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma di ascensori e impianti di sollevamento verticale

➤ Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma di rete fognaria e rete dei sottoservizi

PERTINENZE

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tende, tende a pergola, Pergotenda, copertura leggera di arredo

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi divisorii verticali non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere per arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana / muretto / scultura / fioriera, panca) e assimilate

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di giochi per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relative recinzioni

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di sbarra, separatori, dissuasori e simili, stalli per biciclette

➤ Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di climatizzazione

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di pompa di calore aria-aria (potenza inferiore a 12 kw)

PANNELLI FOTOVOLTAICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pannelli solari, fotovoltaico e generatori microeolici

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

➤ Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di servoscala e assimilabili

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di dispositivi sensoriali

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante, di ascensori e montacarichi

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento delle rampe

➤ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di apparecchi sanitari e impianti igienici e idro-sanitari

PAVIMENTAZIONI DI AREE PERTINENZIALI

➤ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di intercapedini

➤ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati

➤ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi

➤ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque

Ristrutturazioni

Sarà più facile e rapido rifare bagni, impianti, controsoffitti e intonaci

di ristrutturazione da effettuare, quelli relativi all'efficientamento energetico hanno avuto negli ultimi anni, specialmente grazie agli sconti fiscali via via prorogati da vari governi, una diffusione molto ampia. Ovviamente, il glossario dell'edilizia non poteva non affrontare questo capitolo viste anche le tan-

te soluzioni oggi offerte dal mercato. Generalmente è possibile procedere all'installazione di impianti per il risparmio energetico senza la necessità di chiedere alcuna autorizzazione. Volendo fare alcuni esempi, con l'eccezione degli edifici presenti nei centri storici, l'installazione di pannelli so-

lari e fotovoltaici per l'acqua calda e l'energia elettrica è possibile senza alcuna forma di autorizzazione. Non c'è inoltre bisogno di chiedere alcuna autorizzazione anche per la costruzione di comignoli sul tetto per le nuove caldaie per il riscaldamento. Rientrano, inoltre, nei lavori di efficientamen-

to energetico che non hanno bisogno del via libera dell'amministrazione comunale anche quelli per la realizzazione del cosiddetto "cappotto" degli edifici, cioè quel manto fatto di strati isolanti che consente all'edificio di ottenere prestazioni energetiche superiori.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

Caldo e freddo

Procedure snelle anche per installare caldaie, condizionatori e comignoli

L'ESPANSO ARREDAMENTI

Extra Sconti su piani in Okite ed Elettrodomestici



Sede e punto vendita: Via 2 Giugno, 46 - Reg. S. Giacomo - 13866 MASSERANO (BI) - Tel. e fax 015 922147
Punto vendita: Via Matteotti, 107 - 28021 BORGOMANERO (NO) - Tel. e fax 0322 091108
www.lespanso.it • e-mail: info@lespanso.it

