

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Definito il perimetro applicativo del bonus verde

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che la Legge di Bilancio 2018 ha introdotto una **nuova detrazione dall'imposta lorda**, nella misura del 36%, delle **spese documentate relative agli interventi** (anche se eseguiti sulle parti comuni condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117-bis c.c.) **riguardanti**: i) la **"sistemazione a verde" di aree scoperte private** di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; ii) la **realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili**. Tra le spese agevolabili rientrano anche quelle di **progettazione e manutenzione** connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati. La detrazione è fruibile fino ad un ammontare complessivo delle **spese sostenute non superiore a 5.000,00 euro** per unità immobiliare e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. **La detrazione IRPEF massima ottenibile**, quindi, **sarà pari a 1.800,00 euro** da ripartire in dieci rate annuali di pari importo (ossia 180,00 euro all'anno). Una prima serie di chiarimenti sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate nel corso del Videoforum di Italia Oggi. In tale sede è stato precisato che il c.d. **"bonus verde" spetta anche per la collocazione di piante e altri vegetali in vasi**, a condizione che faccia parte di un più **ampio intervento di sistemazione a verde degli immobili residenziali**. Quanto alle **modalità di pagamento** è stato precisato che i pagamenti devono essere effettuati con **strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni** (quindi anche mediante assegni, carte di credito, bancomat e bonifici). Una seconda tranche di **chiarimenti è stata fornita in occasione di TELEFISCO 2018** durante il quale è stato precisato che: i) le spese sostenute per **la manutenzione ordinaria annuale dei giardini preesistenti non possono essere ammesse alla detrazione**; ii) nel caso di interventi di "sistemazione a verde" eseguiti sia sulla singola unità immobiliare che sulle le parti comuni di edifici condominiali **il diritto alla detrazione spetta su due distinti limiti di spesa agevolabile**, di 5.000,00 euro ciascuno; iii) **non risultano agevolabili i lavori in economia**.

Premessa

La legge di bilancio 2018 (art. 1, commi da 12 a 15 L. 205/2017) ha previsto una **nuova detrazione** ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche volta ad incentivare le opere eseguite su **giardini, balconi, giardini pensili, terrazze private di pertinenza di:**

- **unità immobiliari ad uso abitativo;**
- **parti comuni esterne degli edifici condominiali** di cui agli artt. 1117 e 1117-bis c.c.

In particolare, le nuove disposizioni prevedono che per l'anno 2018 spetti:

- una **detrazione IRPEF pari al 36% delle spese documentate**, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti;
- fino ad un **ammontare complessivo delle spese non superiore a 5.000,00** euro per unità immobiliare ad uso abitativo.

Osserva

A differenza del c.d. "bonus mobili", tale agevolazione **non è legata ad una ristrutturazione edilizia**. Peraltro, la disposizione riguarda esclusivamente il 2018 e quindi soltanto le spese sostenute in tale anno (non si tratta di una detrazione introdotta "a regime").

Il citato comma 12 prevede espressamente **che l'agevolazione in esame consiste in una detrazione ai fini IRPEF** (non spetta quindi ai soggetti IRES). In dottrina è stato sostenuto che, stante l'analogia della disposizione con quella dell'art. 16-bis del TUIR (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici), è verosimile ipotizzare che per individuare i soggetti beneficiari **sia possibile fare riferimento ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate per la detrazione di cui al citato art. 16-bis del TUIR**.

Osserva

Se tale interpretazione "per analogia" sarà confermata, tra i soggetti IRPEF possibili fruitori della detrazione in esame, oltre alle persone fisiche "privati", potranno essere ricompresi anche **gli imprenditori individuali, le società semplici e le società di persone** con riferimento all'immobile che non rappresenta un bene strumentale / bene merce (immobile "patrimonio" che concorre alla formazione del reddito secondo le regole dei redditi fondiari). Sulla questione **sarebbero opportuni dei chiarimenti ufficiali**.

Beneficiari dell'agevolazione

Possono fruire della nuova detrazione **coloro che possiedono l'unità immobiliare sulla quale sono eseguiti gli interventi**, in base ai seguenti titoli:

- **piena proprietà;**

- **nuda proprietà;**
- **altri diritti reali**, quali:
 - ✓ l'uso (art. 1021 c.c.);
 - ✓ l'usufrutto (art. 981 c.c.);
 - ✓ l'abitazione (art. 1022 c.c.) o;
 - ✓ il diritto di superficie (art. 952 c.c.)

Parimenti possono beneficiare della detrazione, anche coloro che detengono l'unità immobiliare sulla quale sono eseguiti gli interventi **sulla base di un idoneo titolo**. Di conseguenza, per beneficiare della detrazione l'immobile può essere detenuto **in forza di contratti di locazione** (art.1571 c.c.) **o di comodato** (art. 1803 c.c.) da parte dell'inquilino o del comodatario.

Osserva

La detrazione spetta ai suddetti **sogetti che abbiano sostenuto le spese**, nella misura in cui le stesse **siano effettivamente rimaste a loro carico**.

Interventi agevolati e tipologie di immobili agevolati

La detrazione IRPEF del 36% spetta per i seguenti **interventi**:

- la "sistemazione a verde" di **aree scoperte private di edifici esistenti**, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- la **realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili**.

Tra le spese agevolabili **rientrano anche quelle di progettazione e manutenzione** connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

Il dubbio



Dalla lettura della norma **erano stati sollevati**, tra gli addetti ai lavori, **alcuni dubbi in**

merito al perimetro dell'agevolazione. In principio, non era chiaro, infatti, se anche il semplice acquisto di piante, rientrasse comunque nel concetto di "sistemazione a verde" oppure se l'introduzione di nuove essenze su un giardino già esistente **potesse essere agevolata o meno**. Analogamente, non era chiaro se **i costi relativi all'ordinaria manutenzione del verde** (periodico taglio dell'erba / potatura / pulizia) rappresentassero spese agevolate oppure se la "sistemazione a verde" dovesse necessariamente consistere in **un intervento più strutturato /complesso**.

A fare parzialmente chiarezza al riguardo è intervenuta l'Agenzia delle Entrate che, nel corso del Videoforum di Italia Oggi e di TELEFISCO 2018, ha fornito taluni chiarimenti **sugli interventi straordinari di sistemazione a verde agevolabili**. Nel contesto dei suddetti incontri, l'Agenzia delle

entrate ha precisato che è possibile fruire della detrazione IRPEF anche **per la collocazione di piante e altri vegetali in vasi**, a condizione che l'acquisto delle piante faccia parte di un più ampio intervento di sistemazione a verde degli immobili residenziali (videoforum 2018). Il suddetto chiarimento è stato, poi, **ribadito in occasione del TELEFISCO 2018**.

Osserva

In quest'ultima occasione è stato confermato, infatti, che in conformità di quanto indicato nella relazione tecnica della legge di bilancio 2018 – secondo cui la detrazione riguarda "interventi straordinari di "sistemazione a verde" ... con particolare riguardo alla fornitura e messa a dimora di piante ed arbusti di qualsiasi genere o tipo" - è ammissibile all'agevolazione **soltanto l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso**, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non il solo acquisto di piante o altro materiale, **con conseguente esclusione dall'agevolazione dei lavori effettuati in economia dal contribuente**.

Sempre in occasione di TELEFISCO 2018 è stato precisato che **non possono essere ammesse alla detrazione**, le **spese sostenute per la manutenzione annuale dei giardini preesistenti**, in considerazione del fatto che *"le spese di progettazione e manutenzione sono agevolabili solo se connesse agli interventi di "sistemazione a verde" di aree scoperte private o condominiali di edifici esistenti"*.

Limiti di spesa e ripartizione della detrazione

La detrazione introdotta dalla legge di bilancio 2018:

- ➔ è fruibile fino ad un ammontare complessivo delle spese sostenute **non superiore a 5.000,00 euro per unità immobiliare**;
- ➔ **deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo** nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Conseguentemente, la detrazione IRPEF massima ottenibile, quindi, sarà **pari a 1.800,00 euro da ripartire in dieci rate annuali di pari importo** (ossia 180,00 euro all'anno).

Osserva

Nel caso in cui gli interventi siano realizzati **su parti comuni condominiali**, inoltre il limite di spesa è **sempre di 5.000,00 euro per unità immobiliare a uso abitativo** e la detrazione **spetta al singolo condòmino nel limite della quota a lui imputabile** a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. Così, ad esempio, per il giardino di un palazzo con 20 alloggi, si potranno spendere fino a 100.000

euro, fermo restando il limite di euro 5.000,00 per singola unità.

Sul punto, in occasione di TELEFISCO 2018 è stato precisato che **un contribuente potrà cumulare la detrazione per il giardino comune con quella per la sistemazione del verde di proprietà esclusiva**, come il balcone di uno degli alloggi (raddoppiando così il bonus). Ne consegue che, nel caso di interventi di "sistemazione a verde" eseguiti sia sulla singola unità immobiliare che sulle parti comuni di edifici condominiali **il diritto alla detrazione spetta su due distinti limiti di spesa agevolabile, di 5mila euro ciascuno**.

Modalità di pagamento delle spese

Per poter beneficiare dell'agevolazione in discorso, è espressamente richiesto che **i pagamenti delle spese siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni**. Nello specifico, così come precisato dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate, rappresentano strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni, ai fini della detrazione di cui trattasi:

- gli **assegni bancari**;
- gli **assegni postali**;
- gli **assegni circolari** non trasferibili
- le **carte di credito**;
- i **bancomat**;

Disposizioni applicabili al c.d. "bonus verde"

Sono applicabili alla nuova detrazione, inoltre, le disposizioni contenute nell'art. 16-bis co. 5, 6 e 8 del TUIR che prevedono, rispettivamente:

- la riduzione della detrazione al 50% per **gli immobili residenziali adibiti ad uso promiscuo** dai professionisti o per l'esercizio di attività commerciali;
- il cumulo della **detrazione ridotta del 50% con le agevolazioni previste per gli immobili vincolati**;
- il **trasferimento della detrazione non fruita** all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare e all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

Osserva

Come osservato sulle colonne del "il sole 24 ore" "L'agevolazione è nuova e si apre una prateria per le interpretazioni che l'agenzia delle Entrate dovrà fornire nelle prossime settimane. Ad esempio, dettagliando gli interventi agevolabili. Considerando che alcuni di questi sono già inseriti negli elenchi del 50% per le ristrutturazioni: è il caso delle opere sulle recinzioni. Infatti, nel valutare la convenienza della detrazione sulle spese per il verde privato, non va dimenticato che alcuni interventi possono anche beneficiare del più ricco bonus del 50% per le ristrutturazioni su una spesa massima

di 96mila euro. Un esempio? La recinzione del giardino pertinenziale, in quanto opera diretta a migliorare la sicurezza. Nel caso, servono fatture e bonifici separati per i due tipi di spesa”.

Aspetti principali del nuovo “bonus verde”	
<u>Oggetto dell’agevolazione</u>	<p>Interventi agevolati:</p> <ul style="list-style-type: none"> → “sistemazione a verde” di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; → realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili; → sistemazione a verde di terrazzi con collocazione di piante e altri vegetali in vasi mobili. <p>Sono, altresì, detraibili i costi di progettazione e manutenzione connessi all’esecuzione degli interventi sopra elencati.</p>
<u>Soggetti che possono fruire del bonus</u>	<ul style="list-style-type: none"> → Persone fisiche proprietari o detentori con idoneo titolo di un’abitazione
<u>Ammontare della detrazione</u>	<ul style="list-style-type: none"> → Detrazione IRPEF del 36% → Spesa massima di 5.000,00 euro → 10 rate annuali
<u>Modalità di pagamento</u>	<ul style="list-style-type: none"> → Assegno bancari; → assegno postale; → assegni circolare non trasferibile → carte di credito; → bancomat; → bonifici.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti