

# EDILIZIA E PROFESSIONISTI: LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2018

GIACOMO MORETTI

Cosa cambia per l'edilizia e i professionisti: dall'equo compenso al super e iperammortamento, dal bonus ristrutturazioni all'ecobonus, sisma bonus, e bonus verde fino alla proroga antincendi per alberghi. Sono molte le novità introdotte dalla legge di Bilancio che contiene nella prima parte le misure quantitative per la realizzazione degli obiettivi programmatici e nella seconda parte l'approvazione degli stati di previsione. Novità che vengono ampiamente illustrate nell'articolo con particolare attenzione dedicata agli incentivi che riguardano l'edilizia, i professionisti e le imprese.

**C**ome ogni anno il Governo ha emanato la legge di Bilancio che contiene nella prima parte le misure quantitative per la realizzazione degli obiettivi programmatici e nella seconda parte l'approvazione degli stati di previsione.

La legge 27 dicembre 2017 n. 205 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 302 del 29 dicembre 2017 (Suppl. Ordinario n. 62) e si compone di 19 articoli di cui l'articolo 1, che contiene tutte le novità, le modifiche e le aggiunte ai testi legislativi esistenti, si compone di ben 1181 commi e occupa 140 pagine della Gazzetta Ufficiale.

A seguire le principali novità che interessano i professionisti, l'edilizia, le imprese ed i cittadini.

## EQUO COMPENSO

Per primi, ma solo perché la norma intende garantire ai professionisti una parcella adeguata alla prestazione effettuata, analizziamo i commi 487 e 488 della legge di Bilancio 2018 che modificano parzialmente la disciplina dell'equo compenso introdotta dall'art. 13-bis della legge n. 247/2012. Oltre ad estendere a tutti i professionisti iscritti a Ordini e Collegi, di cui all'art. 1 della legge 22 maggio 2017 n. 81, la modifica all'equo compenso, il testo riporta alla legge 31 dicembre 2012 n. 247 individuando e specificando quali vengono considerate "clausole vessatorie" anche in presenza di approvazione scritta tra le parti. Le clausole vessatorie, qualora fossero inserite negli



accordi tra le parti, in base al comma VIII dell'art. 13 bis della legge 31 dicembre 2012 n. 247 soggiacciono alla sanzione della nullità mentre resta valida la parte restante del contratto.

Analizziamo adesso tutti gli incentivi che riguardano l'edilizia, i professionisti, le imprese ed i cittadini con alcune novità, alcune modifiche e qualche nuova introduzione.

### **SUPER E IPER-AMMORTAMENTO**

Vengono prorogati anche a tutto il 2018 il superammortamento con una percentuale di maggiorazione del costo di acquisizione che scende dal 40% al 30% e l'iper-ammortamento con una aliquota del 150%.

Vengono inserite delle novità nell'elenco dei beni immateriali strumentali cui si applica l'iperammortamento. La prima voce nuova voce riguarda:

- i "sistemi di gestione della supply chain finalizzata al drop shipping nell'e-commerce": si tratta di quel sistema che semplifica la catena di fornitura permettendo a un distributore di vendere un bene al cliente senza possederlo materialmente. Una volta che il distributore ha acquisito l'ordine, lo inoltra al produttore (o centro logistico centralizzato) che provvede a inviare il prodotto direttamente al cliente.
- software e servizi digitali per la fruizione immersiva, interattiva e partecipativa, ricostruzioni 3D, realtà aumentata;
- software, piattaforme e applicazioni per la gestione e il coordinamento della logistica con elevate caratteristiche di integrazione delle attività di servizio (comunicazione intra-fabbrica, fabbrica-campo con integrazione telematica dei dispositivi on-field e dei dispositivi mobili, rilevazione telematica di prestazioni e guasti dei dispositivi on-field). I software BIM rientrano tra questi.

### **BONUS RISTRUTTURAZIONI**

Per gli interventi di recupero del patrimonio edili-

zio viene prorogata fino al 31 dicembre 2018 la detrazione con una aliquota pari al 50% delle spese sostenute. Vengono confermate tutte le condizioni mantenendo un limite di spesa fissato ad € 96.000,00 per singolo appartamento.

### **ECOBONUS**

L'articolo 1 comma 3 della legge 27 dicembre 2017 n. 205 ha modificato gli incentivi che riguardano il cosiddetto ecobonus ed in particolare:

- a) Viene ridotta l'aliquota di detrazione dal 65% al 50% per le seguenti tipologie di intervento:
  - acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
  - acquisto e posa in opera di schermature solari;
  - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A ed impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Per questi ultimi la detrazione può raggiungere un valore massimo di € 30.000,00.
- b) Resta l'aliquota di detrazione al 65% per le seguenti tipologie di intervento:
  - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
  - impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblata in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
  - spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;



- acquisto e posa di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti fino ad un valore massimo della detrazione di € 100.000,00. Per beneficiare della detrazione gli interventi in oggetto devono condurre ad un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20 per cento.
- c) Anche per i condomini vengono mantenuti gli ecobonus fino al 2021:
  - la detrazione può arrivare al 70% per interventi su parti comuni che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda;
  - detrazione al 75% per i lavori che migliorano la prestazione invernale ed estiva così come previsto dal DM 26 giugno 2015.

### SISMABONUS

Il comma 7 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2017 n. 205 prevede l'introduzione di un superbonus per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, atti alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Le detrazioni previste sono pari:

- 80%, se gli interventi determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- 85%, se gli interventi determinano il passaggio a 2 classi di rischio inferiori.

È considerevole la quota di spesa massima ammissibile che risulta pari ad euro 136.000,00 per ciascuna unità immobiliare facente parte dell'edificio.

### BONUS VERDE

Viene introdotto dal comma 12 ed è valido solo per l'anno 2018 il bonus verde. Prevede la detrazione del 36% per le spese sostenute per gli interventi di sistemazione a verde di unità immobiliari ad uso abitativo, nel limite massimo di € 5.000,00.

Possono essere realizzati i seguenti interventi:

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

### CHIARIMENTI SU IVA RELATIVA A INTERVENTI DI RECUPERO

Il testo normativo fornisce una interpretazione autentica ai fini dell'applicazione dell'aliquota Iva del 10% relativa ad interventi di recupero del patrimonio edilizio.

La determinazione del valore dei beni significativi deve essere effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

### PROROGA ANTINCENDIO ALBERGHI

Viene prorogato al 30 giugno 2019 l'obbligo di adeguamento delle norme antincendio per le attività ricettive turistico-alberghiere con più di 25 posti letto.

Tali strutture, per avvalersi della nuova proroga, dovranno consegnare entro il 1° dicembre 2018 al Comando provinciale dei Vigili del fuoco la SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) parziale, che attesti il rispetto di almeno quattro delle seguenti prescrizioni disciplinate dalle specifiche regole tecniche:

- resistenza al fuoco delle strutture; reazione al fuoco dei materiali; compartimentazioni; corridoi; scale; ascensori e montacarichi; impianti idrici antincendio; vie d'uscita ad uso esclusivo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali; vie d'uscita ad uso promiscuo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali; locali adibiti a deposito.