

RELAZIONE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Negli ultimi anni sono state proposte due importanti agevolazioni fiscali in materia di interventi edilizi per il **recupero di fabbricati residenziali** e per la **riqualificazione energetica degli edifici** esistenti. Tali agevolazioni hanno incontrato un notevole successo tra i contribuenti a motivo delle consistenti aliquote per detrazioni d'imposta concesse sulle spese sostenute per tali interventi, seppur con recupero fiscale dilazionato nel tempo.

Detti interventi normativi, a fronte di norme istitutive scarse e con rinvio a numerosi decreti attuativi, hanno trovato, nel tempo, perfezionamenti sia sul piano legislativo che su quello interpretativo. Ad esempio, per la prima agevolazione (recupero edilizio di fabbricati residenziali) si contano già oltre 14 interventi legislativi comprese semplici proroghe, ed almeno una trentina di circolari e risoluzioni esplicative ed interpretative. Ciò è dovuto anche alla estrema varietà della casistica concreta che ha trovato una regolamentazione principalmente attraverso interpretazioni dell'Amministrazione Finanziaria.

Si tenga inoltre presente che, trattandosi di agevolazioni fiscali sottoposte a requisiti e precise procedure, viene spesso prevista l'integrale decadenza dell'agevolazione in conseguenza del mancato rispetto di un solo adempimento, anche se di natura formale.

Nel tempo poi la normativa ha subito modifiche nei termini quantitativi e nuovi adempimenti, in senso prevalentemente restrittivo.

E' ragionevole quindi prevedere l'insorgere di contenzioso fiscale sull'applicazione di tali agevolazioni.

In via preliminare devo anche segnalare che, trattandosi di benefici sotto forma di detrazioni fiscali, devono sussistere dei redditi e le relative imposte da cui scomputarle. In assenza di tali imposte o per detrazioni eccedenti le imposte esistenti, la differenza andrà definitivamente persa e non potrà essere riportata o recuperata in alcun modo.

La presente relazione intende fare il punto sui due provvedimenti, aggiornato alle ultime disposizioni conosciute e prescindendo dalle disposizioni in materia di IVA.

Interventi per il recupero di fabbricati residenziali

La prima delle due agevolazioni fu istituita con l'art.1 della L.27.12.1997 n.449 (Legge Finanziaria per il 1998), a cui ancor oggi si fa riferimento, con il precipuo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente. L'operazione, negli intendimenti del legislatore, doveva essere a costo zero per l'Erario in quanto particolari accorgimenti (pagamento delle forniture a mezzo bonifico) avrebbero dovuto far emergere maggior materia imponibile dal settore edile, in compensazione del minor gettito dei privati, committenti i lavori di ristrutturazione, ottenendo così anche un aggiornamento e miglioramento del patrimonio edilizio residenziale privato esistente.

Aliquota della detrazione d'imposta

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'IRPEF **del 36%** delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente (si tenga presente, a termini di paragone, che la detrazione normalmente concessa ai fini IRPEF ad es. per spese mediche ed altri oneri è del 19%).

Il fatto che la detrazione si riferisca solo all'IRPEF, chiarisce che ne restano esclusi per es. tutti i soggetti IRES (società di capitali, enti non commerciali) pur possessori di fabbricati residenziali. Altresì restano escluse, salvo alcuni casi (immobili patrimonio, non merci e non strumentali) le società di persone e le imprese individuali.

Con qualche approssimazione possiamo dire che, con la sostanziale esclusione dell'area dell'impresa, i beneficiari di tale agevolazione siano le persone fisiche private.

Inoltre la detrazione viene concessa per interventi su fabbricati residenziali **esistenti** e quindi vengono escluse tutte le nuove costruzioni (salvo, vedremo, la costruzione di box pertinenziale).

Limite di spesa agevolabile

E' previsto un tetto di spesa agevolabile di **Euro 48.000,00**. Tale limite vale per unità immobiliare, o per parti comuni di unico fabbricato, indipendentemente dall'utilizzo di tale immobile (prima casa o seconda casa, immobile locato). Ad es. se si effettuano distinti interventi sul singolo appartamento e sulle parti comuni dell'intero fabbricato, varranno doppi limiti d'importo di spesa (sulle parti comuni pro-quota millesimale). Se ci sono più comproprietari di singola unità immobiliare, il limite di spesa resta unico suddiviso pro-quota tra chi sostiene le spese. Per singolo intervento edilizio sulla stessa unità vale un unico tetto di spesa anche se inizia in un anno e prosegue nel successivo, con relativi pagamenti disposti in parte in un anno ed in parte nell'altro.

Criterio di imputazione temporale della detrazione

La detrazione compete nell'anno in cui le spese stesse sono sostenute (anche in acconto). Vale cioè un rigido criterio di cassa. La detrazione inizierà a decorrere dall'anno in cui viene effettuato il bonifico di pagamento dei lavori.

Per i lavori effettuati su parti comuni di interi edifici, vale la data del pagamento effettuato dal condominio, come attestato dall'amministratore, purché il singolo condomino abbia corrisposto la propria quota millesimale entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Suddivisione temporale della detrazione

Normalmente la detrazione decorre dall'anno d'imposta in cui viene sostenuta e viene poi recuperata in **dieci anni**. Ad es. per una spesa di € 60.000,00, sostenuta integralmente nel 2008, avrà una detrazione di € 17.280 ($48.000 \times 36\%$) e recupererà imposte in ragione di € 1.728 per dieci anni.

Per i contribuenti (**solo** se proprietari o titolari di diritto reale) che compiono 75 anni nell'anno di effettuazione dell'intervento è data facoltà di suddividere la detrazione in cinque anni (nell'es. € 3.456 dal 2008 al 2012).

Per i contribuenti (**solo** se proprietari o titolari di diritto reale) che compiono 80 anni è data ulteriore facoltà di accorciamento dei termini di detrazione in tre anni (nell'es. € 5.760 dal 2008 al 2010).

Soggetti ammessi

Come premesso possono godere dell'agevolazione principalmente i contribuenti privati. In questo la legge è piuttosto generosa nel concedere molte tipologie di soggetti che sostengono le spese degli interventi. Più precisamente sono:

- Il proprietario ed il nudo proprietario;
- Il titolare di diritto reale di godimento (usufruttuario, usuario, titolare del diritto di abitazione e superficiario);
- Il locatario o comodatario (mero detentore);
- Il socio di cooperativa sia a proprietà divisa che indivisa;
- Il socio di società semplice;
- L'imprenditore individuale (con esclusione degli immobili oggetto della propria attività di costruttore, immobili-merce e degli immobili strumentali all'attività);
- Il familiare convivente (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) del possessore o detentore dell'immobile (ciò anche se le autorizzazioni edilizie sono intestate al proprietario);
- Il promissario acquirente di immobile (in questo caso il preliminare deve essere registrato);

I lavori sono agevolati anche se eseguiti personalmente ma, in questo caso, solo per i materiali acquistati.

Tipologie di interventi edilizi ammessi

Anche in questo, le disposizioni e le successive interpretazioni sono particolarmente generose nell'ammettere tutte le tipologie di interventi edilizi che portano ad un recupero e miglioramento degli edifici esistenti.

La definizione degli interventi edilizi ammessi fa riferimento lettere a) b) c) e d) dell'art. 31 della Legge 05.08.78 n. 457 sulle parti comuni di edificio residenziale nonché alle sole lettere b) c) e d) degli interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali.

Tale riferimento è oggi sostituito dall'art. 3 DPR 06.06.01 n. 380 (T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), che, in maniera similare, individua anche'esso alle lettere: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi di manutenzione straordinaria; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, d) interventi di ristrutturazione edilizia.

In pratica, gli interventi minori di **manutenzione ordinaria** sono ammessi solamente sulle parti comuni di edifici residenziali. Per parti comuni si intendono quelle citate all'art.1117 n.1 del codice civile (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti e lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune).

Nel tempo la disposizione è stata poi arricchita con altre tipologie di interventi che possono rientrare nell'agevolazione:

- La realizzazione (o l'acquisto) di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- Messa a norma degli impianti degli edifici ai sensi della Legge 05.03.1990 n. 46;
- L'eliminazione di barriere architettoniche, anche aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;
- Interventi volti a favorire la mobilità interna ed esterna di persone portatrici di handicap;
- Interventi volti a prevenire atti illeciti (impianti di allarme, inferriate ecc.);
- Cablatura degli edifici;
- Contenimento dell'inquinamento acustico;
- Conseguimento di risparmi energetici;
- Adozione di misure di sicurezza statica ed antisismica;
- Opere volte ad evitare infortuni domestici.

Oltre al costo per gli appalti alle varie imprese coinvolte, rientrano tra le spese agevolabili: le spese professionali di progettazione o comunque connesse (perizie, dichiarazioni di conformità); le spese per acquisto diretto di materiali, l'IVA e tutte le imposte pagate per il rilascio delle concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori; gli oneri di urbanizzazione ed. in genere, ogni altro onere strettamente correlato all'esecuzione degli interventi (non quelle di trasloco temporaneo e custodia dei mobili).

Per l'acquisto di autorimesse e posti auto realizzati da terzi risulta agevolato il solo costo di costruzione (e non l'intero prezzo di acquisto) come attestato dal costruttore. Il termine realizzazione di autorimesse o posti auto implica necessariamente che deve trattarsi di autorimesse e posti auto creati ex novo, ancorché già ultimati. Quindi il box deve necessariamente scaturire da intervento di nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Non è agevolabile se derivante da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

La procedura

Comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara

E' stato istituito apposito modello ("Comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia per fruire della detrazione d'imposta ai fini IRPEF") che riassume tutti i dati essenziali dell'intervento.

Lo stesso modello deve, a pena di decadenza dall'agevolazione:

- Essere spedito, **prima dell'inizio dei lavori**, al Centro Operativo di Pescara a mezzo lettera raccomandata;
- Riportare in allegato, copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori se previste;
- I dati catastali dell'immobile interessato o copia dell'accatastamento richiesto;
- Le ricevute di pagamento dell'ICI dal 1997 in poi quando dovuta (non richiesta per interventi su parti comuni condominiali e quando il richiedente non è il possessore: ad es. conduttore);
- Per gli interventi su parti condominiali, copia della delibera assembleare per gli interventi che la richiedono e della tabella millesimale di riparto;

- Dichiarazione di consenso del possessore (quando il richiedente sia il comodatario od il locatario).

Al posto degli allegati è ammessa anche autocertificazione attestante il possesso di tali documenti e la disponibilità ad esibirli a richiesta.

Per gli acquirenti di autorimesse pertinenziali tale modulo può essere spedito anche successivamente ma entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale si intende fruire della detrazione.

A questo proposito, a dimostrazione dell'intenzione di volerne attribuire vincolo pertinenziale, quest'ultimo ed il pagamento del prezzo devono risultare unitariamente nell'atto di trasferimento oppure, se si intende già goderne per eventuali acconti, dovrà essere registrato il relativo preliminare che riporti l'impegno all'assunzione di vincolo di pertinenzialità.

Comunicazione ad ASL

Inoltre, a fini dell'osservanza degli obblighi sulla sicurezza del lavoro e per contenere fenomeni di evasione contributiva, deve essere inviata contestualmente alla ASL competente, comunicazione in forma libera a mezzo raccomandata A.R. dalla quale risulti:

- Generalità del committente dei lavori (beneficiario dell'agevolazione);
- Ubicazione dei lavori;
- Natura dell'intervento edilizio;
- Dati identificativi dell'impresa o delle imprese esecutrici dei lavori con espressa assunzione di responsabilità da parte delle stesse in ordine al rispetto degli obblighi in materia di sicurezza del lavoro e contribuzione;
- La data di inizio dei lavori.

La comunicazione ASL non è richiesta quando non è previsto l'obbligo di notifica preliminare nel rispetto della normativa sulle condizioni di sicurezza nei cantieri (D.Lgs. 14.8.1996 n. 494).

Pagamenti a mezzo bonifico

Altra condizione essenziale richiesta ai fini dell'agevolazione è che i pagamenti delle forniture vengano effettuati solo a mezzo bonifico bancario o postale (a questo proposito numerosi istituti di credito hanno predisposto moduli specifici) dai quali risultino:

- Causale del versamento (es. "saldo fattura n. ... ai sensi art.1 L.449/97" oppure "acquisto box pertinenziale ai sensi art.1 L.449/97") ;
- Codice fiscale di chi effettua il pagamento (del condominio e dell'amministratore per le opere su parti condominiali);
- Codice fiscale o partita iva dell'esecutore dei lavori destinatario del pagamento;

Se vi sono più beneficiari, in alternativa all'indicazione di tutti i codici fiscali, può essere indicato nel bonifico quello di chi ha mandato la comunicazione al centro di servizi e, in dichiarazione, i codici fiscali dei restanti beneficiari.

Naturalmente mentre normalmente il documento dimostrativo della spesa sostenuta sarà la fattura e per la stessa dovrà necessariamente provvedersi con bonifico, per alcune altre spese (ad es. oneri di urbanizzazione, versamento di ritenute, imposte di bollo) viene derogata la procedura del pagamento a mezzo bonifico.

Ulteriori adempimenti

Per gli interventi più rilevanti (oltre Euro 51.645,68) dovrà essere trasmessa, sempre al Centro di Servizi di Pescara, anche una **dichiarazione di esecuzione dei lavori**, successiva all'ultimazione degli stessi, sottoscritta da tecnico abilitato, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono stati eseguiti i lavori.

I beneficiari dovranno naturalmente conservare tutta la documentazione relativa per consentirne il controllo. Per gli interventi sulle parti condominiali è sufficiente una dichiarazione dell'amministratore di condominio che dichiari di aver adempiuto a tutte le prescrizioni ed indichi la quota di spese di spettanza al singolo condomino.

Risulta altresì opportuno farsi rilasciare dalle ditte assuntrici dei lavori una dichiarazione di osservanza della normativa in materia di sicurezza del lavoro ed assolvimento degli obblighi contributivi (ad evitare decadenza in caso di rilevate inosservanze in tali materie).

Risulta infine prescritto, a far data dalle opere effettuate dal 4.7.2006 (D.L.4.7.2006 n.223 "Manovra estiva"), a pena di decadenza, che sulle fatture emesse debba risultare indicato il **costo della manodopera** impiegata nell'intervento.

Fattispecie simile (acquirenti o assegnatari di immobili ristrutturati)

Nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio immobiliare residenziale esistente, è stata introdotta, sospesa per il 2007, e quindi reintrodotta dal 2008 un'ulteriore fattispecie agevolata i cui criteri applicativi sono simili a quelli sopra esaminati.

Si tratta dell'acquisto (o dell'assegnazione per soci di cooperative) di unità immobiliari abitative e relative pertinenze site in fabbricati integralmente ristrutturati da imprese edilizie mediante interventi di: restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

In questo caso viene agevolata **una quota del 25%** del prezzo pagato per l'acquisto con il tetto sempre di Euro 48.000. Se per esempio il prezzo pattuito è Euro 200.000,00 verrebbe agevolato il 25% (cioè 50.000,00) e quindi viene applicato il tetto massimo di 48.000,00 che al 36% comporta una detrazione fiscale massima di Euro 17.280,00.

In questo caso, poiché vi sono già sufficienti indicazioni circa il pagamento del prezzo nell'atto, non è più necessario che i pagamenti vengano effettuati a mezzo bonifico e nemmeno sono richieste le preventive comunicazioni al Centro Operativo di Pescara ed all'ASL.

Permane invece l'obbligo di indicare nelle fatture (almeno nell'ultima di riepilogo) il costo della manodopera.

Se si vuole già iniziare a scontare la detrazione sugli acconti pagati in periodo diverso da quello in cui viene effettuato il rogito, occorre che il contratto preliminare venga registrato (come peraltro previsto per l'acquisto di box o posto auto pertinenziale).

Nuova fattispecie di opere di interesse locale

L'art. 23 del D.L. 29.11.2008 n.185 già convertito in legge ("Decreto anticrisi") ha introdotto un'ulteriore fattispecie che attiene alla realizzazione di opere di interesse locale.

"Gruppi di cittadini organizzati" possono formulare all'ente locale competente proposte di interventi di opere di interesse pubblico di pronta realizzabilità, nel rispetto della normativa urbanistica. Dopo due mesi dalla presentazione del progetto di fattibilità, se l'ente locale non risponde, si intende respinto (silenzio-diniego).

L'ente non deve avere oneri per tali progetti mentre ne acquisisce la proprietà a titolo originario. Deve quindi dedursi che tali spese restano a carico dei promotori. Sono esclusi oneri fiscali ed amministrativi ad eccezione dell'IVA. Per i soggetti promotori che sostengono tali spese è prevista, anche in questo caso, **la detrazione del 36%** dall' "imposta sul reddito" degli stessi.

Vengono richiamate le norme e le modalità della L.449/97 e la relativa durata di validità di tale agevolazione (fino al 2011).

Durata delle agevolazioni

Per effetto di successivi differimenti, gli ultimi dei quali previsti dalla L. 22.12.2008 n.203 (Finanziaria per il 2009), l'agevolazione resterà operativa anche per gli anni dal 2008 al 2011.

Per l'acquisto di immobile e pertinenze in fabbricato interamente ristrutturato, l'intervento dovrà essere effettuato dal 2008 al 2011 mentre il relativo atto di trasferimento immobiliare potrà essere eseguito entro il 30 giugno 2012.

Modifica del beneficiario della detrazione fiscale

Per la prima volta, considerata la normale durata del recupero fiscale (10 anni), la legge istitutiva prevede un cambio del beneficiario nel corso del periodo di computo della detrazione.

Cioè se il beneficiario dell'agevolazione si rende venditore dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte spettano per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente (naturalmente se persona fisica).

Lo stesso dicasi nei casi di donazione o successione. Per gli eredi è richiesto però che gli stessi conservino la detenzione materiale dell'immobile.

Se gli interventi sono stati eseguiti invece da conduttore o comodatario, e viene a cessare il relativo contratto, le detrazioni proseguono in capo al conduttore o comodatario.

Riqualificazione energetica degli edifici

Sulla falsariga del provvedimento testè esposto e con la finalità di favorire, questa volta, il risparmio energetico negli edifici esistenti, la L.27.12.2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007) ha istituito, a valere dagli interventi del 2007, una nuova agevolazione sempre sotto forma di detrazione fiscale sulle spese sostenute per taluni interventi su fabbricati.

Si devono, in primis, evidenziare due importanti allargamenti dell'area degli edifici ammessi e dei soggetti ammessi. Andando oltre la precedente norma agevolativa del 36%, risultano ora compresi, oltre ai fabbricati residenziali, anche quelli commerciali, artigianali e industriali. Tra i soggetti beneficiari, poiché la detrazione si scomputa sia da IRPEF che da IRES, sono comprese tutte le imprese, le società di persone e le società di capitali, anche qui con un notevole allargamento, rispetto all'agevolazione precedente, della platea dei potenziali beneficiari.

Si noti che la sostanziale inclusione delle società e, più in generale, del reddito d'impresa, porta tali soggetti a cumulare la detrazione fiscale speciale sulle spese per tali interventi di risparmio energetico, con la normale deducibilità di tali costi quali componenti negativi del reddito d'impresa.

Naturalmente, mentre per i privati la spesa rilevante sarà valutata nell'anno del pagamento (con obbligo di bonifico e rispetto del criterio di cassa), per le imprese si andrà per competenza (con riferimento all'ultimazione dell'intervento e senza obbligo di particolari modalità di pagamento).

Per quanto riguarda gli immobili, rimane il riferimento a porzioni di edifici o singole unità immobiliari esistenti. Risultano quindi esclusi gli immobili di nuova costruzione.

Tutte le tipologie di interventi agevolati richiedono sempre la presenza di un tecnico abilitato alla certificazione energetica in quanto sono stati emanati diversi decreti attuativi che stabiliscono le misure del miglioramento minimo da raggiungere nella prestazione energetica dopo l'intervento eseguito in funzione: della tipologia dell'edificio, della superficie o volumetria, della zona climatica. Vi è poi il rilascio di documentazione tecnica che può essere predisposta solo da certificatori energetici.

Aliquota della detrazione d'imposta

L'aliquota della detrazione d'imposta è particolarmente elevata ed è pari al 55%.

Soggetti ammessi

L'ambito dei soggetti ammessi al beneficio è quello già visto sopra per la precedente agevolazione con l'aggiunta, già anticipata, delle società di capitali, enti commerciali e non commerciali, enti pubblici. E' stato precisato che, per quanto riguarda i familiari conviventi, l'agevolazione può essere goduta solamente per interventi che interessano la sfera privata con esclusione di quelli riferiti a beni strumentali d'impresa, arte o professione.

Suddivisione temporale della detrazione

Come per la precedente agevolazione, esiste un periodo di suddivisione del recupero fiscale. Mentre per il 2008 sarà possibile scegliere liberamente un numero di rate di pari importo, da 3 a 10 annualità, per il 2009 – 2010, è prevista una rigida suddivisione in 5 rate.

Tipologie di interventi ammessi

La legge istitutrice L. 27.12.2006 n. 296 all'art.1 ha individuato quattro distinte fattispecie di interventi agevolati ai commi 344 – 345 – 346 – 347.

Interventi di riqualificazione energetica di interi edifici esistenti (comma 344). Il primo non individua quali interventi sono agevolati ma definisce solo un obiettivo di risparmio energetico da raggiungere: il conseguimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ad apposite tabelle emanate.

Gli interventi possono quindi riguardare la coibentazione degli edifici, la sostituzione di impianti di riscaldamento, la sostituzione di infissi od un complesso di interventi finalizzati al raggiungimento

dell'obiettivo. Taluni di tali interventi possono anche rientrare nei successivi interventi agevolati. Naturalmente la stessa spesa potrà essere considerata una sola volta per singola tipologia di intervento (principalmente in ragione dei diversi limiti di detrazione concessi).

Interventi volti a ridurre la trasmittanza termica (comma 345). In questo caso sono ammessi interventi su singole porzioni di edifici o singole unità immobiliari. Trattasi di interventi che incidono sulle strutture opache verticali (muri e pareti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) finestre comprensive di infissi. Anche qui è fissato l'obiettivo del raggiungimento di determinati livelli di trasmittanza termica fissato da apposita normativa regolamentare.

Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346). Questo specifico intervento, anch'esso su fabbricati esistenti, rende agevolabile l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali o impianti sportivi, case di ricovero e cura, scuole ecc.. Anche per tali pannelli vigono particolari caratteristiche tecniche disciplinate dalla normativa attuativa.

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e messa a punto del sistema distributivo (comma 347). L'ultima tipologia prevista è anch'essa specifica e prevede la sostituzione di impianti di riscaldamento esistenti con installazione di caldaia a condensazione. Dal 2008 sono stati parificati anche la sostituzione con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia.

In questo intervento è compresa la trasformazione di impianti individuali autonomi in impianto centralizzato con contabilizzazione del calore, mentre è esclusa la trasformazione da centralizzato ad individuale.

Anche in questo caso sono previste delle caratteristiche tecniche e delle prescrizioni che devono rispettare tali caldaie a condensazione.

Limite di detrazione agevolabile

Diversamente dalla detrazione del 36%, vengono previsti dei **limiti massimi di detrazione** fiscale ammessa e non di spesa, diversi a seconda delle tipologie di intervento:

- Interventi di riqualificazione energetica di interi edifici esistenti : Euro 100.000,00 (quindi spesa massima ammissibile 181.818,18);
- Interventi di riduzione della trasmittanza termica : Euro 60.000,00 (quindi spesa massima ammessa 109.090,91);
- Installazione di pannelli solari : Euro 60.000,00 (spesa massima ammessa 109.090,91);
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale : Euro 30.000,00 (spesa massima 54.545,45).

Anche per questi interventi di risparmio energetico vale la regola per cui l'intervento che riguarda l'intero edificio ha un unico limite massimo e deve essere ripartito tra i condomini pro-quota millesimale mentre se riguarda la singola unità immobiliare varrà il limite di detrazione per intero.

La procedura

Per tutti gli interventi occorre effettuare i seguenti passaggi obbligatori, a pena di decadenza:

- Acquisizione da tecnico abilitato di certificato di asseverazione di conformità dell'intervento ai requisiti tecnici richiesti dalle norme. Nel caso di sostituzione di infissi o di caldaie a condensazione di bassa potenza può essere sostituito da certificazione dei produttori dei beni;
- Acquisizione sempre da tecnico abilitato (anche lo stesso) di un attestato di certificazione energetica o di qualificazione energetica dell'edificio che comprova l'efficienza energetica dell'edificio da trasmettere all'ENEA unitamente a scheda informativa (fac simile messo a disposizione da Enea) relativa all'intervento effettuato per via telematica entro 90 giorni dalla ultimazione dei lavori;
- Per le persone fisiche private, disposizione di pagamento a mezzo bonifico con le stesse prescrizioni già viste per la precedente agevolazione 36%; per le imprese sono ammesse altre forme di pagamento;
- Conservazione di tutta la documentazione probatoria da poter esibire a richiesta;

- Per gli interventi dal 2009 è richiesto il nuovo adempimento dell'invio di **apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate** con finalità di monitoraggio dell'utilizzo (ma non più, come era stato inizialmente proposto, per l'ottenimento di assenso espresso o tacito, a godere dell'agevolazione entro i limiti della copertura finanziaria). Non è stato ancora predisposto, al momento, il modello di comunicazione relativo;
- Obbligo di inserimento nelle fatture del costo della manodopera come per le ristrutturazioni;

Diversamente che per le ristrutturazioni, non sono richieste comunicazioni preventive al Centro Operativo e ad ASL.

Come già per le ristrutturazioni, nei casi di interventi su parti condominiali dovrà essere pure acquisita la dichiarazione dell'Amministratore di condominio e la tabella di ripartizione millesimale ed eventualmente della delibera assembleare autorizzativa. Per gli interventi sostenuti da detentori (comodatari, conduttori) dovrà altresì essere acquisito il consenso del proprietario.

Durata delle agevolazioni

Anche la suddetta detrazione è già stata prorogata fino agli interventi messi in atto **entro il 2010**. Un anno in meno rispetto alla detrazione del 36%.

Modifica del beneficiario della detrazione fiscale

La sostituzione del beneficiario della detrazione è regolata in maniera del tutto analoga a quanto già esaminato per le ristrutturazioni edilizie nei casi di cessione, donazione, successione del beneficiario o cessazione del contratto per il detentore.

Cumulabilità delle due detrazioni

Le due detrazioni non sono cumulabili tra di loro con riferimento al medesimo intervento che rientri sia nelle tipologie dell'uno che dell'altro bonus. Per la stessa spesa normalmente si fruirà di quella che garantisce il maggior vantaggio (dovrebbe essere quella per risparmio energetico).

Interventi diversi, anche sullo stesso immobile, che rientrino, ciascuno, nelle diverse detrazioni, godono invece di distinte detrazioni d'imposta sempre rispettando, per ognuno, gli adempimenti prescritti.

L'agevolazione per il risparmio energetico è invece cumulabile con altre agevolazioni di natura non fiscale (contributi, finanziamenti) previsti da altre disposizioni (ad es. regionali) in materia di risparmio energetico. Eventuali spese rimborsate per effetto di queste altre agevolazioni non potranno però essere considerate ai fini della detrazione fiscale (e dovranno essere assoggettate a tassazione separata se riguardanti anni successivi a quello di inizio della detrazione).

In conclusione, entrambe le agevolazioni pur con gravosi adempimenti procedurali non sempre giustificati, sembrano andare nella direzione giusta di un concorso dello Stato nella direzione che questo intende dare alla politica edilizia ed energetica del Paese.

Lecco, 13 marzo 2009

Dott. Paolo Ripamonti

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.