

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

DETRAZIONI DEL DEL 50%: Per effetto prima del [D. L. n. 63/2013](#) e poi della legge di stabilità 2014 per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino **al 31 dicembre 2014** per i lavori di ristrutturazione edilizia nel condominio è possibile beneficiare della detrazione **del 50%** per i lavori di manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia indicati nell'[art. 3 comma 1 lett. b, c, e d del D.P.R. n. 380/2001](#). Sono compresi gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione degli immobili, cioè senza aumento di volumetria e nel rispetto della sagoma, e quelli di trasformazione di fabbricati strumentali (capannoni, uffici e negozi e fabbricati rurali in immobili abitativi). I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) le spese sostenute fino al 30 giugno 2013 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Per le spese sostenute dal per il periodo dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 la detrazione fiscale passa al **40%** .

Il beneficio sul quale calcolare la detrazione spetta fino al limite massimo di spesa **di 96.000 euro** da suddividere **in dieci anni**.

La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, il criterio di cassa.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi la detrazione spetta **al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile**, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

I lavori **di manutenzione ordinaria** beneficiano **del 50%** solo se eseguiti **sulle parti condominiali**, vi rientrano ad esempio, in questa categoria la sostituzione dei pavimenti, la sostituzione di tegole, il rifacimento di intonaci interni e la tinteggiatura, la riparazione delle recinzioni, la riparazione di balconi e terrazze ([risoluzione Agenzia dell'Entrate 7E del 12 febbraio 2010](#)).

Per i lavori condominiali la detrazione si applica su tutte le parti comuni dell'edificio residenziale come definite [dall'art. 1117 comma 1 numeri 1\), 2\), 3\), del codice civile](#) ([risoluzione Agenzia dell'Entrate 7E del 12 febbraio 2010](#)). Quindi i benefici fiscali non sono limitati agli interventi sul suolo su cui sorge l'edificio, su muri maestri, tetti e lastrici solari, scale e portoni di ingresso, ma si estendono anche a **tutte le altre parti comuni**, come ad esempio, ascensori e portinerie.

Nel caso di interventi su parti comuni condominiali l'edificio può essere anche solo a prevalente destinazione residenziale, quindi non occorre che sia interamente abitativo. E' sufficiente che la superficie complessiva dell'unità a destinazione abitativa sia superiore al 50% di quella totale.

Beneficiano della detrazione fiscale anche:

- le opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica;
- le opere finalizzate alla messa a norma degli edifici;
- le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico;
- le opere finalizzate alla cablatura degli edifici;
- gli interventi di bonifica dell'amianto;
- le opere volte al superamento delle barriere architettoniche riguardanti ascensori e montacarichi;

- l'acquisto o la realizzazione di parcheggi pertinenziali, limitatamente alle spese di costruzione attestate dall'impresa;
- le opere finalizzate ad evitare infortuni domestici (es. sostituzione del tubo del gas);
- le opere finalizzate a impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi (es. rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie negli edifici, apposizioni di grate sulle finestre o la loro sostituzione, l'installazione di porte blindate);
- le opere finalizzate alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione di interventi necessari al rilascio di questa documentazione.

A CHI SPETTA LA DETRAZIONE: i **condomini**, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;

Ha diritto alla detrazione, inoltre, anche il **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile, purché ne abbia sostenuto le relative spese e siano a lui intestate le fatture e i bonifici.

Può usufruire dell'agevolazione anche chi effettua in proprio i lavori ammessi al beneficio, ma limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.

In caso di decesso del soggetto destinatario dell'agevolazione, le quote residue della detrazione spettano **agli eredi**, purché detengano, da subito, direttamente e materialmente l'immobile, senza tuttavia la necessità di adibirlo a propria abitazione principale.

IN CASO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE: In caso di cessione dell'immobile agevolato per atto inter vivos, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate può essere trasferito all'acquirente oppure rimanere al venditore ([art. 2, commi 12-bis e 12-ter, del D.L. 138/2011](#)).

LIMITE DI SPESA: esso deve essere considerato in relazione a **ogni persona fisica** beneficiaria e a ogni singola unità immobiliare: pertanto, in caso di presenza di più soggetti destinatari dell'agevolazione, occorre ripartire l'importo di euro 96.000 (48.000 fino al 26 giugno 2012) per ogni avente diritto. Inoltre, occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi per lo stesso intervento che prosegue in anni successivi, in modo tale che il limite di spesa venga considerato sulla pluralità degli anni in cui è durato lo stesso intervento.

La detrazione deve essere ripartita **in dieci rate annuali di pari importo**.

CONDIZIONI PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE: L'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori è stato soppresso dal [decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011](#).

Per usufruire della detrazione è sufficiente indicare **nella dichiarazione dei redditi** i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Inoltre, occorre conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, il criterio di cassa.

Per gli interventi effettuati **sulle parti comuni** dell'edificio la detrazione compete con riferimento **all'anno di effettuazione del bonifico** da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi la detrazione spetta **al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile**, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

ALTRI ADEMPIMENTI: I contribuenti interessati **debbono conservare le fatture o le ricevute fiscali** relative alle spese per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e la ricevuta del bonifico.

Tale documentazione, che deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione, infatti, deve essere esibita a richiesta degli uffici finanziari.

L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera (in vigore dal 4 luglio 2006 al 13 maggio 2011) è stato soppresso dal [decreto legge n. 70/2011](#).

OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE: L'amministratore non è necessariamente tenuto a inviare copia della documentazione a tutti i condomini, **basta una certificazione** che attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti **con l'ammontare della somma sostenuta**, in tempo utile per la presentazione della dichiarazione dei redditi di cui si richiede la detrazione. Insieme all'autocertificazione l'amministratore dovrà inviare **un documento** in cui sia specificata la somma di cui ciascun condomino potrà tenere conto ai fini della detrazione della spesa ripartita secondo le tabelle millesimali.

L'amministratore dovrà inoltre rendere possibile la visione dei **documenti giustificativi** all'assemblea e, in ogni momento presso il proprio studio.

Il compenso per l'amministratore è ammesso all'agevolazione ove possa rientrare nelle spese di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione di opere edilizie ([circolare n. 57/1998 Min. Fin.](#))

Documentazione da conservare:

- **Abilitazioni amministrative** in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili (cfr. [ris. n. 325/E/2007](#)).
- **Domanda di accatastamento** per gli immobili non ancora censiti.
- Ricevute di pagamento dell'IMU, se dovuta.
- **Delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali.
- In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.
- **Comunicazione preventiva** contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.
- **Fatture e ricevute fiscali** relative alle spese effettivamente sostenute.
- Ricevute dei bonifici di pagamento.

Comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

! generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;

! natura dell'intervento da realizzare;

! dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;

! data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl.

PAGAMENTO MEDIANTE BONIFICO: Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili siano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risultino **la causale** del versamento, **il codice fiscale** del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Sono escluse da tale modalità di pagamento quelle spese che non è possibile pagare con bonifico (ad esempio, oneri di urbanizzazione, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo).

Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutti coloro che sono interessati al beneficio fiscale.

Se il bonifico contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che ha presentato il modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara (adempimento non più richiesto dal 14 maggio 2011), gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono indicare nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico.

Per gli interventi realizzati **sulle parti comuni condominiali**, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che provvede al pagamento.

Al momento del pagamento del bonifico banche e poste devono operare **una ritenuta a titolo di acconto** dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del [decreto legge n. 98/2011](#)) la ritenuta sui bonifici è stata ridotta dal 10 al 4%.

Con la [Circolare n. 40 del 28 luglio 2010](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute **in favore dei Comuni**, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario, **e la causale del versamento** (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta ([risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 4 gennaio 2011](#)).

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

PRESUPPOSTI: per i lavori di riqualificazione energetica sostenuti dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 sulle singole unità immobiliari è possibile beneficiare della detrazione del 65%.

La detrazione si applica nella misura del 65 per cento alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2015 per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli [1117](#) e [1117 bis](#) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

La detrazione si applica nella misura del **50%** delle spese sostenute:

- dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 per interventi sulle singole unità immobiliari

- dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016 per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Dal 1° gennaio 2016 - per i condomini dal 1° luglio 2016 - l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Si tratta di riduzioni dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) e dall'Ires (Imposta sul reddito delle società) concesse per interventi che aumentino il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti e che riguardano, in

particolare, le spese sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico (per il riscaldamento, il raffreddamento, la ventilazione, l'illuminazione);
- il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti);
- l'installazione di pannelli solari;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

I limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione variano in funzione del tipo di intervento.

Per gli interventi realizzati a partire dal 2008, quando essi consistono nella prosecuzione di interventi appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, ai fini del computo del limite massimo della detrazione occorre tener conto **anche delle detrazioni fruiti negli anni precedenti**.

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la somma eventualmente eccedente non può essere chiesta a rimborso.

SPESE ESCLUSE: Sono escluse dalla detrazione del 65 % le spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia nonché delle spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

TIPO DI INTERVENTO E DETRAZIONE MASSIMA

- riqualificazione energetica di edifici esistenti **100.000** euro;
- involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti) **60.000** euro;
- installazione di pannelli solari **60.000** euro;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale **30.000** euro;

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) residenziali esistenti, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali (per l'attività d'impresa o professionale). La prova dell'esistenza dell'edificio può essere fornita o dall'iscrizione dello stesso in catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'IMU, ove dovuta.

In relazione ad alcune tipologie di interventi, inoltre, è necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche quali, ad esempio:

1. essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, per quanto concerne tutti gli interventi agevolabili, ad eccezione della installazione dei pannelli solari;
2. nelle ristrutturazioni per le quali è previsto **il frazionamento** dell'unità immobiliare, con conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità;

3. nel caso di ristrutturazioni **con demolizione e ricostruzione** si può accedere all'incentivo solo nel caso di **fedele ricostruzione**, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione. Restano quindi esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento.

CHI PUO' USUFRUIRNE: i condomini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali.

CUMULABILITA' CON ALTRE AGEVOLAZIONI: la detrazione d'imposta **non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali (quale, ad esempio, la detrazione fiscale per il recupero del patrimonio edilizio).

In caso di **variazione della titolarità dell'immobile** durante il periodo di godimento dell'agevolazione le quote di detrazione residue (non utilizzate) potranno essere fruite dal nuovo titolare. Questo si verifica quando si trasferiscono, a titolo oneroso o gratuito, la proprietà del fabbricato o un diritto reale sullo stesso. Il beneficio rimane invece in capo al conduttore o al comodatario qualora dovesse cessare il contratto di locazione o comodato. 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. Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, **soltanto dell'uno o dell'altro beneficio** fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Dopo il 30 giugno 2015 le agevolazioni sul risparmio energetico saranno sostituite con la detrazione fiscale **del 50 %** per le spese sostenute dal 1 luglio 2015 al 30 giugno 2016.

ALIQUOTA IVA APPLICABILE: per le operazioni di riqualificazione energetica degli edifici, che danno diritto alla detrazione dall'imposta lorda del 65 per cento, non sono state introdotte particolari disposizioni in merito alla aliquota IVA applicabile. Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per la loro realizzazione, pertanto, sono assoggettate all'imposta sul valore aggiunto in base alle aliquote previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare. A questo proposito, la Finanziaria 2010 ha disposto che il regime agevolato dell'Iva diventa permanente (in precedenza era stata invece fissata al 31 dicembre 2011 la data di validità dello stesso). Il regime agevolato prevede l'applicazione dell'Iva ridotta al **10%** per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali. Per usufruire dell'agevolazione non occorre indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata.

Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota IVA ridotta invece solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo ([definiti dal decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999](#), quali ad esempio infissi e caldaie) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

INTERVENTI INTERESSATI DALL'AGEVOLAZIONE: con il decreto attuativo del [19 febbraio 2007](#), come modificato dal [decreto 7 aprile 2008](#), sono stati ben individuati gli interventi per i quali trova applicazione l'agevolazione fiscale.

Si tratta delle seguenti tipologie di interventi:

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ESISTENTI: per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è **di 100.000 euro**. Per interventi di riqualificazione energetica si intendono quelli che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nelle tabelle riportate nell'allegato C del [decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19 febbraio 2007](#).

La categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" comprende **qualsiasi intervento**, o insieme sistematico di interventi, **che incida sulla prestazione energetica dell'edificio**, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma. L'intervento, infatti, è definito in funzione del risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale rappresenta "la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di

un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo" (allegato A del [decreto legislativo n. 192/2005](#)).

Gli indici che misurano il risparmio energetico sono elaborati in funzione **della categoria** in cui l'edificio è classificato (residenziale o altri edifici), della **zona climatica** in cui è situato e **del rapporto di forma** che lo stesso presenta.

I nuovi valori limite, validi dal 2008, sono stati definiti con [decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008](#). I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori. Ad esempio, rientrano in questa tipologia di interventi, la sostituzione o l'installazione di impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse, gli impianti di cogenerazione, rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione non aventi le caratteristiche previste per gli altri interventi agevolati.

INTERVENTI SUGLI INVOLUCRI DEGLI EDIFICI: per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è **di 60.000 euro**.

Si tratta degli interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza U (dispersione di calore), espressa in W/m²K, evidenziati nella tabella di cui all'allegato D del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, la quale in relazione alle singole zone climatiche indica, in distinte colonne, la trasmittanza delle strutture orizzontali, verticali e quella delle finestre.

In questo gruppo rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre ([circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 23 aprile 2010](#)).

Gli infissi sono comprensivi anche delle **strutture accessorie** che hanno effetto sulla dispersione di calore quali, ad esempio, scuri o persiane, o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto quali, ad esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso.

Per le spese effettuate dal 1° gennaio 2008 per la sostituzione di finestre, comprensive di infissi, in singole unità immobiliari, non occorre più presentare l'attestato di certificazione energetica o qualificazione energetica.

INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI: per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è **di 60.000 euro**.

Per interventi di installazione di pannelli solari si intende l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Possono accedere alla detrazione tutte le strutture afferenti attività e servizi in cui è richiesta la produzione di acqua calda.

Ai fini dell'asseverazione dell'intervento concernente l'installazione dei pannelli solari è richiesto:

- un termine minimo di garanzia (fissato in cinque anni per pannelli e i bollitori e in due anni per accessori e i componenti tecnici);
- che i pannelli siano conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera.

La semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento dell'involucro degli edifici, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici indicati nella tabella D, non consente di fruire della detrazione poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico. In questo caso è necessario quindi che a seguito dei

lavori tali indici di trasmittanza termica si riducano ulteriormente: il tecnico che redige l'asseverazione deve perciò specificare **il valore di trasmittanza originaria** del componente su cui si interviene ed asseverare che successivamente all'intervento la trasmittanza dei medesimi componenti sia inferiore o uguale ai valori riportati nella tabella D.

I nuovi valori di trasmittanza, validi dal 2008, sono stati definiti con [decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008](#).

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

INTERVENTI DI SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE: per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **30.000 euro**. Per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intendono quelli concernenti 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.

Per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia e quelle per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria il limite massimo di detrazione è pari a 30.000 euro

TIPOLOGIA DI SPESA E RELATIVA DETRAZIONE SPESE DETRAIBILI: le spese per le quali è possibile fruire della detrazione comprendono sia i costi per i lavori edili connessi con l'intervento di risparmio energetico, che quelli per le prestazioni professionali, necessarie sia per la realizzazione degli interventi agevolati che per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio.

In relazione agli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica delle strutture opache e delle finestre, nonché a quelli relativi agli impianti di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda, sono detraibili le seguenti spese:

- interventi che comportino una **riduzione della trasmittanza termica U** degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisoriale ed accessorie, attraverso:
 - fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;
- interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica U delle finestre comprensive degli infissi attraverso:
 - miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
 - miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni;
- interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda attraverso:
 - fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento;
 - smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.

Negli interventi ammissibili sono compresi, oltre a quelli relativi al generatore di calore, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi controllo e regolazione nonché sui sistemi di emissione.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio sono spese detraibili, **oltre alle spese professionali**, quelle relative **alle forniture ed alla posa in opera** di materiali di coibentazione e di impianti di climatizzazione nonché la realizzazione delle opere murarie ad essi collegate.

Il limite massimo di detrazione deve intendersi riferito **all'unità immobiliare** oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto.

Anche per gli interventi condominiali l'ammontare massimo di detrazione deve essere riferito a **ciascuna delle unità immobiliari** che compongono l'edificio tranne le ipotesi in cui l'intervento si riferisce all'intero edificio e non a "parti" di edificio. In quest'ultimo caso, l'ammontare massimo deve ritenersi che costituisca il limite complessivo della detrazione, da ripartire tra i soggetti che hanno diritto al beneficio. Gli importi di 100.000 euro, 60.000 euro e 30.000 euro, stabiliti in relazione ai singoli interventi agevolabili, rappresentano infatti il limite massimo del risparmio d'imposta ottenibile mediante la detrazione, e non il limite di spesa. Nel caso in cui siano stati attuati **più interventi agevolabili**, sempreché cumulabili il limite massimo di detrazione applicabile sarà costituito **dalla somma** degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Così, ad esempio, se sono stati installati i pannelli solari, per i quali è previsto un importo massimo di detrazione di 60.000 euro, e sostituito l'impianto di climatizzazione invernale, per il quale la detrazione massima applicabile è prevista nella misura di 30.000 euro, sarà possibile usufruire della detrazione massima di 90.000 euro.

Naturalmente, qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, interventi di coibentazione delle pareti esterne, inquadrabili nell'ambito della riqualificazione energetica dell'edificio o nell'ambito degli interventi sulle strutture opache verticali - il contribuente potrà applicare una sola agevolazione e dovrà indicare nella scheda informativa prevista dall'allegato E a quale beneficio intende fare riferimento.

- **L'asseverazione** che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. In caso di esecuzione di più interventi sul medesimo edificio l'asseverazione può avere carattere unitario e fornire in modo complessivo i dati e le informazioni richieste. Questo documento, se riguarda gli interventi di sostituzione di finestre e infissi, e nel caso di caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, può essere sostituito da una certificazione dei produttori;

- **L'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica** che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio. Tale certificazione è prodotta successivamente alla esecuzione degli interventi, utilizzando procedure e metodologie approvate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano ovvero le procedure stabilite dai Comuni con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005. Per gli interventi realizzati a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2008, l'attestato di certificazione energetica degli edifici, ove richiesto, è prodotto, **successivamente alla esecuzione degli interventi**, utilizzando le procedure e metodologie di cui all'articolo [6, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), ovvero approvate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano, ovvero le procedure stabilite dai Comuni con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005. In assenza delle citate procedure, dopo l'esecuzione dei lavori può essere prodotto l'attestato di "qualificazione energetica" in sostituzione di quello di "certificazione energetica". Il certificato deve essere predisposto in conformità allo schema riportato nell'allegato A del decreto attuativo ed asseverato da un tecnico abilitato. Gli indici di prestazione energetica, oggetto della documentazione indicata, possono essere calcolati, nei casi previsti, con la metodologia semplificata riportata dall'allegato B (o allegato G) dei decreti attuativi; Per le spese effettuate dal 1° gennaio 2008 per la sostituzione di finestre in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari, non occorre più presentare l'attestato di certificazione energetica (o di qualificazione energetica).

Tale certificazione non è più richiesta per gli interventi, realizzati a partire dal 15 agosto 2009, riguardanti la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione. In base a quanto previsto dal [D.M.](#)

[agosto 2009](#), l'asseverazione del tecnico abilitato può essere sostituita **dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori**. Inoltre, nelle ipotesi di autocostruzione dei pannelli solari, è sufficiente **l'attestato di partecipazione ad un apposito corso di formazione**.

- **la scheda informativa relativa agli interventi realizzati**, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E del decreto attuativo o allegato F, se l'intervento riguarda la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari o l'installazione di pannelli solari. La scheda descrittiva dell'intervento di cui all'allegato F può essere compilata anche dall'utente finale. La scheda deve contenere: i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese, dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito ed il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali, e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

L'asseverazione, l'attestato di certificazione/qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati **da tecnici abilitati** alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali: ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, dottori agronomi, dottori forestali e i periti agrari.

CERTIFICAZIONI NECESSARIE PER OTTENERE LA DETRAZIONE: per fruire dell'agevolazione fiscale sulle spese energetiche, a pena di decadenza dal beneficio è necessario acquisire i seguenti documenti:

Per fruire dell'agevolazione fiscale sulle spese energetiche **non è invece necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva**.

L'effettuazione degli interventi, pertanto, non deve essere preceduta da alcuna formalità da porre in essere nei confronti dell'amministrazione finanziaria né dall'invio della comunicazione di inizio lavori alla Asl, salvo che quest'ultimo adempimento sia previsto dalle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Come previsto per la detrazione sulle ristrutturazioni edilizie, **l'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal [d.l. n. 70 del 13 maggio 2011](#)**.

DOCUMENTI DA TRASMETTERE: occorre trasmettere all'Enea, entro novanta giorni dalla fine dei lavori:

- copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica (allegato A del decreto);
- la scheda informativa (allegato E o F del decreto), relativa agli interventi realizzati.

La trasmissione deve avvenire **in via telematica**, attraverso il sito <http://www.acs.enea.it/>, ottenendo ricevuta informatica.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di **novanta giorni** dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA.

Per fruire dell'agevolazione fiscale sulle spese energetiche non è invece necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva, in pratica **non c'è alcun obbligo di inviare al Centro operativo di Pescara** (dell'Agenzia delle Entrate) **la comunicazione preventiva di inizio dei lavori**, prevista invece ai fini della detrazione per la ristrutturazione edilizia. L'effettuazione degli interventi, pertanto, non deve essere preceduta da alcuna formalità da porre in essere nei confronti

dell'amministrazione finanziaria né dall'invio della comunicazione di inizio lavori alla ASL, salvo che quest'ultimo adempimento sia previsto dalle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Al pari di quanto previsto per la detrazione sulle ristrutturazioni edilizie è necessaria l'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento.

L'indirizzo presso cui inviare la documentazione è il seguente:

ENEA - Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, Via Anguillarese 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma), va indicato il riferimento: *Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica*.

LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE: inoltre, in base alle modifiche apportate dal [D.L. n. 185 del 2008](#), per le spese sostenute nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, i contribuenti, fermi restando i requisiti e le altre condizioni previsti dalle relative disposizioni normative, devono inviare all'Agenzia delle entrate una apposita comunicazione approvata con il [provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 6 maggio 2009](#).

Le modalità di presentazione del nuovo modello sono le seguenti:

- deve essere presentato, **in via telematica**, con riferimento ai soli interventi i cui lavori proseguono **oltre il periodo d'imposta**, per comunicare le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati;
- per gli interventi i cui lavori proseguono **in più periodi d'imposta**, deve essere presentato un modello per ciascun periodo d'imposta, mentre non deve essere presentato qualora i lavori siano iniziati e conclusi nel medesimo periodo d'imposta;
- il modello non deve essere presentato se nel periodo d'imposta cui la comunicazione si riferisce non sono state sostenute spese.

Invece, riguardo ai termini di presentazione, il modello deve essere presentato entro **novanta giorni** dal termine del periodo d'imposta nel quale i lavori hanno avuto inizio.

Per gli interventi i cui lavori proseguono per più periodi d'imposta, il modello deve essere presentato entro novanta giorni dal termine di ciascun periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese oggetto della comunicazione.

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 21 dicembre 2009 sono state approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nel modello di comunicazione per lavori concernenti gli interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta.

COME FARE I PAGAMENTI: le modalità per effettuare i pagamenti variano a seconda che il soggetto sia titolare o meno di reddito d'impresa.

In particolare è previsto che:

- i contribuenti non titolari di reddito di impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale;

Se il contribuente non è in possesso della documentazione, poiché l'intervento è ancora in corso di realizzazione, può fruire comunque della detrazione per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta, a condizione che attesti che i lavori non sono ultimati.

- i contribuenti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Nel caso di versamento tramite bonifico bancario o postale, in esso vanno indicati:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

RITENUTA SUI BONIFICI: Dal 1° luglio 2010, al momento del pagamento del bonifico effettuato dal contribuente che intende avvalersi della detrazione del 65%, le banche e le Poste Italiane Spa devono operare **una ritenuta a titolo di acconto** dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Con l'entrata in vigore del [decreto legge n. 98/2011](#), la ritenuta è pari **al 4%** (era al 10% fino al 5 luglio 2011).

La base di calcolo su cui operare la ritenuta è l'importo del bonifico diminuito dell'Iva.

La ritenuta non deve essere operata quando il pagamento può essere effettuato con modalità diverse dal bonifico (assegno, vaglia, carta di credito). Con la [circolare n. 40 del 28 luglio 2010](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative sull'applicazione della ritenuta.

DOCUMENTI DA CONSERVARE: per poter fruire del beneficio fiscale è necessario conservare ed esibire all'amministrazione finanziaria, ove ne faccia richiesta, la documentazione relativa agli interventi realizzati vale a dire:

1. il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato;
2. la ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'ENEA;
3. le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi.

E' bene ricordare che l'agevolazione della detrazione del 65% è condizionata all'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento;

4. per i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

Nel caso in cui gli interventi siano stati effettuati su **parti comuni di edifici** devono essere conservate ed eventualmente esibite anche la copia della delibera assembleare e quella della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata ed esibita la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

L'amministrazione finanziaria potrà comunque richiedere l'esibizione di ulteriori documenti o atti per verificare la corretta applicazione della detrazione d'imposta.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico è espressamente escluso per i contribuenti esercenti attività d'impresa in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito. Ai fini del reddito d'impresa, infatti, vale la regola secondo cui il momento di imputazione dei costi si verifica, per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni, e, per i beni mobili, alla data di consegna o spedizione, salvo che sia diversa e successiva la data in cui si verifica l'effetto traslativo.

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE [*]

DISCIPLINA: è possibile fruire della detrazione Irpef del **36%** sulle spese di ristrutturazione edilizia (**50%** per quelle effettuate nel periodo 26 giugno 2012 – 31 dicembre 2013).

Rientrano tra queste, oltre alle spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche riguardanti ad esempio ascensori e montacarichi, anche quelle effettuate per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano adatti a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. [3, comma 3, della legge n. 104 del 1992](#).

La detrazione è applicabile alle spese sostenute per realizzare interventi previsti unicamente **sugli immobili**, per favorire la mobilità interna ed esterna del disabile. La sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, può essere considerata intervento che determina il diritto alla detrazione se risulta conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche (fermo restando, tuttavia, il diritto alla detrazione secondo le regole vigenti, qualora gli stessi interventi possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Tra gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche che danno diritto alla detrazione rientra anche **la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione**. Per le prestazioni di servizi relative all'appalto dei lavori in questione, è applicabile l'aliquota **Iva agevolata del 4%**, anziché quella ordinaria del 21%.