

Legge di bilancio 2018, i provvedimenti per le coop di Abitanti



Lo scorso 27 dicembre è stata approvata la legge di Bilancio 2018 (n. 205/2017), che proroga le detrazioni per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. Ecobonus) e di ristrutturazione edilizia (incluso il Sisma bonus), introducendo una serie di novità che riguardano anche il mondo delle cooperative di abitanti.

Infatti, l'articolo 1 della Legge modifica e integra gli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013, il primo riguardante le detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica, il secondo le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizie e, in particolare, di interventi antisismici. Le modifiche estendono l'agevolazione a vari soggetti tra cui le cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili di loro proprietà e assegnati in godimento ai soci.

Questa estensione della misura fiscale alle cooperative costituisce un importante successo, ottenuto grazie a un lungo lavoro condotto a livello nazionale e territoriale in collaborazione con gli esperti fiscali di Legacoop.

Le detrazioni della Legge di Bilancio 2018 confermano un orientamento

nel sostenere in maniera rilevante un processo di riqualificazione del patrimonio edilizio del Paese.

Secondo l'Istat, nel 2011 gli edifici ad uso residenziale erano 12.187.698 per un totale di 31.208.161 abitazioni. Di queste, il 53,7%, pari a circa 16,5 milioni di unità, ha più di 40 anni, con caratteristiche strutturali e prestazionali ormai del tutto superate, spesso inadeguate anche con riferimento alla sicurezza.

Le cooperative di abitanti si candidano a sperimentare meccanismi per aggregare la domanda nei condomini, utilizzando il meccanismo della cessione del credito e agendo come general contractor: operazione complessa ma rispetto alla quale stanno partendo dei progetti pilota, anche con l'obiettivo di costruire un'offerta con le banche. È stata avviata in questa direzione un'interlocuzione con Banca Etica.

Attivare questi processi significa provare a superare la fase durata alcuni anni in cui le detrazioni sono state maggiormente utilizzate per interventi più light come la sostituzione di infissi e caldaie, e passare a una logica di innalzamento delle prestazioni energetiche di interi edifici. Lavorare in questa direzione significa dare un contributo agli obiettivi dell'agenda 2030 in merito alla sostenibilità ambientale del comparto residenziale.

Ecobonus

L'Ecobonus è un'agevolazione fiscale prevista per interventi di riqualificazione che determinano un risparmio energetico presso abitazioni, edifici condominiali e attività produttive. Prorogata fino al 31 dicembre 2018 la detrazione del 65% per gli interventi di efficientamento energetico delle singole unità immobiliari. L'Ecobonus sui condomini resta invariato fino al 2021. Si potrà

optare per la cessione del credito non solo per gli interventi sulle parti comuni dei condomini, ma anche per quelli sulle singole unità immobiliari. Con 150 milioni di euro, il Fondo per l'ecoprestito garantirà i mutui sottoscritti per intraprendere interventi di miglioramento della prestazione energetica degli immobili.

Sismabonus

Il Sismabonus rientra tra le detrazioni fiscali per ristrutturazione e, dal 2017, può essere usufruito per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive. Si applica agli edifici che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (per l'individuazione delle zone sismiche bisogna sempre far riferimento 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).

Il Sismabonus prevede 2 diverse percentuali di detrazione fiscale a seconda della riduzione della classe di rischio e del tipo di immobile oggetto della detrazione. Anche per il Sismabonus è prevista la possibilità di cessione del credito a soggetti terzi.

Ecobonus + Sismabonus - Bonus unico condomini 2018

Si tratta di un nuovo tipo agevolazione fiscale prevista dalla Legge di Bilancio 2018, dato dall'unione di due tipi di interventi. Dal 2018, i condomini ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, che effettueranno lavori agevolabili con Ecobonus + sismabonus, potranno contare sulle seguenti detrazioni fiscali 2018: detrazione all'80% se vi è il passaggio ad una classe inferiore di rischio sismico; detrazione all'85% se il passaggio è a 2 classi inferiori.