

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Legge di Bilancio 2018: agevolazioni fiscali per chi sistema giardini e terrazzi (così detto "bonus verde")

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla dell'introduzione, per l'anno 2018, ad opera della Legge di Bilancio 2018, di una **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**. I soggetti beneficiari dell'agevolazione sono coloro che **possiedono o detengono**, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili sui quali sono eseguiti i lavori (piena proprietà, nuda proprietà ed altri diritti reali). Parimenti, possono beneficiare della detrazione anche coloro che detengono l'unità immobiliare **in forza di contratti di locazione** (art.1571 c.c.) o **di comodato** (art. 1803 c.c.). 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). Per poter beneficiare dell'agevolazione, inoltre, è previsto che **i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni**. Considerato che la norma non aggiunge altro deve ritenersi che i pagamenti possano essere eseguiti mediante: i) **bonifico**; ii) **bancomat o carte di credito** (in quanto tracciabili).

Premessa

La legge di bilancio 2018 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

Si evidenzia che, a differenza del c.d. "bonus mobili", tale agevolazione **non è legata ad una ristrutturazione edilizia.**

Soggetti che possono beneficiare della detrazione

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 **soggetti 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 **sorgono alcuni dubbi in merito al perimetro**

dell'agevolazione. Così, ad esempio, non è chiaro se anche il semplice acquisto di piante rientri nel concetto di "sistemazione a verde" oppure se l'introduzione di nuove essenze su un giardino già esistente possa essere agevolata o meno. Sulla questione **sarebbero opportuni dei chiarimenti ufficiali**.

Limite 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.

Osserva

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).

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**;
- 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.

Il dubbio



In proposito, dovrà essere chiarito se **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).

Per poter beneficiare dell'agevolazione, inoltre, è previsto che **i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni**. Considerato che la norma non aggiunge altro, deve ritenersi che i pagamenti possano essere eseguiti mediante:

- **bonifico;**
- **bancomat o carte di credito** (in quanto tracciabili).

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"

Oggetto dell'agevolazione

Interventi agevolati:

- ✓ "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.

Sono, altresì, detraibili i **costi di progettazione e manutenzione**

	connessi all'esecuzione degli interventi sopra elencati.
Soggetti che possono fruire del bonus	✓ Persone fisiche proprietari o detentori con idoneo titolo di un'abitazione
Ammontare della detrazione	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Detrazione IRPEF del 36% ✓ Spesa massima di 5.000,00 euro ✓ 10 rate annuali

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

Cordiali saluti