

LA CIRCOLARE DI

LA SETTIMANA *fiscale*

DETRAZIONI del 36% per la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e del 55% per la RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA degli EDIFICI

IN QUESTA CIRCOLARE:

1. Agevolazioni fiscali per interventi di recupero degli edifici;
2. Detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio;
3. Detrazione per interventi di risparmio energetico.

1. AGEVOLAZIONI FISCALI per INTERVENTI di RECUPERO degli EDIFICI

Al fine di agevolare gli interventi di recupero degli edifici, il Legislatore fiscale ha previsto delle **detrazioni** parametrare all'**ammontare** di **spese sostenute**. In particolare, nel prosieguo si analizzeranno le seguenti detrazioni:

- detrazione per le spese sostenute dal 1998 al 2012 per interventi di **ristrutturazione** di im-

bili residenziali e loro pertinenze;

- detrazione per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2010 per interventi mirati al **contenimento** dei **consumi energetici** di edifici esistenti.

2. DETRAZIONE per INTERVENTI di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO

Gli immobili interessati dalla detrazione in parola sono gli **edifici abitativi** e le loro pertinenze.

N. 13 - 22 aprile 2010

In particolare l'agevolazione riguarda le opere di **manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo, ristrutturazione edilizia** e le opere di **manutenzione ordinaria** dei **condomini**.

Soggetti beneficiari

Possono usufruire di tale detrazione **tutti i soggetti passivi Irpef che possiedono o detengono**, sulla base di un titolo idoneo, **l'immobile oggetto di ristrutturazione** (nonché i conviventi dei titolari). Pertanto, a titolo esemplificativo, possono godere dell'agevolazione:

- **proprietari** e loro **familiari conviventi** (se le fatture ed i bonifici sono a loro intestati);
- **nudi proprietari**;
- **titolari di diritti reali** (uso, usufrutto, abitazione);
- **comodatari**;
- **inquilini**;
- **futuri acquirenti** dell'immobile, se il compromesso di vendita è stato registrato;
- **soci di società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, imprese familiari**;
- **soci di cooperative** (a proprietà indivisa o meno).

Interventi ammessi

Come già precisato, le spese di recupero del patrimonio edilizio per le quali è possibile fruire della detrazione sono:

- le spese relative agli interventi di **manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale**, anche rurali, e **sulle loro pertinenze**;
- le spese relative agli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali**;
- le spese di **restauro e risanamento conservativo**;
- **altre spese** di ristrutturazione (ad esempio quelle finalizzate al risparmio energetico, alla sicurezza statica ed antisismica).

Detrazione

La detrazione che compete per le spese sostenute è pari al:

- **41%** per le spese sostenute nel 1998, 1999 e dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006;
- **36%** per le spese sostenute dal 2000 al 2005 e dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2012.

Tale detrazione si calcola su un massimo di spesa pari a euro 77.468,53, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2002, e a euro 48.000 per

quelle sostenute dal 2003 al 2012. Si segnala che tale limite di spesa va riferito:

- per le spese sostenute fino al 30 settembre 2006, **a ciascun contribuente** e ad **ogni singola unità immobiliare** oggetto di intervento e compete **separatamente** per **ciascun periodo d'imposta**;
- per le spese sostenute dal 1° ottobre 2006, **annualmente** solo alla **singola unità immobiliare** sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero e, quindi, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.) va **ripartito** tra gli stessi.

Nel caso in cui gli interventi consistano nella **prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti**, sulla singola unità immobiliare, occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili. Quindi, per le spese sostenute nel corso del periodo d'imposta per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa, per la quale si è già fruito della relativa detrazione, non ha superato il limite complessivo.

La detrazione deve essere **ripartita in 10 rate di pari valore**. Tuttavia, a partire dall'anno 2003, una diversa ripartizione della spesa (anche per spese sostenute in anni precedenti) è concessa a coloro che al 31 dicembre del periodo d'imposta dichiarato hanno compiuto 75 anni (5 rate) o 80 anni (5 o 3 rate).

Adempimenti

Per poter usufruire della detrazione, e non decadere dal diritto alla stessa, è necessario che il contribuente abbia:

- trasmesso l'apposita **comunicazione** preventiva al **Centro Operativo di Pescara**, mediante lettera **raccomandata senza ricevuta di ritorno**;
- trasmesso la **comunicazione** preventiva all'**Azienda sanitaria**, mediante lettera **raccomandata con ricevuta di ritorno**;
- chiesto al soggetto che realizza l'intervento l'evidenziazione del **costo della manodopera in fattura**;
- pagato le spese relative agli interventi effettuati tramite **bonifico bancario o postale**;
- **conservato la documentazione**.

Abitazioni facenti parte di edifici ristrutturati

È prevista la detrazione anche nel caso di acquisto o assegnazione di **unità immobiliari** facenti parte di un **edificio interamente sottoposto** ad interventi di **restauro e risanamento conservativo** eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. In tal caso

DETRAZIONI del 36% e del 55%

	DETRAZIONE per INTERVENTI di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO	DETRAZIONE per INTERVENTI di RISPARMIO ENERGETICO
Soggetti beneficiari	Tutti i soggetti passivi Irpef che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto di ristrutturazione.	Tutti coloro che possiedono o detengono sulla base di un titolo idoneo (es. proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato) l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi per conseguire il risparmio energetico.
Interventi ammessi	Opere di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo, ristrutturazione edilizia e opere di manutenzione ordinaria dei condomini.	Riqualificazione energetica globale di edifici esistenti, interventi sull'involucro di edifici esistenti, installazione di pannelli solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.
Detrazione	La detrazione che compete è pari al: <ul style="list-style-type: none"> ● 41% per le spese sostenute nel 1998, 1999 e dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006; ● 36% per le spese sostenute dal 2000 al 2005 e dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2012. Tali detrazioni si calcolano su un massimo di spesa pari a euro 77.468,53 per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2002 e a euro 48.000 per quelle sostenute dal 2003 al 2012.	L'importo della detrazione spettante è pari al 55% delle spese sostenute, entro il limite massimo di detrazione previsto per ciascuna tipologia di intervento effettuato. La detrazione, inoltre, deve essere ripartita: <ul style="list-style-type: none"> ● in un numero di quote annuali costanti non inferiore a 3 e non superiore a 10, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione; ● per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2009, in 5 rate annuali di pari importo.
Adempimenti	<ul style="list-style-type: none"> ● Trasmissione dell'apposita comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara, mediante lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno; ● trasmissione della comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; ● evidenziazione del costo della manodopera in fattura; ● pagamento delle spese relative agli interventi effettuati tramite bonifico bancario o postale; ● conservazione della documentazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Evidenziazione del costo della manodopera in fattura; ● asseverazione di un tecnico abilitato attestante la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici richiesti dalla normativa; ● invio all'Enea dell'attestato di certificazione energetica relativo all'efficienza energetica dell'edificio, ovvero dell'attestato di qualificazione energetica e della scheda informativa relativa agli interventi realizzati; ● invio all'Agenzia delle Entrate dell'apposita comunicazione per gli interventi i cui lavori proseguono oltre il periodo d'imposta; ● pagamento delle spese relative agli interventi effettuati tramite bonifico bancario o postale; ● conservazione della documentazione.

all'acquirente o assegnatario dell'immobile spetta una detrazione:

- del **36%**:
 - se il rogito è avvenuto dal 1° gennaio 2002 al 31 dicembre 2005, dal 1° ottobre 2006 al 30 giugno 2007, ed i lavori di ristrutturazio-

ne sono stati ultimati entro il 31 dicembre 2006;

- se il rogito è avvenuto dal 1° gennaio 2008 al 30 giugno 2013 ed i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012;

- del **41%** se il rogito è avvenuto dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006.

Tali detrazioni sono da calcolare su un ammontare forfetario pari al **25% del prezzo di vendita o di assegnazione** dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale importo (ovvero il 25% del prezzo di acquisto o di assegnazione dell'immobile) **non può superare** il limite di:

- **euro 77.468,53** nel caso in cui l'atto di acquisto o di assegnazione sia avvenuto entro il 30 giugno 2003 e riguardi unità immobiliari facenti parte di edifici ristrutturati entro il 31 dicembre 2002;
- **euro 48.000** nel caso in cui l'acquisto o l'assegnazione sia avvenuta nel 2003, nel 2004, nel 2005 o nel 2006 e riguardi unità immobiliari situate in edifici i cui lavori di ristrutturazione siano stati ultimati successivamente al 31 dicembre 2002, ma non oltre il 31 dicembre 2006, ovvero nel caso in cui l'acquisto o l'assegnazione sia avvenuta dal 1° gennaio 2008 al 30 giugno 2013 ed i lavori di ristrutturazione siano stati eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012.

3. DETRAZIONE per INTERVENTI di RISPARMIO ENERGETICO

Con la Finanziaria 2008 il Legislatore ha prorogato al 31 dicembre 2010 il termine per fruire della **detrazione** d'imposta del 55% delle **spese sostenute** (entro precisi limiti d'importo) per interventi finalizzati al **risparmio energetico**.

Soggetti beneficiari

I soggetti che possono agevolarsi della normativa in esame sono sia i **titolari di reddito d'impresa** (es. imprenditori individuali, società di persone e società di capitali) sia i **soggetti diversi** (es. persone fisiche, professionisti, società semplici); restano **escluse**, invece, le **imprese** che esercitano l'attività di **costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita** in relazione agli interventi dai medesimi effettuati su immobili merce.

In particolare, i soggetti che possono beneficiare della detrazione sono:

- **tutti coloro che possiedono o detengono** sulla base di un titolo idoneo (es. proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato) **l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi** per conseguire il risparmio energetico;
- il **familiare** (coniuge, parente entro il terzo grado, affine entro il secondo grado) **convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese, e le fatture ed i benefici siano a lui intestati;
- i **condomini** nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni condominiali.

In alcuni casi di **perdita dei requisiti** per usufruire della detrazione del 55%, il beneficio della stessa si trasferisce, ed in particolare:

- in caso di **vendita** o di **donazione prima** che sia trascorso il **periodo di godimento della detrazione**, il diritto alla stessa viene trasferito, rispettivamente, all'**acquirente** e al **donatario**;
- nel caso di **morte** del titolare, il diritto alla detrazione si trasmette esclusivamente all'**erede** che conserva la **detenzione materiale e diretta** del bene.

Nelle suddette fattispecie il **numero di quote** in cui ripartire la detrazione residua può essere **rideterminato** dall'acquirente o dagli eredi.

Diversamente, qualora le spese siano state sostenute dall'**inquilino** o dal **comodatario**, la **cessazione** dello stato di locazione o di comodato non determina l'**esclusione del diritto** alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario.

Edifici agevolati ed interventi ammessi

Oggetto di agevolazione sono **tutti i fabbricati (anche strumentali) già esistenti e appartenenti a qualsiasi categoria catastale**. Quindi, requisito essenziale per poter accedere al beneficio fiscale della detrazione del 55% delle spese sostenute per interventi di risparmio energetico, è l'esistenza del fabbricato che ne è oggetto: la prova dell'esistenza è data dall'**iscrizione** del medesimo presso il **catasto** (ovvero dalla richiesta del suo accatastamento) e dal **pagamento dell'Ici** gravante sullo stesso.

Sono, pertanto, **escluse** dalla detrazione in parola le spese sostenute per gli interventi effettuati durante la **costruzione** dell'immobile.

Danno titolo di fruire della detrazione i seguenti interventi:

- **riqualificazione energetica globale** di edifici esistenti;
- **interventi sull'involucro** di edifici esistenti;
- **installazione di pannelli solari**;
- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale**.

Spese per la riqualificazione energetica

Nel concetto di riqualificazione energetica si ricomprendono le spese sostenute per qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi diretti alla **riduzione del fabbisogno di energia primaria** necessaria per soddisfare i bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, che permettono di conseguire un **indice di prestazione energetica** per la climatizzazione invernale **inferiore di almeno il 20%** rispetto ai valori richiesti dalla normativa. A

titolo esemplificativo, e non esaustivo, si elencano delle spese finalizzate alla riqualificazione energetica di un edificio:

- sostituzione o installazione di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse;
- impianti di cogenerazione, rigenerazione;
- impianti geotermici;
- interventi di coibentazione (non rientranti tra gli interventi successivamente analizzati);
- riscaldamento;
- produzione di acqua calda;
- interventi su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti).

Si precisa che l'indice di prestazione energetica va calcolato con riferimento al **fabbisogno energetico dell'intero edificio** e non a quello delle singole unità che lo compongono e che, per gli interventi realizzati a partire dall'anno 2008, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non deve essere superiore ai valori definiti dal D.M. Sviluppo economico 11.3.2008

La **detrazione massima** consentita per interventi di tale tipologia è di **euro 100.000**; pertanto l'importo di **spesa massima** fiscalmente rilevante (e quindi dichiarabile) non può essere superiore ad **euro 181.818,18**.

Spese per interventi sull'involucro degli edifici

Si ricomprendono in tale tipologia di spese quelle sostenute per interventi su edifici o parti di essi relativi a **strutture opache verticali** (pareti), **strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), fornitura e posa in opera di **materiale coibente**, di **materiale ordinario**, di **nuove finestre** comprensive di infissi, **miglioramento termico** di componenti vetrati esistenti, **demolizione e ricostruzione** dell'elemento costruttivo a condizione che siano rispettati i requisiti richiesti di **trasmissione termica U**, espressa in W/m²K, definiti nella tabella di cui all'allegato D del D.M. 19.2.2007. Peraltro, per gli interventi realizzati dall'anno 2008 i valori di trasmissione sono indicati nel D.M. Sviluppo economico 11.3.2008.

L'importo della **spesa complessiva** che può essere dichiarato per il calcolo della detrazione non può eccedere **euro 109.090,90**, in quanto la **detrazione massima** consentita è di **euro 60.000**.

Spese per l'installazione di pannelli

Anche per le spese di installazione di pannelli solari, così come per le spese sostenute per interventi sull'involucro degli edifici, al contribuente spetta una **detrazione** nella misura **massima** di

euro 60.000.

Rientrano in tale categoria di spese quelle sostenute per l'acquisto e l'installazione di **pannelli solari**, anche realizzati in autocostruzione, **bollitori**, **accessori** e **componenti elettrici ed elettronici** utilizzati per la produzione di acqua calda ad uso domestico o industriale e per coprire il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici ed università.

Spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Al contribuente spetta una detrazione del 55% sulle spese sostenute per la **sostituzione**, integrale o parziale, di **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

A partire dal **periodo d'imposta in corso al 31.12.2008** rientra in tale tipologia di interventi la sostituzione, anche solo parziale, di impianti di climatizzazione invernale con **impianti dotati di pompa di calore ad alta efficienza** ovvero con **impianti geotermici a bassa entalpia**.

L'importo **massimo** di **detrazione** di cui è possibile fruire è di **euro 30.000**. Conseguentemente, il **limite massimo** di **spesa** fiscalmente rilevante è pari ad **euro 54.545,45**.

Il limite massimo di detrazione spettante va riferito all'**unità immobiliare** e, pertanto, va **suddiviso** tra i **sogetti** detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'importo **effettivamente sostenuto**. Anche per gli interventi su parti condominiali l'ammontare massimo di detrazione deve essere riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, ad eccezione del caso in cui l'intervento si riferisca all'intero edificio e non a parti di esso.

Detrazione

L'importo della **detrazione** spettante è pari al **55% delle spese sostenute**, entro il limite massimo di detrazione previsto per ciascuna tipologia di intervento effettuato. La detrazione, inoltre, deve essere ripartita:

- in un **numero di quote annuali** costanti **non inferiore a 3 e non superiore a 10**, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione;
- per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2009**, in **5 rate annuali** di pari importo.

La detrazione **non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi, come ad esempio la detrazione del 36% per il recu-

pero del patrimonio edilizio. Inoltre, dal 1° gennaio 2009, la detrazione per gli interventi finalizzati al risparmio energetico non è cumulabile con altri contributi comunitari, regionali o locali, riconosciuti per i medesimi interventi.

Adempimenti

Il contribuente che intende fruire della detrazione del 55% sulle spese per gli interventi volti a favorire il risparmio energetico, è tenuto ad effettuare il pagamento di dette spese tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del contribuente beneficiario della detrazione ed il codice fiscale, o la partita Iva, del soggetto beneficiario del bonifico. Inoltre, il contribuente dovrà anche premurarsi di acquisire i seguenti documenti:

- **fattura** riportante l'indicazione del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento;
- **asseverazione** di un tecnico abilitato attestante la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici richiesti dalla normativa;
- **attestato di certificazione energetica** relativo all'efficienza energetica dell'edificio determina-

ta in base alle procedure indicate dai Comuni o dalle Regioni, ovvero in mancanza di dette procedure, attestato di qualificazione energetica, predisposto secondo lo schema riportato in allegato al D.M. 19.2.2007 come modificato dal D.M. 7.4.2008;

- **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati (riportante i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito, il risparmio di energia che ne è conseguito, il relativo costo, specificando quello delle spese professionali, e l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione).

I dati contenuti nell'attestato di certificazione/qualificazione energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati devono essere trasmessi telematicamente all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Nessuna comunicazione preventiva di inizio lavori deve, invece, essere inviata al Centro Operativo di Pescara.

A partire dal 2009, nel caso in cui i lavori di riqualificazione energetica proseguano nell'anno successivo è necessario inviare un'apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 31 marzo dell'anno seguente.

Simone Allodi e Susj Castenetti

LA CIRCOLARE DI

LA SETTIMANA
fiscale

Direttore Responsabile: Ennio Bulgarelli
Coordinatore Editoriale: Mauro Rampinelli

GRUPPO 24 ORE

V²⁴ Valore aggiunto
per Imprese
e Professionisti

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE
Presidente: Giancarlo Cerutti
Amministratore Delegato: Donatella Treu
Direttore Generale Area Professionale: Eraldo Minella
Sede legale e direzione:
Via Monte Rosa n. 91 20149 MILANO
Redazione: Donatella Anesi - Martina Brunelli - Ilaria Callegari - Elisa Chizzola - Roberta Coser - Silvano Marchi - Paolo Sardi
Sede: Galleria dei Legionari Trentini n. 5 38122 Trento - Telefono 0461.20731 Fax 0461.239268
Periodico settimanale registrato presso il Tribunale

di Milano n. 578 del 18.12.2009

Abbonamenti 2010: Annuo € 189,00

Servizio Clienti Periodici: via Tiburtina Valeria, km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ) -

Tel. 023022.5680 oppure 063022.5680 Fax 023022.5400 oppure 063022.5400

e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Concessionaria esclusiva di pubblicità: Focus Media Advertising "FME Advertising Sas di Elena Anna Rossi & C."

Sede legale: P.zza A. de Gasperi n. 15 21040 Gerenzano (VA)

Direzione e Uffici: Via Canova n. 19 20145 Milano tel. 02.3453.8183 - fax 02.3453.8184 - e-mail: info@focusmedia.it

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, Corso di Porta Romana n. 108, Milano 20122, e-mail segreteria@aidro.org e sito web www.aidro.org

www.24orefrizzera.it

Rivista licenziata il 21 aprile 2010