

AGEVOLAZIONI

Nuovi modelli 730/2019 e bonus verde

di Luca Mambrin

L'Agenzia delle entrate ha recentemente pubblicato sul proprio sito internet le [bozze del modello](#) e delle [istruzioni](#) del 730/2019: tra le principali **novità** troviamo la nuova detrazione "**bonus verde**", introdotta dalla **Legge di bilancio 2018** e prorogata, fino al 31.12.2019, dalla **Legge di bilancio 2019**.

In particolare l'[articolo 1, comma 12, L. 205/2017](#) prevede la possibilità di detrarre, nella misura del **36%** e **nel limite massimo di euro 5.000**, le spese sostenute per

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

Tra le spese che possono beneficiare della detrazione sono comprese anche quelle di **progettazione** e **manutenzione** connesse all'esecuzione di tali interventi.

Nell'ambito delle tipologie di interventi l'Agenzia delle entrate ha chiarito sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento **relativo all'intero giardino o area interessata**, consistente nella **sistemazione a verde ex novo** o nel radicale **rinnovamento dell'esistente**. Pertanto, anche la collocazione di piante e altri vegetali in vasi è agevolabile a condizione che **faccia parte di un più ampio intervento di sistemazione a verde degli immobili residenziali**.

Inoltre 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*".

Ai sensi del citato [comma 12](#) l'agevolazione in esame consiste in una **detrazione ai fini Irpef**; non spetta quindi ai soggetti Ires. Possono quindi fruire della detrazione coloro che **possiedono** l'unità immobiliare sulla quale sono eseguiti gli interventi in base a un **titolo di proprietà** (compresa la nuda proprietà) o in base ad un **diritto reale di godimento**, quale l'uso, l'usufrutto, l'abitazione o il diritto di superficie.

Parimenti possono beneficiare della detrazione, anche coloro che **detengono** l'unità immobiliare sulla quale sono eseguiti gli interventi sulla base di un **contratto di locazione o di comodato**. La detrazione spetta ai soggetti che abbiano sostenuto le spese, nella misura in cui le stesse siano effettivamente rimaste a loro carico.

Data l'analogia tra il [comma 12](#) e l'[articolo 16-bis Tuir](#) che disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio si ritiene che tra i **soggetti beneficiari** della detrazione possono essere ricompresi anche gli **imprenditori individuali**, le **società semplici** e le **società di persone**; se l'intervento è realizzato su unità immobiliari residenziali adibite **promiscuamente** all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la **detrazione spettante è ridotta al 50%**.

L'agevolazione viene riconosciuta per interventi su **edifici esistenti** e non risultano quindi agevolabili le spese sostenute per interventi su aree scoperte di immobili in costruzione; inoltre la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati **sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali** di cui agli [articoli 1117 e 1117-bis cod. civ.](#)

La detrazione, nella misura del **36%**, è fruibile fino ad un **ammontare complessivo delle spese sostenute** non superiore a **5.000 euro per unità immobiliare** e 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** sarà pari a **1.800 euro** da ripartire in **dieci rate annuali di pari importo** (ossia 180 euro all'anno).

Per gli interventi effettuati su **parti comuni condominiali** la detrazione spetta fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo: in tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino 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.

La detrazione spetta a condizione che i **pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni**: sul punto l'Agenzia ha chiarito che i pagamenti possano essere effettuati a mezzo di **assegni bancari, postali o circolari** non trasferibili o con modalità informatizzate quali, ad esempio, **carte di credito, bancomat e bonifici**.

Si precisa poi che trovano applicazione, anche per il **bonus verde**, le disposizioni contenute nell'[articolo 16-bis, commi 6 e 8, Tuir](#), pertanto:

- la **detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo** ai sensi del **Lgs. 42/2004 ridotte nella misura del 50%**;
- in caso di **vendita** dell'unità immobiliare sulla quale è stato realizzato l'intervento, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è **trasferita** per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'**acquirente** persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'**erede** che conservi la **detenzione materiale e diretta del bene**.

Seminario di specializzazione

IL NUOVO CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA E DELL'INSOLVENZA: ANALISI GENERALI E PROFILI OPERATIVI PER LE IMPRESE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)