

2018 incentivi in edilizia

Interventi per il risparmio energetico

di Anna Baldassari

In sintesi:

La Legge di Bilancio 2018 è intervenuta nuovamente in materia di **agevolazioni per le riqualificazioni energetiche e le ristrutturazioni edilizie**.

Di rilievo le proroghe approvate, fra cui:

- 31.12.2018: detrazione IRPEF/IRES del 65% delle spese per interventi di **riqualificazione energetica su singole unità immobiliari**, ad eccezione di alcune fattispecie sotto riportate in cui le detrazioni salgono sino al 75%;
- 31.12.2021: detrazione IRPEF/IRES del 65% (ovvero 70% e 75%) in relazio-

ne agli interventi per **risparmio energetico eseguiti su parti comuni di edifici condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari**;

- 31.12.2018: detrazione IRPEF del 50% delle spese sostenute per gli interventi di **recupero e ristrutturazione** edilizia;
- 31.12.2021: detrazione IRPEF dal 50% all'85% (a seconda della tipologia di interventi) delle spese sostenute per le opere finalizzate all'adozione di **misure antisismiche**;
- 31.12.2018: detrazione IRPEF in misura pari al 50% delle spese documentate per l'**acquisto di mobili** in dipenden-

za di interventi di ristrutturazione, nel limite di spesa di € 10.000,00;

- 31.12.2018: detrazione Irpef in misura pari al 36% per le spese di intervento di **"sistemazione a verde"** delle aree scoperte private o condominiali di edifici esistenti (c.d. Bonus verde)

Di seguito analizziamo il tema relativo agli "incentivi per la riqualificazione energetica", sia di singole unità sia di edifici condominiali, mentre il secondo, relativo alle "ristrutturazioni edilizie" sarà approfondito in un successivo articolo.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA TUTTI I CONTRIBUENTI

La detrazione fiscale derivante dall'effettuazione degli interventi di riqualificazione energetica è stata differenziata in funzione della tipologia di opere. In particolare:

- sono detraibili nella misura del 65% i costi sostenuti fino al **31.12.2018** per interventi di riqualificazione energetica su **singole unità immobiliari** (vedi specifiche sotto **A**);

- si riduce al 50% la misura della detrazione prevista per alcune tipologie di interventi (vedi TAB. 3 - colonna "spesa massima 50%");
- si mantiene la detrazione nella misura del 65% dei costi sostenuti fino al **31.12.2021** per interventi di riqualificazione energetica sulle **parti comuni degli edifici** (vedi specifiche sotto **B**). In questo caso, come lo scorso anno, la detrazione giunge fino al 70-75% per specifici interventi.

A) INTERVENTI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI - 31.12.2018

A1) Soggetto della detrazione: l'agevolazione si applica a tutti i contribuenti, residenti e non residenti, persone fisiche, imprese individuali, professionisti, società di persone e di capitali, enti pubblici e privati, associazioni, condomini. La detrazione, pertanto, comporta la diminuzione dell'IRPEF o dell'IRES.

A2) Percentuale di detrazione: Percentuale di detrazione: 65% o 50% (vedi TAB. 3 - colonna "spesa massima 50%"); dei costi sostenuti fino al 31.12.2018.

A3) Rateizzazione della detrazione: la detrazione va ripartita in 10 quote/anno costanti.

A4) Limite massimo di costo: il limite di costo sul quale calcolare la detrazione varia in funzione della tipologia di intervento
La detrazione spetta in base a quanto effettivamente corrisposto indipendentemente dalla percentuale di possesso dell'unità immobiliare.

TAB. 1 - DETRAZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

PERIODO	DETRAZIONE	IMPORTO	CARATTERISTICHE
6/6/2013-31/12/2018	65%	Variabile in funzione della tipologia di intervento	Singola unità immobiliare di qualunque tipologia
6/6/2013-31/12/2021	65%	Variabile in funzione della tipologia di intervento	Interventi di riqualificazione su parti comuni degli edifici
01/01/2017-31/12/2021	70%	€ 40.000 x numero unità	Interventi di riqualificazione su parti comuni degli edifici con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda
01/01/2017-31/12/2021	75%	€ 40.000 x numero unità	Interventi di riqualificazione su parti comuni degli edifici finalizzati al miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva



A5) Soggetti beneficiari: la detrazione spetta a chiunque sostenga il costo della ristrutturazione: proprietari e relativi familiari purché conviventi, nudi proprietari, titolari di diritti di uso, usufrutto o abitazione, inquilini, comodatari, soci di cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa ed altri eventuali utilizzatori dell'immobile. Nel caso di morte del titolare il diritto alla detrazione si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

Nel caso in cui le spese siano state sostenute dall'inquilino o dal comodatario la cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario.

A6) Trasferimento dell'immobile: in caso di vendita o donazione dell'immobile prima che sia trascorso il periodo di rateizzazione la detrazione, salvo patto contrario, si trasferisce all'acquirente o donatario dell'immobile (persona fisica). In questo caso l'acquirente deve essere in posses-

so di tutta la documentazione comprovante le spese sostenute dal venditore o donante.

B) INTERVENTI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI - 31.12.2021

B1) Detrazione ordinaria: fino al 31.12.2021 analoga detrazione del 65% spetta nell'ipotesi di interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici.

B2) Detrazione maggiorata: relativamente a particolari interventi di riqualificazione energetica eseguiti sulle parti comuni degli edifici la detrazione è aumentata al:

- 70% per gli interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- 75% per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26.6.2015.

La detrazione maggiorata spetta su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000,00 € moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio. I requisiti che danno diritto alla maggiore detrazione devono essere asseverati da professionisti abilitati mediante il rilascio dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici. In caso di attestazioni non veritiere si decade dall'agevolazione, ferma restando la responsabilità del professionista.

La maggiore detrazione può essere fruita anche dagli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), dagli enti aventi analoghe finalità nonché dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

B3) Utilizzo della detrazione:

- la detrazione può essere utilizzata direttamente dal soggetto che ha sostenuto la spesa in sede di dichiarazione dei redditi;
- ceduta ai fornitori (vedi specifiche sotto **C**) che hanno eseguito gli interventi di riqualificazione su parti

condominali;

- ceduta ad altri soggetti privati con facoltà di successiva cessione del credito con esclusione, tuttavia, della cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari.

C) CESSIONE DELLA DETRAZIONE

Come osservato, per determinate categorie di contribuenti, è prevista la possibilità di cedere la detrazione relativa alle spese sostenute a decorrere dal 1.1.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici, iniziati anche in anni precedenti.

Con la cessione il contribuente cede, in luogo del pagamento dovuto al fornitore che ha eseguito l'intervento, un importo pari alla detrazione fruibile.

La cessione può coprire integralmente o parzialmente l'importo dovuto dal contribuente. La volontà di cedere il credito deve essere comunicata nell'assemblea condominiale che approva gli interventi da eseguire e al fornitore. In tal caso l'amministratore di condominio esegue il bonifico bancario con le modalità previste ed il condòmino provvede al pagamento delle spese condominiali di propria competenza al netto della detrazione ceduta al fornitore.

Qualora non sia presente la figura dell'amministratore (numero di condòmini inferiore a 8) i rapporti verranno regolati autonomamente fra il condòmino ed il fornitore. Il fornitore, qualora accetti, deve comunicare in forma scritta la sua accettazione a ricevere la detrazione in luogo del pagamento.

Fino al 31/12/2016 potevano cedere la detrazione solamente i contribuenti per-

sone fisiche c.d. "incapienti", vale a dire coloro che hanno redditi esclusi da Irpef, non hanno redditi ovvero hanno redditi esclusi da imposta perché assorbita dalle detrazioni (c.d. no tax area).

Dal 1/1/2017 solamente in relazione agli interventi che consentono la detrazione maggiorata del 70% o 75%, possono cedere la detrazione anche i contribuenti c.d. "capienti" vale a dire coloro che risultano debitori di Irpef.

(tab 2)

D) INTERVENTI AGEVOLABILI

D1) Tipologia di fabbricati: sono detraibili le spese sostenute per ristrutturare edifici, parti di edifici ovvero unità immobiliari di qualunque tipologia, purché già esistenti, appartenenti a qualunque categoria catastale, compresi quindi gli immobili strumentali (a destinazione industriale, produttiva, commerciale e direzionale). Sono pertanto esclusi gli interventi realizzati durante la fase di costruzione dell'immobile.

D2) Tipologia degli interventi.

La detrazione spetta per:

- 1) Spese per la riqualificazione energetica degli edifici: sostenute per qualsiasi intervento diretto alla riduzione del fabbisogno di energia primaria connesso ad un uso standard dell'edificio e che consenta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori richiesti.
- 2) Spese per la sostituzione integrale o parziale di impianti di cli-

matizzazione invernale

Riguardano:

- Impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- Impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia;
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A (Reg. UE 18.2.2013, n.811/2013);
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A (Reg. UE 18.2.2013, n.811/2013);
- impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A (Reg. UE 18.2.2013, n.811/2013) e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti;
- impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione assemblati per funzionare in abbinamento fra loro;
- generatori d'aria calda a condensazione
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore;
- trasformazione di impianti di riscaldamento autonomi in impianti centralizzati; è escluso il procedimento inverso;
- impianti individuali di riscaldamento ivi compresi stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari a condizione che tali apparecchi, se fissi, dispongano di una potenza nominale pari alla somma della potenza degli apparecchi, maggiori o uguali a 5 KW, già al servizio della singola unità immobiliare;
- dal 1.1.2015 si ricomprendono fra gli impianti di climatizzazione invernale anche quelli dotati di generatori di calore alimentate da biomasse combustibili (pellets, mais, cippato, legna da ardere). L'impianto deve esse-

TAB. 2 - CESSIONE DELLA DETRAZIONE

Tipologia di intervento	Cessione del credito
Dal 1/1/2016 – solo detrazione per interventi su parti condominiali	
Tutti gli interventi agevolabili	da parte dei soggetti incapienti ai fornitori che hanno eseguito gli interventi
Dal 1/1/2017 – solo detrazione per interventi su parti condominiali	
Interventi qualificati con detrazione del 70% o 75%	Da parte dei soggetti capienti e incapienti ai fornitori che hanno eseguito gli interventi o ad altri soggetti
Dal 1/1/2018 – detrazione per interventi su parti condominiali e su singole unità immobiliari	
Tutti gli interventi agevolabili	Da parte dei soggetti capienti e incapienti ai fornitori che hanno eseguito gli interventi o ad altri soggetti

re preesistente non essendo agevolabile l'installazione di impianti di riscaldamento ex novo. In merito si segnala che dal 1.1.2015 l'aliquota IVA relativa al pellet in legno è aumentata dal 10% al 22%, mentre resta invariata al 10% l'aliquota relativa a legna da ardere in tondelli, fascine, ceppi, ramaglie e cascami di legno.

Non sono agevolate le spese per l'installazione di impianti di riscaldamento in edifici che prima ne fossero sprovvisti nonché la sostituzione di impianti di riscaldamento con installazione di generatori di calore ad alto rendimento diversi da caldaie a condensazione

3) Spese per installazione di sistemi di contabilizzazione individuale del calore: la detrazione è differenziata in funzione della tipologia di installazione. In particolare:

- installazione dei sistemi di contabilizzazione individuale del calore in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione - e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione - ovvero con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia;
- installazione dei contabilizzatori senza sostituzione dell'impianto di climatizzazione ovvero con sostituzione di un impianto diverso da quelli sopra descritti.

4) Spese per installazione di dispositivi multimediali: finalizzati al controllo remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti

5) Spese per scaldacqua sostituzione integrale o parziale di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda

sanitaria.

6) Spese per micro-cogeneratori: l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, a condizione che dall'intervento si consegua un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;

7) Spese per interventi sull'involucro degli edifici: relativi a:

- strutture opache verticali (pareti, per esempio realizzazione di "cappotti");
- strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti, realizzazione di tetti ventilati);
- sostituzione di finestre e infissi a condizione che siano rispettati i requisiti richiesti di trasmittanza termica U (D.M. 11.3.2008). E' ammesso all'agevolazione anche l'acquisto di scuri, persiane, avvolgibili, cassonetti ed elementi accessori nonché del portone di ingresso a condizione che comporti una minore dispersione di calore conforme agli indici di risparmio energetico richiesti dalla normativa e delimiti i locali riscaldati verso l'esterno o verso locali non riscaldati;

8) Spese per l'installazione di pannelli solari: spese sostenute per 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;
- per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Rientrano nella casistica in esame anche le spese sostenute per l'installazione dei sistemi termodinamici a concentrazione solare per la produzione di acqua calda ovvero per la produzione di acqua calda ed energia elettrica a condizione che siano conformi alle norme UNI EN 12975 e 12976. Tuttavia, le spese sostenute per l'installazione del sistema termodinamico finalizzato alla produzione combinata di energia elettrica e di energia termica

possono essere oggetto di detrazione per la sola parte riferibile alla produzione di energia termica. In particolare, la quota di spesa detraibile si ritiene possa essere individuata in misura percentuale sulla base del rapporto tra l'energia termica prodotta e quella complessivamente sviluppata dall'impianto. Sono esclusi i pannelli per la produzione di energia (fotovoltaici).

9) Spese per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari: (all. M, D.Lgs. n.311/2006).

Si tratta degli interventi relativi all'acquisto e posa in opera delle schermature solari a protezione di una superficie vetrata, applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili e smontabili dall'utente. Possono essere applicate, rispetto alla superficie vetrata, all'interno, all'esterno o integrate purché siano mobili e "tecniche". Vi rientrano:

- tende esterne;
- chiusure oscuranti;
- dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate.

Non fruiscono dell'agevolazione le schermature solari autonome (aggettanti) applicate a superfici vetrate esposte a nord.

D3) Limiti di detrazione. Nella tabella 3 (pagina seguente) si riportano i limiti di detrazione per ciascuna tipologia di intervento eseguito sulla singola unità immobiliare. Il limite riguarda l'ammontare della detrazione e non della spesa sostenuta che può essere anche superiore agli importi indicati nella tabella.

Fra i costi agevolati si ricomprendono anche:

- smontaggio e dismissione dell'impianto esistente;
- fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche;
- opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione dell'impianto;
- prestazioni professionali necessarie per l'effettuazione degli interventi, ivi compre-

si gli attestati di certificazione energetica.

E) ADEMPIMENTI.

Gli adempimenti da porre in essere riguardano:

- richiesta, se necessaria, della documentazione edilizia quale CIL, SCIA, DIA, concessione edilizia (è necessario verificare presso i singoli Comuni territorialmente competenti la documentazione edilizia necessaria).
Qualora il Comune non preveda autorizzazioni specifiche è necessario redigere un'autocertificazione nella quale dichiarare la data di inizio dei lavori e che gli interventi eseguiti beneficiano delle agevolazioni fiscali;
- asseverazione dei lavori, ove previsto, da soggetto abilitato con rilascio dell'attestato di certifica-

ne energetica al termine dei lavori (D.M. 19.2.2007);

- invio telematico all'ENEA entro 90 giorni dal termine dei lavori della scheda informativa sugli interventi realizzati unitamente alla copia dell'attestato di certificazione;
- acquisizione della dichiarazione di consenso del proprietario dell'immobile qualora i lavori siano posti in essere dal detentore (inquilino, comodatario o altro);
- delibera assembleare per interventi su parti comuni di condomini;
- pagamento delle spese deve avvenire **esclusivamente a mezzo bonifico bancario** contenente l'indicazione dei seguenti dati:
 - codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento;
 - partita Iva e nominativo del soggetto destinatario del pagamento;
 - causale del pagamento con indicazione degli estremi della fattura;

- indicazione degli estremi della legge che consente l'agevolazione.

Sono stati soppressi gli obblighi di:

- presentazione dell'attestato di certificazione energetica per la sostituzione di finestre, installazione di pannelli solari e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
- inviare apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate nell'ipotesi di lavori di durata ricompresa a cavallo di due o più anni solare (dal 13.12.2014).

ANNA BALDASSARI
Dottore commercialista
Via Castellaro, 47 - 41121 Modena
Tel. 059 214 241
Fax 059 439 9298
anna.baldassari@studiobaldassari.eu

TAB. 3 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA	PERIODO fino al 31/12/2017	PERIODO dal 1/1/2018	PERIODO 1/1/2018 31/12/2018
		Spesa max 65%	Spesa max 65%	Spesa max 50%
Riqualificazione energetica con riduzione di fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale di almeno il 20%	€ 100.000,00	€ 153.846,15	€ 153.846,15	
Interventi sull'involucro degli edifici (strutture opache verticali ed orizzontali)	€ 60.000,00	€ 92.307,69	€ 92.307,69	
Finestre e infissi con rispetto dei requisiti richiesti di trasmittanza termica U	€ 60.000,00	€ 92.307,69		€ 120.000,00
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	€ 60.000,00	€ 92.307,69	€ 92.307,69	
Schermature solari	€ 60.000,00	€ 92.307,69		€ 120.000,00
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:				
• impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione	€ 30.000,00	€ 46.153,84	€ 46.153,84	
• impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia	€ 30.000,00	€ 46.153,84	€ 46.153,84	
• impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto	€ 30.000,00	nessuna detrazione		€ 60.000,00
• impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A di prodotto		nessuna detrazione	nessuna detrazione	nessuna detrazione
• impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti	€ 30.000,00	nessuna detrazione	€ 46.153,84	
• impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione assemblati per funzionare in abbinamento fra loro	€ 30.000,00	nessuna detrazione	€ 46.153,84	
• generatori d'aria calda a condensazione	€ 30.000,00	nessuna detrazione	€ 46.153,84	
Impianti con generatori alimentati da biomasse combustibili	€ 30.000,00	€ 46.153,84		€ 60.000,00
Micro-cogeneratori	€ 100.000,00	nessuna detrazione	€ 153.846,15	
Dispositivi multimediali per il controllo remoto	nessun limite	nessun limite	nessun limite	
Scaldacqua a pompa di calore	€ 30.000,00	€ 46.153,84	€ 46.153,84	
Sistemi di contabilizzazione del calore in concomitanza con sostituzione impianto di climatizzazione	€ 30.000,00	€ 46.153,84	€ 46.153,84	



Sigilla il tuo stile

Due nuovi prodotti per la sigillatura e l'incollaggio di vari materiali, per interni ed esterni: **FASSASIL NTR PLUS**, sigillante silconico neutro, a reticolazione alcossilica, e **SYLAN 290 PLUS**, sigillante adesivo a base polimero silano terminato igroindurente, esente da solventi.

Entrambi i prodotti sono ideati per applicazioni in interni ed esterni, sia a parete che a pavimento pedonabile.

Una rinnovata gamma colori da abbinare perfettamente al fugante cementizio.



FASSA BORTOLO

