

## La responsabilità dell'amministratore di condominio (terza parte)

di Maurizio Villani e Iolanda Pansardi

[per leggere la parte precedente clicca qui...](#)

### Condominio ed agevolazioni

#### Detrazioni fiscali del 36% e 55% - Conferme e novità 2012

##### NORMATIVA

Sul S.O. n. 276 alla G.U. n. 300 del 27.12.2011 è stata pubblicata la L. 22.12.2011, n. 241 (in vigore dal 28.12.2011), di conversione con modificazioni del **D.L. 6.12.2011, n. 201** (cd. decreto "salva Italia"), a sua volta entrato in vigore il 6.12.2011.

Con tali provvedimenti sono state previste, tra l'altro, alcune disposizioni in merito alle **detrazioni** fiscali del 36% e del 55%.

**L'art. 4, D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 241/2011, prevede una modifica al D.P.R. 22.12.1986, n. 917 con l'inserimento del nuovo art. 16-bis**, recante disposizioni sulla "**Detrazione** delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica".

In particolare, viene confermata la **detrazione** delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, che diventa **un'agevolazione permanente, senza più scadenza**, con una percentuale di **detrazione** pari al 36%. Il tetto massimo di spesa viene fissato ad euro 48.000 per unità immobiliare, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese ed in quelli successivi.

Tra gli interventi detraibili, le nuove disposizioni prevedono quelli per la ricostruzione o il ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di calamità naturali e gli interventi effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, come individuate dall'art. 1117 c.c..

Inoltre, viene prorogata **fino al 31.12.2012**, senza modifiche alla relativa disciplina, la **detrazione** del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici. La **detrazione** deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Dall'1.1.2013 le spese per gli interventi di riqualificazione energetica potranno fruire della **detrazione** del 36%.

**4.2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - DETRAZIONE del 36%:** l'art. 4, D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L. 22.12.2011, n. 241 (decreto "salva Italia"), prevede una modifica al D.P.R. 22.12.1986, n. 917, con l'inserimento del nuovo art. 16-bis, in base al quale vengono confermate in gran parte le norme già vigenti.

In particolare, a decorrere dallo 01.01.2012, viene confermato il bonus fiscale del 36% delle spese documentate per interventi di recupero del patrimonio edilizio, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore ad euro 48.000 per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

**INTERVENTI AGEVOLATI:** ai sensi del citato art. 16-bis, D.P.R. 917/1986, danno diritto all'agevolazione fiscale di cui trattasi le spese sostenute per:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> interventi di recupero edilizio di cui alle lettere a, b, c - d dell'art. 3, D.P.R. 6.6.2001, n. 380, vale a dire manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione** edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all'art. 1117 c.c.;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> interventi di recupero edilizio di cui alle lettere b, c - d del citato art. 3, D.P.R. 380/2001, vale a dire manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione** edilizia, realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale e sulle loro pertinenze;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, e alla realizzazione di ogni strumento che, utilizzando la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologicamente

avanzato, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per i portatori di handicap in situazione di gravità ai sensi dell'art. 3, c. 3, L. 5.2.1992, n. 104;

- <sup>35</sup><sub>17</sub> interventi per l'adozione di misure finalizzate a prevedere il rischio di compimento di illeciti da parte di terzi;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> opere finalizzate alla cablatura di edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> opere finalizzate alla realizzazione al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere **edilizie** propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia. La **detrazione** per tale intervento si applica alle spese effettuate a decorrere dallo 01.01.2013;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria comprovante la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
- <sup>35</sup><sub>17</sub> interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere **edilizie** e alla messa a norma degli edifici ai sensi della normativa vigente in materia.

Inoltre, tra gli interventi detraibili vengono inseriti quelli necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di calamità

naturali, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

**ACQUIRENTI e ASSEGNATARI di IMMOBILI RISTRUTTURATI:** ai sensi del nuovo art. 16-bis, D.P.R. 917/1986, la **detrazione** del 36% spetta anche nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e **ristrutturazione** edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o **ristrutturazione** immobiliare e da cooperative **edilizie**, che entro sei mesi dalla data del termine dei lavori si impegnino ad alienarli o assegnarli.

In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla **detrazione** del 36%, calcolata sull'ammontare forfetario del 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'unità immobiliare, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di euro 48.000.

**PROSECUZIONE di INTERVENTI:** in caso di prosecuzione dell'intervento è previsto che, ai fini del calcolo del limite massimo annuo di spese agevolate, si debba tener conto anche delle spese già sostenute negli anni precedenti.

**UNITA' RESIDENZIALI UTILIZZATE PROMISCUAMENTE:** il comma 5 dell'art. 16-bis, D.P.R. 917/1986 dispone che se gli interventi agevolabili sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la **detrazione** del 36% spettante è ridotta al 50%.

**CUMULABILITA' con ALTRE AGEVOLAZIONI:** il comma 6 dell'art. 16-bis, D.P.R. 917/1986 prevede che la **detrazione** del 36% è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo in virtù di quanto disposto dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, nella misura del 50%.

**RIPARTIZIONE della DETRAZIONE del 36%:** in base a quanto disposto dal co. 7 dell'art. 16-bis, D.P.R. 917/1986 la **detrazione** del 36% deve essere suddivisa in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Non viene confermata la ripartizione della **detrazione** del 36% in 5 quote annuali per i contribuenti di età non inferiore a 75 anni e in 3 quote annuali per quelli di età non inferiore a 80 anni.

**CASI PARTICOLARI:** il comma 8 dell'art. 16-bis prevede alcuni casi particolari che interessano i soggetti beneficiari dell'agevolazione fiscale, ossia:

a) in caso di vendita dell'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della **detrazione** del 36%, il diritto alla **detrazione** delle quote non utilizzate viene trasferito per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente (persona fisica) dell'immobile;

b) in caso di decesso del contribuente prima che lo stesso abbia fruito di tutte o di alcune delle quote di **detrazione** del 36% spettanti per i singoli periodi d'imposta, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

**CAUSE di DECADENZA:** ai sensi del comma 9 dell'art. 16-bis, la **detrazione** del 36% non viene riconosciuta e, quindi, l'importo detratto dal contribuente viene recuperato a tassazione dagli Uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate nei casi espressamente elencati nel D.M. 18.2.1998, n. 41 del Ministro delle Finanze, di concerto con il Ministro dei Lavori pubblici.

#### **4.3. Gli adempimenti da osservare per fruire della detrazione in oggetto**

A fronte dell'esplicito richiamo contenuto nel nono comma del presente articolo 16-bis del TUIR, continuano ad essere applicabili le disposizioni previste dal regolamento attuativo in materia di **detrazioni** per le spese di **ristrutturazione** edilizia approvato con decreto interministeriale del 18 febbraio 1998, n. 41.

Per effetto delle modifiche recentemente intercorse a tale regolamento - oltre che all'articolo 1, comma 19, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244 - ad opera del decreto legge del 13 maggio 2011 n. 70 (Decreto Sviluppo), sono stati aboliti due importanti adempimenti prima richiesti. A decorrere dal 14 maggio 2011, per poter usufruire della **detrazione** in oggetto, non è infatti più necessario:

- inviare la comunicazione preventiva di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara tramite raccomandata;
- indicare in maniera distinta il costo della manodopera nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

Dalla medesima data del 14 maggio 2011, per poter usufruire della **detrazione** in oggetto è sufficiente:

- indicare nella dichiarazione dei redditi alcuni dati prima contenuti nella comunicazione di inizio lavori destinata al Centro Operativo di Pescara, e segnatamente:
  - \* i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto di intervento;
  - \* nel caso in cui i lavori siano effettuati dal detentore (ad esempio, dall'inquilino), gli estremi di registrazione dell'atto che costituisce il titolo per la detenzione (ad esempio, il contratto di locazione);
  - \* gli altri dati richiesti ai fini del controllo della **detrazione**;
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011, e segnatamente:
  - \* le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori) oppure - se non è richiesto alcun particolare titolo abilitativo - una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili;
  - \* la domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
  - \* le ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta;
  - \* la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
  - \* la dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
  - \* le fatture e le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
  - \* le ricevute dei bonifici bancari di pagamento;
- comunicare preventivamente all'Azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori. Tale 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;

• trasmettere dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi, per lavori di importo complessivo superiore ad euro 51.645,69. Tale adempimento doveva essere osservato per le **detrazioni** richieste fino al periodo d'imposta 2002, quando l'importo complessivo dei lavori eseguiti era superiore a 51.645,69 euro.

Per poter fruire della **detrazione** in oggetto è necessario che le spese agevolabili siano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risultino:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del soggetto che paga;
- il codice fiscale o il 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, gli oneri di urbanizzazione, le ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, le imposte di bollo). Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della **detrazione** in oggetto, il bonifico deve riportare il 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 la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara (adempimento non più richiesto, come sopra indicato, 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.

L'articolo 25 del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78 (Manovra 2010), così come convertito dalla legge del 30 luglio 2010, n. 122, ha infatti introdotto l'obbligo per le banche e le Poste Italiane S.p.a. di operare - a decorrere dal 1° luglio 2010 - una ritenuta d'acconto del 10% dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi a bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la **detrazione** d'imposta. Dal 6

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

Con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 giugno 2010, è stato individuato l'ambito applicativo di tale disposizione ed è stato precisato che tale ritenuta deve essere effettuata sui pagamenti relativi ai bonifici disposti per:

- spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla **detrazione** del 36% ai sensi dell'articolo 1, della Legge n. 449/1997 e delle sue successive modificazioni;
- spese per interventi di risparmio energetico che danno diritto alla **detrazione** del 55% ai sensi dell'articolo 1, commi 344, 345, 346 e 347, della Legge n. 296/2006 e delle sue successive modificazioni.

Nulla è cambiato in capo al contribuente che sostiene tali spese e che, al fine di fruire della **detrazione** Irpef in questione, dovrà continuare a rispettare gli adempimenti sopra indicati.

L'impresa che ha eseguito gli interventi riceverà invece in accredito un importo al netto della ritenuta d'acconto (del 10% o del 4%) subita, che detrairà in sede di liquidazione delle imposte dovute nella propria dichiarazione dei redditi.

Con la circolare n. 40/E del 28 luglio 2010, l'Amministrazione finanziaria ha fornito chiarimenti in merito alle modalità applicative della ritenuta in oggetto.

**1.10 Disposizioni attuative** - Per esplicita previsione contenuta nell'ultimo comma del presente articolo 16-bis del TUIR, potranno essere stabilite ulteriori modalità di attuazione dello stesso articolo con successivo decreto del ministero dell'economia e delle finanze.

È auspicabile che tale decreto affronti in maniera esplicita il coordinamento tra le nuove e le vecchie disposizioni in tema di **detrazione** del 36%, posto che il contenuto del presente articolo 16-bis del TUIR non pare sufficiente a regolare tutte le varie ipotesi che si sono stratificate - negli anni - da quando è in vigore l'articolo 1 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449.

Sono attesi, ad esempio, specifici chiarimenti in merito alla tipologia degli immobili oggetto di intervento agevolabile, posto che soltanto le lettere a) e b) del primo comma del presente articolo 16-bis del TUIR fanno esplicito riferimento alle unità immobiliari residenziali.

#### 4.4 . RISPARMIO ENERGETICO - DETRAZIONE del 55%

Il D.L. 201/2011, proroga inoltre la **detrazione** fiscale del 55% per il risparmio energetico, disponendone la scadenza al 31.12.2012.

La **detrazione** deve essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo per gli interventi eseguiti per i periodi d'imposta 2011 e 2012.

**NOVITA'**: dallo 01.01.2012 la **detrazione** del 55% è stata estesa alle spese sostenute per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Dallo 01.01.2013 le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica potranno beneficiare della **detrazione** del 36% e a tempo indeterminato. Tali interventi, in particolare, sono contemplati dalla lettera h del comma 1 dell'art. 16-bis e sono relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere **edilizie** propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

**REGOLE VIGENTI per il 2012:** con riferimento al 2012 i soggetti che intendono fruire della **detrazione** del 55% sono tenuti a rispettare le regole vigenti per il 2011. Si sintetizzano di seguito i punti essenziali.

**SOGGETTI AMMESSI a USUFRUIRE del BONUS:** la platea dei soggetti ammessi alla **detrazione** del 55% per il risparmio energetico non è limitata alle sole persone fisiche.

L'ambito soggettivo dell'agevolazione fiscale comprende, infatti, tutti i soggetti, residenti e non residenti, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

In particolare, rientrano nell'ambito soggettivo di applicazione della **detrazione**:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> persone fisiche;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> esercenti arti e professioni e associazioni tra professionisti;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> imprese, società di persone e società di capitali;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Tali soggetti possono fruire della **detrazione** a condizione che sostengano le spese e che queste siano rimaste a loro carico.

Inoltre, devono possedere o detenere l'immobile sul quale saranno eseguiti gli interventi per il risparmio energetico in base ad un titolo idoneo, che può consistere nel diritto di proprietà o nella nuda proprietà, in un diritto reale o in un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato. Nel caso in cui i lavori siano eseguiti attraverso contratti di leasing, la **detrazione** spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società di leasing. non rilevano, ai fini della **detrazione**, i canoni di leasing addebitati all'utilizzatore.

**EDIFICI INTERESSATI:** l'agevolazione fiscale, a differenza di quanto previsto per la **detrazione** relativa agli interventi di **ristrutturazione** edilizia, che è espressamente riservata ai soli edifici residenziali, riguarda esclusivamente interventi attuati su edifici o parti di edifici o unità immobiliari esistenti, appartenenti a qualsiasi categoria catastale (anche rurale), compresi quelli strumentali.

Sono esclusi gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile.

Per fruire dell'agevolazione fiscale gli edifici devono essere già dotati di impianto di riscaldamento.

### **Interventi agevolabili**

Gli interventi per i quali è possibile fruire della **detrazione** in oggetto sono stati individuati con il decreto interministeriale del 19 febbraio 2007, così come modificato dal successivo decreto interministeriale del 7 aprile 2008. Si tratta in particolare di:

- interventi per la riqualificazione energetica di edifici esistenti, che consentono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008. Rientrano, ad esempio, 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 i successivi interventi agevolabili;

- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), verticali (pareti esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, che rispettano i requisiti di trasmittanza termica definiti dal decreto del ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008;
- interventi per 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. Anche questa tipologia di interventi deve essere realizzata su edifici esistenti;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Dal 2008, l'agevolazione è ammessa anche per la sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia. Dal 2012, l'agevolazione è ammessa anche per gli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Condizione indispensabile per fruire della **detrazione** in oggetto è che gli interventi sopra indicati vengano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o parti di edifici) residenziali esistenti, di qualunque categoria catastale essi siano. Non risultano agevolabili le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile e, a seconda della tipologia di intervento, sono inoltre richieste le seguenti circostanze:

- deve trattarsi di edifici già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto di intervento (tranne che per l'installazione dei pannelli solari);
- nelle **ristrutturazioni** per le quali è previsto il frazionamento di un'unità immobiliare, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle differenti unità immobiliari che vengono ad esistere dopo l'intervento;
- nelle **ristrutturazioni** con demolizione e ricostruzione, il beneficio è ammesso solo nel caso di fedele ricostruzione e non può essere esteso agli interventi relativi ai lavori di ampliamento;
- nelle **ristrutturazioni** senza demolizione dell'esistente e con ampliamento, il beneficio è ammesso solo con riferimento alle spese relative alla parte esistente.

## Spese detraibili

È possibile fruire della **detrazione** in oggetto sia per i costi relativi ai lavori edili connessi all'intervento di risparmio energetico sia per le spese professionali necessarie per la realizzazione dell'intervento e per l'acquisizione della certificazione energetica richiesta.

Con riferimento agli interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, sono ad esempio detraibili le spese relative a:

- 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.

Con riferimento agli interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica delle finestre comprensive degli infissi, sono ad esempio detraibili le spese relative a:

- miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
- miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni.

Con riferimento agli interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda, sono ad esempio detraibili le spese relative a:

- fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento;
- smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione 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.

Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, sono ad esempio detraibili le spese relative a:

- fornitura e posa in opera di materiali di coibentazione e di impianti di climatizzazione;
- realizzazione delle opere murarie ad essi collegate.

#### **4.5. Gli adempimenti da osservare per fruire della detrazione in oggetto**

- Secondo quanto disposto dall'articolo 1, commi 348 e 349, della legge del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007), la **detrazione** in oggetto è concessa con le modalità di cui all'articolo 1 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 e successive modificazioni, sempreché siano rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- la rispondenza dell'intervento ai previsti requisiti deve essere asseverata da un tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente dell'asseverazione. Tale documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori per gli interventi di sostituzione di finestre e infissi. In base a quanto previsto dal decreto ministeriale del 6 agosto 2009, l'asseverazione del tecnico abilitato può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
- il contribuente deve acquisire l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica. Per gli interventi realizzati a partire dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2008, l'attestato di qualificazione energetica degli edifici è prodotto successivamente all'esecuzione degli interventi utilizzando le procedure e metodologie di cui all'articolo 6 del decreto legislativo del 19 agosto 2005, n.192, ovvero approvate dalle Regioni e dalla 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 sopra riportate 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 interministeriale del 19 febbraio 2007 ed asseverato da un tecnico abilitato.

Non è più necessario presentare l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica:

\* per le spese effettuate dal 1° gennaio 2008 per la sostituzione di finestre, comprensive di infissi, in singole unità immobiliari e all'installazione di pannelli solari;

\* per le spese effettuate dal 15 agosto 2009 per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione;

• il contribuente deve acquisire la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema ministeriale. Tale scheda informativa deve contenere:

\* i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui sono stati eseguiti i lavori;

\* la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito;

\* il costo degli interventi realizzati, distinto tra importo per spese professionali ed importo per il calcolo della **detrazione** spettante.

Ulteriori modalità applicative della disposizioni in oggetto sono state individuate dal decreto interministeriale del 19 febbraio 2007 e dal successivo decreto del ministero dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008. Tra queste, si segnalano in particolare:

• l'obbligo di trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla data di fine lavori, la copia dell'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati. La trasmissione deve essere effettuata con modalità telematiche, attraverso il sito [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it) (l'invio della documentazione cartacea a mezzo raccomandata è ammesso solo quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'ENEA);

• l'obbligo, per i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, di effettuare i pagamenti con bonifico bancario indicando 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.

Per fruire della **detrazione** in oggetto continua a non essere necessaria alcuna comunicazione preventiva nei confronti dell'Amministrazione finanziaria o dell'Asl

(salvo che quest'ultima comunicazione non sia richiesta dalle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri).

Come previsto per la **detrazione** del 36% sulle **ristrutturazioni edilizie**, anche per la **detrazione** del 55% sugli interventi per il risparmio energetico è stato soppresso - ad opera dell'articolo 7, comma 2, lettera q), del decreto legge del 13 maggio 2011, n. 70 (in vigore dal 14 maggio 2011) - l'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera per poter usufruire dell'agevolazione.

Come disciplinato dal decreto legge del 29 novembre 2008, n. 185/2008, per le spese sostenute nei periodi di imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, i contribuenti devono inoltre inviare all'Agenzia delle Entrate un'apposita comunicazione approvata con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 6 maggio 2009. Tale modello:

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

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 di imposta in cui sono state sostenute le spese oggetto di comunicazione.

Nella circolare dell'Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2010, n. 21/E, è stato precisato che (atteso che il decreto legge n. 185/2008 non disciplina le ipotesi di mancato o irregolare assolvimento dell'adempimento) la mancata osservanza del predetto termine e/o l'omesso invio del modello non possono comportare la decadenza dal beneficio fiscale in oggetto. Per tali violazioni deve ritenersi applicabile la sanzione in misura fissa (da euro 258 a euro 2.065) prevista

dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo n. 471/1997, per l'omesso o irregolare invio di ogni comunicazione prescritta dalle norme tributarie.

Nella circolare dell'Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2010, n. 21/E (par. 3), sono state fornite una serie di precisazioni in relazione alla **detrazione** in oggetto. È stato in particolare chiarito che:

- nell'ipotesi in cui, in considerazione del tipo di intervento, non sia richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori con ogni altra documentazione emessa dal soggetto che ha eseguito i lavori, ma non con una propria autocertificazione;

- la posizione espressa nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 9 dicembre 2008, n- 475/E del 2008 è superata e i portoni di ingresso sono agevolabili al pari delle finestre, sempreché 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;

- a decorrere dal 1° gennaio 2009, per gli interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'oggetto dell'agevolazione fiscale, è necessario scegliere se applicare la **detrazione** o beneficiare di eventuali contributi comunitari, regionali o locali. Il contribuente può avvalersi della **detrazione** del 55% pur avendo richiesto l'assegnazione di un contributo, fermo restando che qualora questo gli venga effettivamente riconosciuto, ed intenda beneficiarne, dovrà restituire la **detrazione** già utilizzata in dichiarazione anche per la parte non coperta da contributo;

- la **detrazione** non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta per l'installazione di un impianto centralizzato di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento di unità abitative prive di un preesistente impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile (secondo un criterio proporzionale) alle unità nelle quali tale impianto era già presente;

- per il contribuente che finanzia la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica con un contratto di leasing, si applicano le regole previste per i titolari del reddito di impresa (non vi è dunque obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale) e gli adempimenti documentali devono essere comunque assolti dal contribuente che usufruisce della **detrazione** (la società di leasing deve fornire soltanto una documentazione che attesti la conclusione dell'intervento di

riqualificazione energetica e l'ammontare del costo sostenuto su cui si calcola la **detrazione**);

- è possibile correggere la scheda informativa che deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori mediante l'invio telematico di una nuova comunicazione che annulli e sostituisca quella precedentemente trasmessa. La comunicazione in rettifica della precedente dovrà comunque essere inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in **detrazione**.

Per effetto delle modifiche introdotte dall'articolo 25 del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78 (Manovra 2010), dal 1° luglio 2010, al momento del pagamento del bonifico effettuato dal contribuente che intende avvalersi della **detrazione** del 55% per interventi di risparmio energetico, le banche e le Poste Italiane S.p.A. hanno l'obbligo di effettuare una ritenuta del 10% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito 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 in questione è stata ridotta dal 10% al 4%.

18 aprile 2012

Avv. Maurizio Villani

Avv. Iolanda Pansardi