

Spinta al settore dal dl Energia. Detrazione al 65% per interventi di riqualificazione

Dalle ristrutturazioni ai mobili Sconti a chi investe nell'edilizia

Pagina a cura
DI CINZIA DE STEFANIS

Detrazioni 65% per la riqualificazione energetica degli edifici e adeguamento antisismico. Bonus 50% per le ristrutturazioni, mobili ed elettrodomestici. Recepimento della direttiva Edifici a energia quasi zero. Queste le novità più importanti contenute nella legge di conversione (approvata definitivamente dal senato il 1° agosto scorso) del dl n. 63/2013 recante «Disposizioni urgenti per il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale», pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 181 del 3 agosto. Ma vediamo che cosa cambia.

Prestazione energetica nell'edilizia. Per quanto riguarda la prestazione energetica nell'edilizia, in particolare, una delle novità principali è la sostituzione dell'attestato di certificazione energetica (Ace) con quello di prestazione energetica (Ape), che definisce le caratteristiche di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza. In proposito il Consiglio nazionale del notariato ha pubblicato le prime note interpretative relative all'allegazione dell'Ape (il documento è scaricabile dal sito www.italiaoggi.it).

Da segnalare poi la previsione di una riforma strutturale nella metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche negli edifici le cui modalità di applicazione verranno definite da successivi decreti del ministero dello sviluppo economico. Disciplinati inoltre i termini per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici a energia quasi zero. Mentre è stata modificata la progettazione delle costruzioni e delle ristrutturazioni degli edifici tramite l'integrazione del contenuto dei documenti progettuali e la previsione di una valutazione preliminare della possibilità di inserimento di sistemi ad alta efficienza (quali cogenerazione, teleriscaldamento, pompe di calore e controllo attivo dei consumi). Ridefinite inoltre le sanzioni in materia di certificazione energetica degli edifici e, tra i requisiti per la qualifica professionale degli installatori degli impianti a fonti rinnovabili, è stata introdotta anche la prestazione lavorativa esercitata alle dipendenze di un'impresa abilitata.

© Riproduzione riservata

Le agevolazioni del dl energia

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)	<p>Oggetto dell'agevolazione</p> <ul style="list-style-type: none"> Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto ecc. <p>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 96.000 euro dall'1.1.2014 = 48.000 euro <p>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 50% dall'1.1.2014 = 36%
ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)	<p>Oggetto dell'agevolazione</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisto di mobili e di «grandi elettrodomestici» di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, «finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione» <p>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 10.000 euro <p>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 50%
INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)	<p>Oggetto dell'agevolazione</p> <ul style="list-style-type: none"> Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici <p>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro dall'1.1.2014 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento <p>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 65% dall'1.1.2014 = 36%
INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI (detrazione Irpef/Ires)	<p>Oggetto dell'agevolazione</p> <ul style="list-style-type: none"> Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio <p>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 30.6.2014 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 dall'1.7.2014 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento <p>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 30.6.2014 = 65% dall'1.7.2014 = 36%
INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef)	<p>Oggetto dell'agevolazione</p> <p>Specifici interventi su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità</p> <p>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 96.000 euro dall'1.1.2014 = 48.000 euro <p>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</p> <ul style="list-style-type: none"> fino al 31.12.2013 = 65% dall'1.1.2014 = 36%

Fonte: CONFEDILIZIA-UFFICIO STUDI

Premiata l'impresa antisismica

Pagine a cura
DI BRUNO PAGAMICI

Innalzamento dal 50 al 65% del bonus fiscale per interventi antisismici su abitazioni ed edifici destinati all'attività produttiva. Estensione della detrazione del 50% introdotta per l'acquisto di mobili e arredi anche ai grandi elettrodomestici a basso consumo energetico. Impegno del governo a stabilizzare gli ecoincentivi entro il 31 dicembre 2013. Sono queste le principali novità inserite dal legislatore nel dl 63/2013 (dl ecobonus), che ha superato l'intero iter parlamentare per la conversione in legge.

Il decreto, che recepisce la direttiva europea sulla prestazione energetica degli edifici, proroga fino al 31 dicembre 2013 la fruizione del bonus 50% per le ristrutturazioni e rafforza le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica, elevando la misura della detrazione dal 55 al 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013 (30 giugno 2014 per i condomini).

Il bonus del 65% per gli interventi antisismici è riservato agli edifici, purché abitazione principale e purché nelle zone a massimo rischio sismico (zone 1 e 2 delle mappe 2003 della protezione civile). La detrazione del 65% è ammessa anche per la messa in sicurezza antisismica degli edifici per attività produttive (precedentemente erano del tutto esclusi anche dal 36-50%). Per le abitazioni nelle zone 3 e 4 e per le abitazioni non principali restano le detrazioni del 50%.

Il bonus mobili diventa operativo, ma per fruire dell'agevolazione i beni per l'arredo devono essere acquistati dopo aver iniziato i lavori edili sul fabbricato. Mancando nel decreto le indicazioni circa le modalità operative, per arredi e i grandi elettrodomestici in classe A (forni) e A+ (frigoriferi, lavastoviglie ecc.) occorre fare riferimento alla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 21/2010.

Misure antisismiche. Con la conversione in legge del dl 63/2013, per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche spetterà una detrazione dall'imposta lorda pari al 65%, fino a un ammontare complessivo della spesa non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. A tal fine, le procedure autorizzatorie dovranno essere attivate dopo l'entrata in vigore della legge, su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del

Le principali novità in sede di conversione

Misure antisismiche	Innalzamento fino al 31 dicembre 2013 dal 50 al 65% delle detrazioni per interventi di messa antisismica degli edifici adibiti ad abitazione principale e nelle zone a massimo rischio sismico. Per le abitazioni non principali restano le detrazioni del 50% (se in zone non a massimo rischio sismico) Detrazione del 65% per la messa in sicurezza antisismica applicabile anche agli edifici per attività produttive (precedentemente del tutto esclusi) Le detrazioni del 65% delle spese per l'adeguamento preventivo antisismico saranno spalmate in dieci anni, così come avviene per le detrazioni per il recupero edilizio e l'efficienza energetica
Bonus mobili e grandi elettrodomestici	A seguito delle modifiche introdotte nel corso dell'iter di conversione il bonus del 50% previsto per l'acquisto di mobili e arredi è valido anche per l'acquisto di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni). La principale condizione per ottenere la detrazione del 50% è rappresentata dal fatto che i beni acquistati devono essere finalizzati all'arredamento dell'unità abitativa oggetto di interventi di ristrutturazione
Controlli	Quelli relativi agli attestati di prestazione energetica, alle relazioni tecniche, alle asseverazioni di conformità, all'attestato di qualificazione energetica dovranno essere effettuati dalle autorità competenti ed essere «periodici e diffusi»
Edifici vincolati	Sono esclusi dall'applicazione delle regole sul rendimento energetico degli immobili gli edifici vincolati «solo nel caso in cui il rispetto della prescrizione implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere e aspetto con particolare riferimento ai profili storici e artistici». Tale potere decisionale ora spetta alle autorità preposte al vicolo
Rilascio attestazioni	Il rilascio di un'unica attestazione per più unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio ora sarà più difficile. Ora le unità immobiliari dovranno avere anche «la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria»
Amianto	Il governo si impegna entro il 2014 a introdurre sgravi fiscali per azioni di rimozione dell'amianto negli edifici e per gli impianti di depurazione delle acque (da contaminazione di arsenico di tipo domestico)
Altri incentivi	Estensione del bonus alle schermature solari, alla microgenerazione e la microtrigenerazione per il miglioramento dell'efficienza energetica

presidente consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Rientrano nella tipologia di immobili agevolabili, fino al 31 dicembre 2013, le costruzioni adibite non solo ad abitazione principale (che aveva già il 50%), ma anche ad attività produttive (che invece erano escluse dal 36-50%) e, in entrambi i casi, solo gli edifici situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 della classificazione della protezione civile). Le detrazioni del 65% delle spese per l'adeguamento preventivo saranno spalmate in dieci anni, così come avviene per le detrazioni per il recupero edilizio e l'efficienza energetica.

Bonus mobili. Il testo finale del dl 63/2013 conferma la detrazione del 50% vali-

da per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe minima A+ oppure A per i forni, destinati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10 mila euro e va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo.

Per l'applicazione della detrazione occorre fare ricorso alle indicazioni di cui alla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 21/2010, in cui viene chiarito che i lavori edili sul fabbricato devono iniziare prima dell'acquisto dei mobili. Pertanto la data di inizio lavori deve essere anteriore all'acquisto dell'arredo e degli elettrodomestici. Non risulta invece necessario che

le spese di ristrutturazione siano pagate prima di quelle per l'arredo dell'abitazione. Occorre pertanto stabilire la data di decorrenza dei lavori, attraverso la sottoscrizione e conservazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Nel documento deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili pur se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente (provvedimento 2/11/2011 n. 149646 punto 1). Sarebbe invece utile un chiarimento dagli organi preposti circa l'individuazione della data dell'acquisto. Si tratta di stabilire se a tal

fine occorre riferimento alla consegna o al suo pagamento tramite bonifico.

Per fruire del bonus, si ricordano le istruzioni già comunicate dall'Agenzia delle entrate. Ovvero, il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale, con le stesse modalità già previste per la ristrutturazione edilizia, indicando causale del versamento attualmente utilizzata dalle banche e da Poste italiane per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati, codice fiscale dell'acquirente, partita Iva o codice fiscale dell'intestatario del bonifico.

Edifici vincolati. In seguito all'introduzione di un emendamento approvato dalla camera, è stato precisato che saranno le amministrazioni titolari delle autorizzazioni relative al vincolo a chiarire se «il rispetto della prescrizione imposta implichi un'alterazione sostanziale del carattere o aspetto dell'edificio «con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici».

Attestazione. Novità anche per quanto riguarda le modalità di rilascio dell'attestazione della prestazione energetica per lo specifico caso di un'unica attestazione per più unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio. Ora il rilascio unico sarà più difficile. Era previsto infatti che questa attestazione unica si potesse concedere solo nel caso di una «medesima destinazione d'uso» delle diverse unità immobiliari. Ora le unità immobiliari dovranno avere anche «la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria».

Impegni governativi. Nel corso dell'iter parlamentare, il governo ha fornito il proprio consenso affinché vengano definiti entro il 31 dicembre 2013 misure e incentivi selettivi di carattere strutturale, finalizzati a favorire la realizzazione di interventi per il miglioramento e la messa in sicurezza degli edifici esistenti, oltre che per l'incremento del rendimento energetico degli stessi. Il testo prevede inoltre che il governo si impegni a comprendere tra le attività incentivate anche l'installazione di impianti di depurazione delle acque da contaminazione di arsenico anche di tipo domestico, produttivo e agricolo. L'agenda del governo prevede inoltre che entro il 2014 vengano introdotti sgravi fiscali per azioni di rimozione dell'amianto negli edifici.

Ecobonus anche per chi è in affitto

Per ottenere l'ecobonus non è necessario essere proprietario dell'immobile oggetto degli interventi. L'agevolazione spetta infatti ai soggetti che possiedono il bene a qualsiasi titolo, che può consistere nella proprietà o nella nuda proprietà, in un diritto reale o in un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato.

I fabbricati possono appartenere a qualsiasi categoria catastale (anche rurale), compresi quelli strumentali, mentre sono esclusi gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile.

Sono questi alcuni degli aspetti della detrazione fiscale per gli interventi di efficienza energetica, che, in seguito alla proroga disposta con il dl 63/2013, dispiega i suoi effetti fino al 31 dicembre 2013 (per i condomini l'agevolazione resta in vigore fino a giugno 2014).

Le spese detraibili sono quelle effettuate in base al principio di cassa, ma per i soggetti titolari di reddito d'impresa, tali costi sono detraibili nel periodo d'imposta di competenza, purché strumentali all'attività svolta. In caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione le quote di detrazione residue e non ancora utilizzate potranno essere fruite dal nuovo titolare. Le spese che permettono di ottenere il bonus sono quelle sostenute per la riqualificazione energetica di edifici esistenti, per l'installazione di pannelli solari, per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione o con pompe di calore.

Per ciascuno degli interventi ammessi, la detrazione, nella nuova misura del 65%, si applica su un ammontare massimo di spese sostenute che vanno da un minimo di 30.000 euro a un massimo di 100.000 euro.

Le novità inserite in sede di conversione. Nel corso dell'esame parlamentare è stata eliminata l'esclusione della

detrazione per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia e di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, presente nel testo originario dell'art. 14. In seguito alla modifica, quindi, anche per tali interventi è possibile fruire della detrazione nella maggiore misura del 65%. L'estensione dovrebbe essere operativa dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del dl 63/2013. Tuttavia, in considerazione di alcune sentenze della Corte costituzionale, l'interprete potrebbe dare alla modifica effetto retroattivo.

Al fine di eliminare qualsiasi dubbio interpretativo e per la corretta applicazione del bonus, si auspica che vengano emanati al più presto chiarimenti ufficiali.

I contribuenti che fruiscono del bonus. Sono ammessi i soggetti residenti e non, che possiedono a qualsiasi titolo (proprietà o nuda proprietà, diritto reale o contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato), l'immobile oggetto di intervento.

Rientrano nel campo soggettivo di applicazione della normativa:

- le persone fisiche, compresi i titolari di reddito di lavoro autonomo, tra cui i condomini per gli interventi operati sulle parti

comuni condominiali;

- i soggetti che conseguono redditi d'impresa (ditte individuali, società di persone e società di capitali);

- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;

- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti.

Quanto alle persone fisiche, sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori. In questo caso, l'agevolazione trova applicazione limitatamente ai lavori eseguiti su immobili ap-

partenenti all'ambito «privatistico» (sono cioè esclusi i lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione).

Gli edifici oggetto del bonus. L'agevolazione interessa i fabbricati appartenenti a qualsiasi categoria catastale (anche rurale), compresi quelli strumentali, purché esistenti. Sono esclusi gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile. Tali immobili devono essere già dotati di impianto di riscaldamento. Nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità. Nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si accede all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.

Spese agevolabili. Il bonus spetta nel caso di:

a) interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati in un'apposita tabella di cui al dm sviluppo economico 11 marzo 2008;

b) interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi;

c) spese relative all'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;

d) spese sostenute per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

—© Riproduzione riservata—

Come fruire del bonus

Fattura	Il primo passo è acquisire la fattura relativa all'intervento effettuato
Bonifico	Il pagamento deve essere documentato tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del contribuente beneficiario della detrazione, nonché la partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato
Imprese	L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico è escluso per i soggetti esercenti attività d'impresa e per il caso in cui in cui gli interventi agevolati siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria
Enea	Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, devono essere trasmessi all'Enea per via telematica (attraverso il sito internet, ottenendo ricevuta informatica), i dati contenuti nell'attestato di certificazione energetica, ovvero nell'attestato di qualificazione energetica, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati
Rateazione del beneficio	La detrazione va ripartita in rate variabili a seconda del periodo d'imposta. Dal 2011 la detrazione va ripartita, a scelta irrevocabile del contribuente operata all'atto della prima detrazione, in 10 rate annuali di pari importo

Detrazioni da ripartire in dieci rate annuali

I limiti di detrazione fiscale

Tipo di intervento	Detrazione massima in euro	Spesa massima (fino al 5/6/2013)	Spesa massima (dal 6/6/2013)
Punto a)	100.000	181.818,18	153.846,13
Punto b)	60.000	109.090,90	92.307,69
Punto c)	60.000	109.090,90	92.307,69
Punto d)	30.000	54.545,45	46.153,85

Le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- 55% delle spese sostenute fino al 5 giugno 2013;
- 65% delle spese sostenute per interventi sulle singole unità immobiliari dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013 (30 giugno 2014, se l'intervento è effettuato sulle parti comuni degli edifici condominiali, o se riguarda tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio).

Per ciascuno degli interventi ammessi, l'ammontare massimo della detrazione di cui è possibile usufruire è pari a:

Per ciascuno degli interventi ammessi, l'ammontare massimo della

detrazione di cui è possibile usufruire è pari a:

- 100.000 euro per gli interventi di cui al punto a;
- 60.000 euro per gli interventi di cui al punto b;
- 60.000 euro per gli interventi di cui al punto c;

- 30.000 euro per gli interventi di cui al punto d.

In tabella sono riportati i sintesi i limiti di detrazione e di spesa per i suddetti punti.

Detraibilità per cassa e per competenza.

Le spese sono detraibili in linea generale in base al principio di cassa. In deroga a tale criterio, per i soggetti titolari di reddito d'impresa, le spese sono detraibili nel periodo d'imposta di competenza, secondo cui per i beni mobili assume rilevanza la data di consegna o spedizione, mentre per le prestazioni di servizi il momento della loro ultimazione.

Per l'imprenditore individuale, il principio di competenza si applica solo per gli interventi eseguiti su immobili relativi all'attività d'impresa (che si considerano tali solo se indicati nell'inventario). Per gli interventi effettuati su immobili estranei all'attività d'impresa (privati), si applica il principio di cassa.