

LEGGE DI BILANCIO 2018: FOCUS PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Marco DETTORI

ANCE–Vice Presidente delegato al settore Economico, Fiscale e Tributario.

18 Gennaio 2018

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



«**BONUS EDILIZIA**»:

DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER IL
RECUPERO EDILIZIO DELLE ABITAZIONI

Bonus lavori

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2018 = detrazione 50% sino a 96.000 euro

Bonus Acquisto abitazioni ristrutturate

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2018 per l'acquisto di abitazioni in immobili integralmente «ristrutturati», cedute entro 18 mesi dal termine dei lavori di ristrutturazione

Bonus Acquisto box pertinenziali

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2018 per la costruzione e l'acquisto di box pertinenziali di nuova realizzazione

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Bonus mobili

PROROGA «BONUS MOBILI» PER LE RISTRUTTURAZIONI

- ❑ Spese sostenute sino al 31.12.2018 = detrazione 50% sino a 10.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati all'arredo dell'abitazione oggetto dei lavori agevolati con il «bonus edilizia» iniziati dal 1° gennaio 2017

BENI AGEVOLATI

- ✓ **mobili d'arredamento** (ES: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi ed apparecchi di illuminazione)

Non agevolabile l'acquisto di porte, pavimentazioni, tende e tendaggi, nonché altri complementi di arredo

- ✓ **grandi elettrodomestici di classe energetica A+**
- ✓ **forni classe energetica A**
- ✓ **apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica**

Elenco di cui Allegato 1B, D.Lgs. 151/2005 (ES: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS» NOVITÀ DEL DDL BILANCIO 2018



Estensione del beneficio anche **agli interventi di messa in sicurezza** effettuati dagli IACP e da altri enti aventi le medesime finalità (tra cui rientrano le cooperative di abitazioni a proprietà indivisa, assegnate ai soci)



Attribuzione del monitoraggio all'Enea, laddove gli interventi di messa in sicurezza statica consentano di ottenere anche un risparmio energetico

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

«Sismabonus ordinario»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su abitazioni e immobili produttivi in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 70% e 80% in funzione dell'intervento antisismico realizzato

«Sismabonus condomini»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su interi condomini in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 75% e 85% in funzione dell'intervento antisismico realizzato
- ❑ possibilità di cedere il credito alle imprese esecutrici degli interventi e a «soggetti privati»

Accolta la richiesta ANCE di modulare l'incentivo in funzione dell'efficacia dell'intervento

PREVENZIONE SISMICA



«ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»
«NUOVO» ART. 16, CO.1-SEPTIES, D.L. 63/2013 (CONV. IN L. 90/2013)
ART. 46-QUATER, D.L. 50/2017 (CONV. CON MODIF. IN LEGGE 96/2017)



AGEVOLAZIONE

- DETRAZIONE DALL'IMPOSTA SUL REDDITO RICONOSCIUTA ALL'ACQUIRENTE DI ABITAZIONI FACENTI PARTE DI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) DA IMPRESE DI COSTRUZIONI CHE LI CEDONO, IN ZONA SISMICA 1



CONDIZIONI

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILIARE
- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA RISPETTO ALLA PREESISTENTE, OVE CONSENTITA DA NORME URBANISTICHE
- ACQUISTO (ROGITO) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ENTRO 18 MESI DAL TERMINE DEI LAVORI



BENEFICIO

- DETRAZIONE PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Tutti i condomini, in qualità di soggetti beneficiari, e non solo gli «incapienti»



CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici** degli interventi o ad altri **«soggetti privati»**, con **esclusione espressa delle banche** e degli **intermediari finanziari**



Cessione del credito ancora a carico delle imprese fornitrici ed esclusione delle banche e degli intermediari finanziari

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI
ESISTENTI

PUNTI CARDINE DEL PROVVEDIMENTO ADE:

- ✓ Distinzione tra diritto di cessione e diritto di utilizzo del credito
- ✓ Diritto di cessione del credito anche per i “capienti”
- ✓ Diritto di ricedibilità del credito acquistato

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus
«ordinario»

«ECO-BONUS»: NOVITÀ DEL DDL BILANCIO 2018

- ❑ **detrazione al 65%** per interventi energetici eseguiti su **single unità immobiliari dal 06.06.2013 al 31.12.2018** nelle seguenti ipotesi:
 - ✓ riqualificazione energetica “globale”
 - ✓ strutture opache orizzontali e verticali
 - ✓ installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda
 - ✓ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, o impianti geotermici a bassa entalpia
 - ✓ sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore
 - ✓ acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni
- ❑ **detrazione al 50%** per interventi energetici eseguiti su **single unità immobiliari dal 01.01.2018 al 31.12.2018** nelle seguenti ipotesi:
 - ✓ acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi
 - ✓ acquisto e posa in opera delle schermature solari
 - ✓ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione
 - ✓ acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Ministero
dell'Economia
e delle Finanze



«ECO-BONUS»: NOVITÀ DEL DDL BILANCIO 2018

Cessione del credito: possibile per tutti i contribuenti (non solo gli incapienti) per tutti i tipi di immobili e per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica (non solo limitatamente agli interventi su parti comuni condominiali, ma anche per quelli sulle singole unità immobiliari)

Emanazione di un **Decreto del MEF**, da adottare **entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2018**, che, tra l'altro, introdurrà **specifici massimali di costo per ogni singola tipologia di intervento**

Estensione del beneficio (oltre che agli IACP) **anche agli interventi di riqualificazione energetica effettuati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica posseduti da enti e cooperative**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**Eco-Bonus
«ordinario»**

**Eco-Bonus
«condomini»**



«ECO-BONUS»:
DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- detrazione al 65%** per interventi energetici eseguiti su
 - ✓ dal 06.06.2013 al 31.12.2017 su **single unità immobiliari**
 - ✓ dal 06.06.2013 al 31.12.2021 su **parti comuni condominiali**

- dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali** =
 - ✓ **detrazione al 70%** su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda
 - ✓ **detrazione al 75%** diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

Limite spese agevolate = 40.000 per singola unità dell'edificio

Cessione del credito: possibile per tutti i condomini (non solo gli incapienti) e nei confronti sia delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati», con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»:

DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 70-75% PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Tutti i condomini

CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici** degli interventi o ad altri «**soggetti privati**», e alle banche e agli intermediari finanziari solo per i condomini «**incapienti**»



Cessione del credito ancora a carico delle imprese fornitrici

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)



Condòmini che, nel anno precedente al sostenimento delle spese, hanno percepito redditi:

- da pensione ≤ € 7.500
- da lavoro dipendente ≤ € 8.000
- assimilati a lavoro dipendente ≤ € 4.800

«BONUS VERDE»



DETRAZIONE PER SISTEMAZIONE A VERDE

❖ art. 1, co.12-15, L. 205/2017

Per il **2018**, è riconosciuta una **detrazione IRPEF del 36%** per le spese sostenute dai contribuenti (limite massimo **5.000 euro per unità immobiliare «residenziale»**) per interventi di:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi
- realizzazione di giardini pensili e coperture a verde

✓ **ripartizione in 10 quote annuali costanti**

«CEDOLARE SECCA»



**CEDOLARE
SECCA**

**PROROGA DELLA «CEDOLARE SECCA» PER
LOCAZIONI A «CANONE CONCORDATO»**

❖ **art. 9, co.1, D.L. 47/2014**

Anche per il **biennio 2018-2019**, il locatore, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, potrà optare per la **“cedolare secca”** nella misura del **10%**, in caso di locazione **“a canone concordato”** per **immobili siti in Comuni ad alta tensione abitativa**

POLIZZE RISCHIO TERREMOTO



DETRAZIONE «POLIZZE RISCHIO TERREMOTO»

❖ art. 15, co.1, lett.f-bis, DPR 917/1986

Per le polizze assicurative contro il rischio sismico, stipulate a decorrere dal 1° gennaio 2018 per unità immobiliari residenziali, è riconosciuta una detrazione IRPEF pari al 19% dei costi sostenuti pari all'importo del premio annuo

RIVALUTAZIONE TERRENI DEI PRIVATI



RIVALUTAZIONE AREE EDIFICABILI DEI PRIVATI: RIAPERTURA TERMINI

**POSSIBILITÀ DI
RIVALUTARE LE AREE
EDIFICABILI O
AGRICOLE DEI PRIVATI
NON ESERCENTI
ATTIVITÀ
COMMERCIALE,
POSSEDUTE AL 1°
GENNAIO 2018**



**REDAZIONE E
GIURAMENTO
DELLA PERIZIA DI
STIMA ENTRO IL
30 GIUGNO 2018**



**VERSAMENTO
DELL'IMPOSTA
SOSTITUTIVA DELLE
IMPOSTE SUL
REDDITO PARI
ALL'8% DELL'INTERO
VALORE RIVALUTATO
ENTRO IL 30 GIUGNO
2018 (O IN 3 RATE
ANNUALI DA TALE
DATA)**

REGISTRO – INCENTIVI FISCALI «LEGGE BUCALOSSI»



ESTENSIONE REGIME FISCALE DELLA «LEGGE BUCALOSSI»

❖ art. 1, co.88, L. 205/2017

Estensione delle agevolazioni fiscali (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecarie e catastali), di cui all'art.20, co.1, L. 10/1977 (cd. «legge Bucalossi»), anche agli atti e alle convenzioni relativi ai piani di lottizzazione di iniziativa privata (regime attualmente previsto per quelli di iniziativa pubblica)

FATTURAZIONE ELETTRONICA



OBBLIGO FATTURAZIONE ELETTRONICA «B2B» - MODIFICHE AL D.LGS.127/2015

❖ art. 1, co.908-917, L. 205/2017

La fatturazione elettronica sarà obbligatoria:

- dal 1° gennaio 2019: per tutte le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere tra soggetti IVA (operazioni cd. “B2B”)**
- dal 1° luglio 2018: per le prestazioni rese da subappaltatori nell’ambito di un contratto di appalto stipulato con una P.A.**

BLOCCO PAGAMENTI PP.AA.



«BLOCCO DEI PAGAMENTI PP.AA.» - MODIFICHE ALL'ART. 48bis, DPR 602/1973

❖ art. 1, co.986-989, L. 205/2017

A decorrere dal 1° marzo 2018:

- ❑ **Riduzione da 10.000 a 5.000 euro della soglia oltre la quale le PP.AA. (e le società a prevalente partecipazione pubblica) possono sospendere i pagamenti, nell'ipotesi in cui il beneficiario degli stessi risulti inadempiente rispetto all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle esattoriali, per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo**
- ❑ **Estensione da 30 a 60 giorni del termine di sospensione per il pagamento, nei limiti dell'ammontare del debito accertato, in caso di inadempienza del beneficiario del pagamento**

«CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA»



DISATTIVAZIONE «CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA»

ALIQUEOTE IVA VIGENTI AL 31 DIC.2017	ALIQUEOTE IVA DAL 1° GEN.2018	ALIQUEOTE IVA DAL 1° GEN.2019	ALIQUEOTE IVA DAL 1° GEN.2020	ALIQUEOTE IVA DAL 1° GEN.2021
10%	10%	11,5%	13%	13%
22%	22%	24,2%	24,9%	25%

MAXI AMMORTAMENTI

PROROGA MAXI AMMORTAMENTI



«*Superammortamento*» beni strumentali:

- ❑ proroga per il **2018** della possibilità di **ammortizzare il 30% in più** del costo di **beni strumentali nuovi**

2018: RIDUZIONE DELLA PERCENTUALE



«*Iperammortamento*» beni digitali «Industria 4.0»:

- ❑ proroga per il **2018** della possibilità di **ammortizzare il 150% in più** del costo di specifici **beni materiali** individuati nella legge di Bilancio 2017 **ad alto contenuto tecnologico**
- ❑ proroga per il **2018** della possibilità di **ammortizzare il 40% in più** del costo di specifici **beni immateriali strumentali** individuati nella legge di **Bilancio 2017** **ad alto contenuto tecnologico**

2018: ALLEGATO B INTEGRATO

FORMAZIONE 4.0



CREDITO D'IMPOSTA FORMAZIONE «INDUSTRIA 4.0»



Credito d'imposta a favore delle imprese che effettuano spese in attività di formazione del personale dipendente sulle tecnologie previste dal Piano Nazionale 4.0

Il credito è ammesso fino ad un importo massimo annuo pari a 300.000 euro per ciascun beneficiario



Il beneficio è pari al 40 % delle spese effettuate nel periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2017 e relative al costo aziendale dei lavoratori dipendenti, per il periodo in cui essi siano occupati nelle attività di formazione suddette

PIR - PIANI INDIVIDUALI DI RISPARMIO



ESTENSIONE PIR AL SETTORE IMMOBILIARE

❖ art. 1, co.100-113, L. 232/2016

Dal 2018, nel novero delle imprese nelle quali è possibile effettuare investimenti fiscalmente agevolati attraverso i PIR sono incluse anche quelle che svolgono attività immobiliare

CREDITO D'IMPOSTA «MEZZOGIORNO»



RIFINANZIAMENTO CREDITO «MEZZOGIORNO»

❖ **art. 1, co.98-108, L. 208/2015**

Rifinanziato per **200 milioni di euro per il 2018 e 100 milioni di euro per il 2019** il credito di imposta a favore delle imprese che, nel quadriennio **2016-2019**, effettuano l'acquisizione dei beni strumentali nuovi, facenti parte di un progetto di investimento iniziale e destinati a strutture produttive ubicate nelle **zone assistite** delle regioni Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Molise, Sardegna e Abruzzo

ISA – INDICI SINTETICI DI AFFIDABILITÀ FISCALE

COMPLIANCE

FISCALE



RINVIO DECORRENZA ISA

❖ art. 1, co.931, L. 205/2017

Rinvio della decorrenza dell'applicazione dei nuovi «ISA» al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018

LEGGE DI BILANCIO 2018



COSA MANCA?

- ✓ **Serio progetto di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio del nostro Paese**

LEGGE DI BILANCIO 2018



ANACE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
propone...

- 1. Proroga fino al 2020 della detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B**
- 2. Estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche**
- 3. Applicazione fino al 2021 delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) all'acquisto di immobili da parte di impresa che, entro i 5 anni successivi, si impegni alla ricostruzione degli stessi in classe A sotto il profilo energetico e nel rispetto delle regole di sicurezza che vigono per i nuovi edifici**
- 4. Rimodulazione dell' «Ecobonus» e «Sismabonus» commisurando le premialità, se trattasi di opificio o altro immobile strumentale, non più al singolo immobile come "unitariamente accatastato" ma ad una predeterminata superficie (96.000 euro ogni 200 mq di superficie utile catastale).**

LEGGE DI BILANCIO 2018



ANACE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
propone...

1. IN TEMA DI FISCALITÀ RELATIVA AL COMPARTO DEI LAVORI PUBBLICI

- **Estensione del “reverse charge” in sede di fatturazione delle cessioni di beni effettuate a favore delle imprese aggiudicatrici di appalti pubblici, se queste stesse devono fatturare in “split payment” nei confronti dell’ente pubblico appaltante**
- **Adozione di un Modello di dichiarazione IVA mensile, che consenta l’istanza di rimborso o la compensazione del credito IVA già il mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione**
- **Soppressione della norma che riduce, da 10.000 a 5.000 euro, la soglia oltre la quale le pubbliche amministrazioni e le società a prevalente partecipazione pubblica possono sospendere i pagamenti, nel caso di inadempienze rispetto all’obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle esattoriali**

2. IN TEMA DI PROROGHE DEI TERMINI

- **Riapertura termini del regime fiscale agevolato per operazioni di assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili e beni mobili iscritti in pubblici registri**