

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO



versione aggiornata al **12 SETTEMBRE 2017**

Gli aggiornamenti più recenti

- proroga della detrazione Irpef e Ires
- detrazioni più elevate per la riqualificazione energetica dei condomini
- beneficiari del diritto alle agevolazioni
- modalità di cessione del credito per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali

INTRODUZIONE	2
1. L'AGEVOLAZIONE PER IL RISPARMIO DI ENERGIA.....	3
In cosa consiste	3
Chi può usufruirne.....	6
Le maggiori detrazioni per i condomini.....	8
La cessione del credito per gli interventi su edifici condominiali	8
Cumulabilità con altre agevolazioni e Iva dovuta sugli interventi di riqualificazione	13
2. GLI INTERVENTI INTERESSATI.....	15
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	15
Interventi sugli involucri degli edifici esistenti	16
Installazione di pannelli solari	17
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	18
3. LE SPESE DETRAIBILI.....	20
Tipologia di spesa.....	20
Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione	21
4. GLI ADEMPIMENTI RICHIESTI.....	23
Certificazione necessaria	23
Documenti da trasmettere.....	25
Come fare i pagamenti.....	26
Adempimenti per gli interventi in leasing.....	27
Documenti da conservare.....	28
Quadro sintetico dei principali adempimenti.....	29
Contenuto dell'asseverazione.....	29
5. PER SAPERNE DI PIÙ.....	32

aggiornamento **12 settembre 2017**

INTRODUZIONE



La legge di bilancio 2017 (legge n. 232 dell'11 dicembre 2016) ha prorogato al **31 dicembre 2017**, nella misura del **65%**, la detrazione fiscale (dall'Irpef e dall'Ires) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

La proroga riguarda anche la detrazione delle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari e di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Dal 1° gennaio 2018 l'agevolazione sarà sostituita con la detrazione (del 36%) prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie.

È stata invece prorogata al **31 dicembre 2021** la detrazione per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli effettuati su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

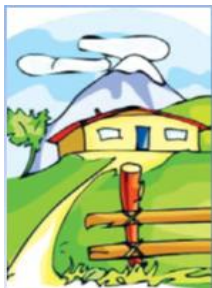
Inoltre, per questi interventi sono riconosciute detrazioni più elevate quando si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica. In tal caso, infatti, sarà possibile usufruire di una detrazione del **70** o del **75%** da calcolare su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Anche gli Istituti autonomi per le case popolari possono beneficiare di queste maggiori detrazioni per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Infine, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, chi ha diritto alle detrazioni per i lavori condominiali, può scegliere di cedere il corrispondente credito secondo le modalità definite con appositi provvedimenti dall'Agenzia delle Entrate.

La presente guida descrive i vari tipi di intervento per i quali si può richiedere la detrazione e riassume gli adempimenti richiesti e le procedure da seguire per poterne usufruire.

1. L'AGEVOLAZIONE PER IL RISPARMIO DI ENERGIA



In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in **detrazioni dall'Irpef** (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o **dall'Ires** (Imposta sul reddito delle società) ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se le spese sono state sostenute per:

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

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017, l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto e la posa in opera:

- delle schermature solari indicate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro
- di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

Inoltre, la detrazione è stata estesa anche alle spese effettuate, tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2017, per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative, finalizzati ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento più efficiente degli impianti.

Questi dispositivi devono consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto e indicare, attraverso canali multimediali, i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati, oltre che mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti.

La misura della detrazione

Le percentuali di detrazione variano a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali.

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 dal **6 giugno 2013** al **31 dicembre 2017** per interventi sulle singole unità immobiliari
- **65%** delle spese sostenute dal **6 giugno 2013** al **31 dicembre 2021** per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio
- **70%** delle spese sostenute dal **1° gennaio 2017** al **31 dicembre 2021** per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio
- **75%** delle spese sostenute dal **1° gennaio 2017** al **31 dicembre 2021** per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

DETRAZIONE MASSIMA PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO	
Tipo di intervento	Detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro
involucro edifici (per esempio, 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
acquisto e posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006 (solo per gli anni 2015, 2016 e 2017)	60.000 euro
acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (solo per gli anni 2015, 2016 e 2017)	30.000 euro
dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti (solo per gli anni 2016 e 2017)	non previsto limite massimo
interventi su parti comuni degli edifici condominiali per i quali si può usufruire della detrazione del 70 o del 75%	40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

Dal 1° gennaio 2018 (dal 1° gennaio 2021 per le riqualificazioni degli edifici condominiali) l'agevolazione sarà sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta (55, 65, 70, 75%) occorre far riferimento:

- alla **data dell'effettivo pagamento** (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali
- alla **data di ultimazione della prestazione**, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

Quando gli interventi consistono nella prosecuzione di lavori 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 fruite 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.

Il presupposto principale per usufruire della detrazione

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su **unità immobiliari** e su **edifici** (o su parti di edifici) **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 dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oppure dal pagamento dell'imposta comunale (Ici/Imu), se dovuta.

Non sono agevolabili, quindi, le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile.

L'esclusione degli edifici di nuova costruzione, peraltro, risulta coerente con la normativa di settore adottata a livello comunitario in base alla quale tutti i nuovi edifici sono assoggettati a prescrizioni minime della prestazione energetica in funzione delle locali condizioni climatiche e della tipologia.

Per alcune tipologie di interventi, inoltre, è necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche (per esempio, essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, tranne quando si installano pannelli solari).

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.

In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente.

In quest'ultimo caso, comunque, l'agevolazione non può riguardare gli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio, considerato che per tali interventi occorre individuare il fabbisogno di energia primaria annua riferita all'intero edificio, comprensivo, pertanto, anche dell'ampliamento.

Sono agevolabili, invece, gli interventi per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi (pareti, infissi, eccetera) o dei singoli impianti (pannelli solari, caldaie, eccetera).

Se con tali interventi si realizzano impianti al servizio dell'intero edificio, la detrazione va calcolata solo sulla parte imputabile all'edificio esistente, non potendo essere riconosciuta sulla parte di spesa riferita all'ampliamento.

Chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)
- le associazioni tra professionisti
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Per il 2016, la possibilità di usufruire delle detrazioni spetta anche agli **istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Dal 2017 al 2021, tali istituti possono usufruire, invece, solo delle maggiori detrazioni del 70 e 75%.

ATTENZIONE

I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali da essi utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 340/2008).

Per esempio, non possono usufruire dell'agevolazione le imprese di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica su immobili "merce" (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 303/2008).

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche:

- i titolari di un diritto reale sull'immobile
- i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali
- gli inquilini
- coloro che hanno l'immobile in comodato.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e questi non siano effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa:

- il **familiare convivente** con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- il **convivente *more uxorio***, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 64/E del 28 luglio 2016).

La legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili, stabilendo che, ad esclusione delle previsioni del codice civile non richiamate espressamente e quelle della legge sull'adozione, *"le disposizioni che si riferiscono al matrimonio e le disposizioni contenenti le parole 'coniuge', 'coniugi' o termini equivalenti, ovunque ricorrono nelle leggi, negli atti aventi forza di legge, nei regolamenti nonché negli atti amministrativi e nei contratti collettivi, si applicano anche ad ognuna delle parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso"*.

Si ha diritto all'agevolazione anche quando il contribuente finanzia la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica mediante un contratto di leasing. In tale ipotesi, la detrazione spetta al contribuente stesso (utilizzatore) e si calcola sul costo sostenuto dalla società di leasing. Pertanto, non assumono rilievo, ai fini della detrazione, i canoni di leasing addebitati all'utilizzatore.

ATTENZIONE

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, salvo diverso accordo delle parti da indicare nell'atto di trasferimento.

Questo vale per i trasferimenti a titolo oneroso o gratuito della proprietà del fabbricato o di un diritto reale sullo stesso.

Invece, il beneficio rimane sempre in capo al conduttore o al comodatario qualora dovesse cessare il contratto di locazione o comodato.

Infine, 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.

Le maggiori detrazioni per i condomini

La legge di bilancio 2017 ha previsto detrazioni più elevate per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica.

In particolare, la detrazione, da ripartire sempre in 10 rate annuali di pari importo, spetta nelle seguenti misure:

- **70%**, se gli interventi riguardano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio
- **75%**, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015.

Queste maggiori detrazioni valgono per le spese effettuate **tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021** e vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Possono essere usufruite anche dagli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti a edilizia residenziale pubblica.

Le condizioni richieste dalla norma per usufruire delle maggiori detrazioni devono essere asseverate da professionisti abilitati attraverso l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, riportata nel citato decreto del Ministro dello sviluppo economico che detta le linee guida nazionali per la certificazione energetica.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su queste attestazioni.

L'attestazione non veritiera, per la quale il professionista è chiamato a rispondere, comporta la decadenza dal beneficio.

La cessione del credito per gli interventi su edifici condominiali

LE REGOLE PER LA CESSIONE DEL CREDITO RELATIVO ALLE SPESE DEL 2016

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, i contribuenti che si trovano nella cosiddetta "*no tax area*" (incapienti) possono cedere ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi un credito pari alla detrazione Irpef spettante, come pagamento di una parte del corrispettivo.

I contribuenti interessati sono i condòmini che non possono usufruire della detrazione perché possiedono redditi esclusi da Irpef (o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni).

Con provvedimento del 22 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate ha individuato le modalità di cessione del credito, disponendo che:

- la situazione di incapacienza deve sussistere nel periodo d'imposta 2015
- il credito cedibile è pari al 65% delle spese poste a carico al singolo condomino, in base alla tabella millesimale di ripartizione, e riguarda le spese sostenute nell'anno 2016, anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti
- la volontà di cedere il credito deve risultare dalla delibera dell'assemblea che approva gli interventi di riqualificazione energetica oppure da una specifica comunicazione inviata successivamente al condominio.
Il condominio deve comunicare questa volontà ai fornitori che, a loro volta, devono accettare, in forma scritta, la cessione del credito a titolo di parziale pagamento del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati
- il credito ceduto ha le stesse caratteristiche della detrazione teoricamente spettante al condomino e, quindi, il fornitore potrà utilizzarlo in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata sostenuta la spesa di riqualificazione energetica.

In particolare, il credito è utilizzabile in compensazione, a partire dal **10 aprile 2017** e mediante il modello F24, esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. La quota di credito non fruita nell'anno può essere riportata nei periodi d'imposta successivi ma non può essere chiesta a rimborso.

Inoltre, per verificare la correttezza della cessione della detrazione da parte del condomino e della fruizione del credito da parte dei fornitori, è previsto che:

- il condominio paghi, entro il 31 dicembre 2016, le spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito, mediante l'apposito bonifico bancario o postale
- il condominio comunichi telematicamente all'Agenzia delle Entrate una serie di dati, attraverso l'amministratore o, se non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condomino incaricato.

I dati da comunicare sono

- il totale della spesa sostenuta nel 2016
- l'elenco dei bonifici effettuati
- il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito
- l'importo del credito ceduto da ciascun condomino
- il codice fiscale dei fornitori cui il credito è stato ceduto e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

La comunicazione va fatta, utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, entro il **31 marzo 2017**.

Il condominio è inoltre tenuto ad informare i fornitori dell'avvenuto invio della comunicazione.

ATTENZIONE

Se viene accertata la non spettanza, anche parziale, della detrazione in capo al condomino, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzione.

Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del fornitore, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

LA CESSIONE DEL CREDITO PER LE SPESE EFFETTUATE DAL 1° GENNAIO 2017 AL 31 DICEMBRE 2021 DAI SOGGETTI "INCAPIENTI"

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, compresi quelli che danno diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75%, i condòmini che, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa, si trovano nella cosiddetta "*no tax area*" (incapienti) possono cedere un credito pari alla detrazione Irpef spettante.

Si considerano "incapienti" i contribuenti che hanno un'imposta annua dovuta inferiore alle detrazioni (da lavoro dipendente, pensione o lavoro autonomo) spettanti.

In sostanza, sono incapienti i contribuenti che nell'anno precedente a quello in cui hanno sostenuto le spese si trovavano nelle condizioni indicate:

- **nell'articolo 11 comma 2** del Tuir, cioè i **pensionati** con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a **7.500 euro**, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro, reddito dell'abitazione principale e relative pertinenze
- **nell'art. 13 comma 1 lett. a)** del Tuir, cioè i **lavoratori dipendenti** e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a **8.000 euro**
- **nell'art. 13 comma 5 lett. a)** del Tuir, cioè i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da un'impresa minore e i possessori di alcuni "redditi diversi" (indicati nell'art. 50, comma 1, lettere e, f, g, h e i del Tuir, ad eccezione di quelli derivanti dagli assegni periodici), di importo non superiore a **4.800 euro**.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

E' esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche.

LA CESSIONE DEL CREDITO, DERIVANTE DALLE MAGGIORI DETRAZIONI DEL 70 E 75%, DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DAGLI "INCAPIENTI"

Per i lavori eseguiti dal 1° gennaio 2017 sulle parti comuni degli edifici condominiali, per i quali si ha diritto alle detrazioni più elevate del 70 e del 75%, i beneficiari, diversi dai soggetti incapienti, possono scegliere di cedere il credito:

- ai fornitori che hanno effettuato gli interventi
- ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

Non possono cederlo, invece, a istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

LE REGOLE PER LA CESSIONE DEI CREDITI RELATIVI A SPESE EFFETTUATE DAL 2017 AL 2021

Con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017, che sostituisce il precedente provvedimento dell'8 giugno 2017, sono state definite le modalità di cessione dei crediti, da parte dei soggetti incapienti e degli altri beneficiari, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

IL CREDITO CEDIBILE

Per i **soggetti incapienti**, il credito d'imposta cedibile corrisponde:

1. alla detrazione del 65% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici
2. alla detrazione del 70% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso
3. alla detrazione del 75% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015).

Tutti gli **altri soggetti**, diversi dagli incapienti, possono invece cedere solo il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni indicate nei punti 1 e 2 (detrazione del 70 e del 75%).

Il condomino può cedere l'**intera detrazione** calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

Il credito d'imposta diventa disponibile dal **10 marzo** del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal **10 marzo** del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

COME AVVIENE LA CESSIONE

Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:

- comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace

- consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

I condòmini appartenenti ai cosiddetti "condomini minimi" che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso "Cassetto fiscale".

Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.

COME SI UTILIZZA IL CREDITO RICEVUTO

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in **dieci quote annuali** di pari importo. Tali quote sono utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato a chi ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta, consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Con apposita risoluzione l'Agenzia delle Entrate istituirà il codice tributo da indicare nel modello F24 per usufruire del credito e fornirà le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Se viene accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino, l'Amministrazione recupera il credito corrispondente nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è recuperato nei suoi confronti.

Cumulabilità con altre agevolazioni e Iva dovuta sugli interventi di riqualificazione

La detrazione d'imposta non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali (quale, per esempio, la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio).

Se gli interventi realizzati rientrano sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico sia in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, si potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti previsti per l'agevolazione prescelta.

Per quanto riguarda, invece, la cumulabilità con altri incentivi regionali, provinciali o locali, con l'entrata in vigore del decreto legislativo n. 28/2011 (art. 28, comma 5), è stata abrogata la norma che prevedeva il divieto di cumulabilità (comma 3 e 4 del decreto legislativo 115/2008).

Pertanto, dal 3 gennaio 2013 la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico sono compatibili con specifici incentivi concessi da Regioni, Province, Comuni. Tuttavia, occorre prima verificare che le norme che regolano questi incentivi non prevedano l'incompatibilità tra le due agevolazioni e, quindi, la non cumulabilità.

Se compatibili, le detrazioni possono comunque essere richieste per la parte di spesa eccedente gli incentivi concessi dagli enti territoriali).

Aliquota Iva applicabile

Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici sono assoggettate all'imposta sul valore aggiunto in base alle aliquote previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare.

In particolare:

- per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione - ordinaria e straordinaria - realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato con applicazione dell'Iva ridotta al 10%
- per le cessioni di beni, l'aliquota ridotta si applica solo quando la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, se l'appaltatore fornisce "beni di valore significativo", l'aliquota ridotta si applica a tali beni solo fino a concorrenza del valore della prestazione (considerato al netto del valore dei beni stessi).

ESEMPIO

Costo totale dell'intervento 5.300 euro, di cui:

- a. per prestazione lavorativa 2.300 euro
- b. costo dei beni significativi (per esempio, apparecchiature di condizionamento) 3.000 euro.

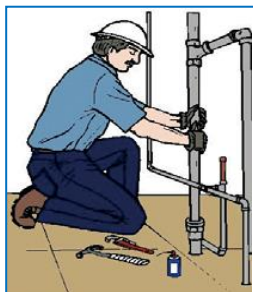
Su questi 3.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica solo su 2.300 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello degli stessi beni significativi ($5.300 - 3.000 = 2.300$).

Sul valore residuo (700 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I beni di valore significativo sono quelli individuati dal decreto del Ministro delle Finanze del 29 dicembre 1999:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza.

2. GLI INTERVENTI INTERESSATI



Con decreto ministeriale del 19 febbraio 2007 (modificato dal decreto 7 aprile 2008) sono stati individuati gli interventi ammessi all'agevolazione fiscale:

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

Provvedimenti successivi hanno esteso l'agevolazione ad altri interventi:

- acquisto e posa in opera delle schermature solari
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda e di climatizzazione delle unità abitative.

Riqualificazione energetica di edifici esistenti

Per questi interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **100.000 euro**.

Rientrano in questa categoria i lavori che permettono 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 - Allegato A.

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

Non è stato stabilito quali opere o impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste. 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 dell'intero fabbricato.

Pertanto, la categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" ammessi al beneficio fiscale include qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma.

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 del 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.

ATTENZIONE

L'indice di risparmio necessario per fruire della detrazione deve essere calcolato facendo riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio e non a quello delle singole porzioni immobiliari che lo compongono.

L'indice di prestazione energetica richiesto può essere conseguito anche mediante la realizzazione degli altri interventi agevolati.

Per esempio, il risparmio energetico invernale, per il quale è previsto un limite massimo di detrazione di 100.000 euro, può essere realizzato mediante un intervento consistente nella sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, per il quale è previsto un limite di detrazione d'imposta di 30.000 euro (senza richiedere la misurazione del rendimento energetico conseguito), e/o attraverso la sostituzione di infissi, intervento con un limite massimo di detrazione di 60.000 euro.

In questo caso, se mediante la sostituzione dell'impianto di climatizzazione o degli infissi si consegue un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori richiesti, realizzando quindi "la qualificazione energetica dell'edificio", si potrà fruire della detrazione nel limite massimo di 100.000 euro.

Non sarà possibile, ovviamente, far valere autonomamente anche le detrazioni per specifici lavori che incidano comunque sul livello di climatizzazione invernale, i quali devono ritenersi compresi (ai fini della individuazione del limite massimo di detrazione spettante) nell'intervento più generale.

Potranno, invece, essere oggetto di autonoma valutazione, ai fini del calcolo della detrazione, gli altri interventi di risparmio energetico agevolabili che non incidono sul livello di climatizzazione invernale, quali l'installazione dei pannelli solari.

In questo caso, la detrazione potrà essere fatta valere anche in aggiunta a quella di cui si usufruisce per la qualificazione energetica dell'edificio.

Interventi sugli involucri degli edifici esistenti

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/m^2K , definiti dal

decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 e successivamente modificati dal decreto 26 gennaio 2010.

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

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).

La detrazione, sempre nella misura massima di 60.000 euro, è riconosciuta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017 per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006.

Sul sito dell'Enea sono pubblicati i requisiti tecnici specifici che devono possedere le schermature solari per essere ammesse al beneficio.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per le opere murarie e per le prestazioni professionali eventualmente necessarie.

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

ATTENZIONE

La semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento dell'involucro degli edifici, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici richiesti, 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 e asseverare che successivamente all'intervento la trasmittanza dei medesimi componenti sia inferiore o uguale ai valori prescritti.

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 (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.

I fabbisogni soddisfatti con l'impianto di produzione di acqua calda possono riguardare non soltanto la sfera domestica o le esigenze produttive ma, più in generale, l'ambito commerciale, ricreativo o socio assistenziale.

In pratica, possono accedere alla detrazione tutte le strutture che svolgono attività e servizi in cui è richiesta la produzione di acqua calda.

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

- un termine minimo di garanzia (fissato in 5 anni per i pannelli e i bollitori e in 2 anni per gli 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.

ATTENZIONE

Per usufruire della detrazione è necessario che l'installazione dei pannelli solari sia realizzata su edifici esistenti.

Per le spese effettuate dal 1° gennaio 2008 non occorre più presentare l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica.

Sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Enea, sono assimilabili ai pannelli solari i **sistemi termodinamici a concentrazione solare** utilizzati per la sola produzione di acqua calda. Pertanto, le spese sostenute per la loro installazione sono ammesse in detrazione.

Se, invece, si installa un sistema termodinamico finalizzato alla produzione combinata di energia elettrica e di energia termica, possono essere oggetto di detrazione solo le spese sostenute per la parte riferibile alla produzione di energia termica.

In questi casi, la quota di spesa detraibile può essere determinata in misura percentuale sulla base del rapporto tra l'energia termica prodotta e quella complessivamente sviluppata dall'impianto (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 7 febbraio 2011, n. 12/E).

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **30.000 euro**.

Per lavori di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intende 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 fruire dell'agevolazione è necessario, quindi, sostituire l'impianto preesistente e installare quello nuovo. Non è agevolabile, invece, l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti.

ATTENZIONE

Anche per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale non è più richiesta (dal 15 agosto 2009) la presentazione dell'attestato di qualificazione energetica.

Dal 1° gennaio 2008, l'agevolazione è ammessa anche per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

Dal 1° gennaio 2012, inoltre, la detrazione è stata estesa alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

La detrazione, sempre nella misura massima di 30.000 euro, è riconosciuta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 fino al 31 dicembre 2017 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Sul sito dell'Enea sono pubblicati i requisiti tecnici specifici che deve possedere l'impianto.

Se in uno stabile alcuni appartamenti hanno il riscaldamento ed altri no, la detrazione non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta per l'installazione di un nuovo impianto centralizzato di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento delle unità prive di un preesistente impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente.

Per individuare la quota di spesa detraibile, va utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali riferite a ciascun appartamento (circolare dell'Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2010, n. 21/E).

ATTENZIONE

Nell'ambito sia della 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 - sia della sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, è compresa nell'agevolazione anche la trasformazione:

- degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati, con contabilizzazione del calore
- dell'impianto centralizzato, per rendere applicabile la contabilizzazione del calore.

È esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

Per l'individuazione delle caratteristiche tecniche e di rendimento che devono possedere le caldaie a condensazione e il sistema di distribuzione, si rinvia al capitolo 4 in cui sono illustrate le specifiche tecniche e le prescrizioni relativamente all'asseverazione degli interventi di climatizzazione invernale.

3. LE SPESE DETRAIBILI



Tipologia di spesa

Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i **costi per i lavori edili** relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le **prestazioni professionali** necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.

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

Per gli **interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica** sono invece detraibili le spese riguardanti:

- a) interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica "U" degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisorie e accessorie, attraverso
 - la fornitura e la messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti
 - la fornitura e la 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
 - la demolizione e la ricostruzione dell'elemento costruttivo
- b) interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica "U" delle finestre, comprensive degli infissi, attraverso
 - il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e la posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso
 - il miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni
- c) interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda, attraverso
 - la fornitura e la 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

- lo smontaggio e la dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, la fornitura e la 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 di controllo e di regolazione, nonché sui sistemi di emissione.

Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione

L'agevolazione fiscale consiste (come specificato nel capitolo 1) in una detrazione dall'imposta lorda, che può essere fatta valere sia sull'Irpef che sull'Ires.

È obbligatorio suddividere questa detrazione in **10 rate** annuali di pari importo.

Il limite massimo di risparmio ottenibile con la detrazione (100.000, 60.000 e 30.000 euro, a seconda del tipo di intervento) va riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento stesso.

Pertanto, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere effettivamente sostenuto da ciascuno.

Anche per gli **interventi condominiali** l'ammontare massimo di detrazione deve essere riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Tuttavia, quando si tratta di un intervento di riqualificazione energetica, per il quale è prevista la detrazione di 100.000 euro - e lo stesso intervento si riferisce all'intero edificio e non a "parti" di edificio - tale somma costituisce anche il limite complessivo di detrazione e va ripartita tra i soggetti che hanno diritto al beneficio.

Per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici condominiali che danno diritto alle maggiori detrazioni del **70 e 75%**, vanno calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore **a 40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Se sono stati realizzati più interventi di risparmio energetico agevolabili, il limite massimo di detrazione applicabile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Così, per esempio, se sono stati installati dei 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 di 30.000 euro, sarà possibile usufruire della detrazione massima di 90.000 euro.

Invece, il contribuente potrà richiedere una sola agevolazione quando effettua interventi caratterizzati da requisiti tecnici tali da poter essere ricompresi in due

diverse tipologie. Questo accade, per esempio, quando sono stati realizzati interventi di coibentazione delle pareti esterne, inquadrabili sia nell'ambito della riqualificazione energetica dell'edificio sia in quello degli interventi sulle strutture opache verticali.

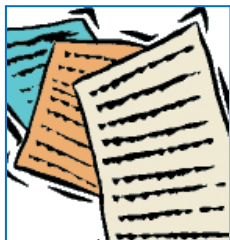
In questa situazione il contribuente dovrà indicare nella scheda informativa da inviare all'Enea a quale beneficio intende fare riferimento.

ATTENZIONE

Quando gli interventi realizzati consistono nella prosecuzione di lavori appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, per il calcolo del limite massimo di detrazione bisogna tener conto anche delle detrazioni fruite negli anni precedenti.

Inoltre, per gli interventi in corso di realizzazione, la detrazione spetta comunque nel periodo d'imposta in cui la spesa è sostenuta, a condizione che il contribuente attesti che i lavori non sono ancora ultimati.

4. GLI ADEMPIMENTI RICHIESTI



Certificazione necessaria

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale è necessario acquisire i seguenti documenti:

- **l'asseverazione**, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. Se vengono eseguiti più interventi sullo stesso edificio l'asseverazione può avere carattere unitario e fornire in modo complessivo i dati e le informazioni richieste. In alcuni casi, questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi o per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW

ATTENZIONE

L'asseverazione del tecnico abilitato può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori (D.M. 6 agosto 2009). Inoltre, nelle ipotesi di autocostruzione dei pannelli solari, è sufficiente l'attestato di partecipazione a un apposito corso di formazione.

- **l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica**, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'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 l'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 all'esecuzione degli interventi, utilizzando le procedure e le metodologie indicate dall'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 l'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 (D.M. 19 febbraio 2007 e successivi decreti modificativi)

ATTENZIONE

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.

- la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E o F del decreto attuativo (D.M. 19 febbraio 2007), 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 e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e 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.

Rettifica della scheda informativa

Il contribuente può rettificare, anche dopo la scadenza del termine previsto per l'invio, eventuali errori commessi nella compilazione della scheda informativa.

Si possono correggere, per esempio, errori materiali sui dati anagrafici del contribuente e dei beneficiari della detrazione, i dati identificativi dell'immobile oggetto di intervento, gli importi di spesa indicati in misura non corrispondente a quella effettiva.

In ogni caso, la comunicazione in rettifica della precedente deve essere inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

Non è necessario rettificare la scheda informativa quando è stato indicato un nominativo diverso da quello dell'intestatario del bonifico o della fattura, o non è stato segnalato che possono aver diritto alla detrazione più contribuenti. In questi casi, infatti, è sufficiente che il contribuente che intende avvalersi della detrazione dimostri di essere in possesso dei documenti che attestano il sostenimento dell'onere e la misura in cui tale onere è stato effettivamente sostenuto.

Poiché la detrazione compete solo per le spese effettivamente sostenute, in caso di sconti o abbuoni riconosciuti successivamente all'invio della scheda informativa, il contribuente ha l'obbligo di assoggettare a tassazione separata le somme ricevute a tale titolo e per le quali in anni precedenti ha fruito della detrazione. Pertanto, eventuali rimborsi dovranno essere indicati nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui sono stati ricevuti.

L'asseverazione, l'attestato di certificazione/qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

Tutti i documenti sopraindicati possono essere redatti anche da un unico tecnico abilitato.

ATTENZIONE

Per fruire dell'agevolazione fiscale 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.

Asseverazione per interventi condominiali che consentono le detrazioni del 70 e 75%

Per gli interventi riguardanti l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015, la sussistenza delle condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

L'Enea effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, che sarà emanato entro il 30 settembre 2017.

La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Documenti da trasmettere

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'Enea:

- copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica (allegato A al "decreto edifici" - D.M. 19 febbraio 2007)
- la scheda informativa (allegato E o F al "decreto edifici"), relativa agli interventi realizzati.

La data di fine lavori, dalla quale decorre il termine per l'invio della documentazione all'Enea, coincide con il giorno del cosiddetto "collaudo" (e non di effettuazione dei pagamenti).

Se, in considerazione del tipo di intervento, non è richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori (o dal tecnico che compila la scheda informativa).

Non è ritenuta valida, a tal fine, una dichiarazione del contribuente resa in sede di autocertificazione.

La trasmissione deve avvenire **in via telematica**, attraverso l'applicazione web dell'Enea raggiungibile dal sito www.acs.enea.it.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'Enea.

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".

ATTENZIONE

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.

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 (anche "on line")
- 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 modello di versamento con bonifico bancario o postale 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).

ATTENZIONE

Con la risoluzione n. 9/E del 20 gennaio 2017 l'Agenzia ha precisato che sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione della stessa (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

Se per errore è stato effettuato un bonifico diverso da quello "dedicato", o non sono stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti, e non è stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo qualora il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto notorietà rilasciata dall'impresa, con la quale

quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito (Circolare 18.11.2016 n. 43).

L'obbligo di effettuare il pagamento con 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.

La ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento (bonifico), da parte del contribuente che intende avvalersi della detrazione, le banche, Poste Italiane Spa e gli altri istituti di pagamento devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Dal 1° gennaio 2015 la ritenuta è pari all'**8%**.

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.

Adempimenti per gli interventi in leasing

Per il contribuente che finanzia la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica mediante un contratto di leasing, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative con la circolare n. 21/E del 23 aprile 2010.

In particolare, ha precisato che:

- si applicano le regole previste per i titolari del reddito di impresa e, pertanto, non vi è obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale
- gli adempimenti documentali (per esempio, l'invio della scheda informativa all'Enea) devono essere assolti dal contribuente che usufruisce della detrazione. La società di leasing deve solo fornire una documentazione che attesti la conclusione dell'intervento di riqualificazione energetica e l'ammontare del costo sostenuto su cui si calcola la detrazione.

Documenti da conservare

Per fruire del beneficio fiscale è necessario conservare ed esibire all'Amministrazione finanziaria, ove ne faccia richiesta, la documentazione relativa agli interventi realizzati. In particolare, va conservato:

- il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato
- la ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'Enea
- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
- per i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso cui 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.

ATTENZIONE

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

Quadro sintetico dei principali adempimenti

DOCUMENTI	COSA TRASMETTERE ALL'ENEA: • scheda informativa • attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica (dal 2008 l'attestato di certificazione energetica non è più richiesto per l'installazione di pannelli solari e per la sostituzione di finestre. Dal 15 agosto 2009 non è più necessario per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale)
	COSA TRASMETTERE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE: Nessun documento: il decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto n. 175/2014) ha infatti cancellato l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle Entrate gli interventi che proseguono oltre il periodo d'imposta
	COSA CONSERVARE: • certificato di asseverazione • ricevuta di trasmissione dei documenti • fatture o ricevute fiscali • ricevuta del bonifico
PAGAMENTI	CONTRIBUENTI SENZA PARTITA IVA: bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento
	ALTRI CONTRIBUENTI: qualsiasi forma

Contenuto dell'asseverazione

TIPO DI INTERVENTO	COSA DEVE CERTIFICARE L'ASSEVERAZIONE
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ESISTENTI	Deve specificare che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale risulta non superiore ai valori definiti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008
INTERVENTI SULL'INVOLUCRO DI EDIFICI ESISTENTI	Deve riportare una stima dei valori delle trasmittanze originarie dei componenti su cui si interviene, nonché i valori delle trasmittanze dei medesimi componenti a seguito dell'intervento; detti valori devono in ogni caso essere inferiori o uguali ai valori definiti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 11 marzo 2008. Per le sostituzioni di finestre, comprensive di infissi, l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione dei produttori degli stessi infissi che attesti il rispetto dei medesimi requisiti. In base alle disposizioni introdotte dal D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere: • sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate • esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI CONDOMINIALI CHE DANNO DIRITTO ALLE MAGGIORI DETRAZIONI DEL 70 E 75%	Deve attestare la sussistenza delle condizioni indicate nell'art. 2-quater del decreto legge n. 63/2013 e cioè che gli interventi realizzati: • hanno interessato l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda del medesimo edificio • sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e hanno conseguito almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015. L'asseverazione da parte di professionisti abilitati si effettua mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato decreto, con il quale sono state adottate le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.
INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	Deve certificare il rispetto dei seguenti requisiti: • che i pannelli solari e i bollitori impiegati sono garantiti per almeno 5 anni • che gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici sono garantiti per almeno 2 anni • che i pannelli solari hanno apposita certificazione di conformità alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera • che l'installazione degli impianti è stata eseguita in conformità ai manuali d'installazione dei principali componenti Per i pannelli solari realizzati in autocostruzione può essere prodotto l'attestato di partecipazione ad uno specifico corso di formazione da parte del soggetto beneficiario. In base alle disposizioni introdotte dal D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere: • sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate • esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici
INTERVENTI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	L'asseverazione deve specificare che: a) sono stati installati generatori di calore a condensazione ad aria o ad acqua con rendimento termico utile, a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale, maggiore o uguale a $93 + 2 \log P_n$, dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del singolo generatore, espressa in kW, e dove per valori di P_n maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW b) sono state installate, ove tecnicamente "compatibili" valvole termostatiche a bassa inerzia termica (o altra regolazione di tipo modulante agente sulla portata) su tutti i corpi scaldanti ad esclusione degli impianti di climatizzazione invernale progettati e realizzati con temperature medie del fluido termovettore inferiori a 45°C Per i soli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, con impianti aventi potenza nominale del focolare maggiori o uguali a 100 kW, l'asseverazione deve recare le

seguenti ulteriori specificazioni:

- che è stato adottato un bruciatore di tipo modulante
- che la regolazione climatica agisce direttamente sul bruciatore
- che è stata installata una pompa di tipo elettronico a giri variabili

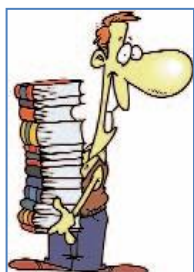
Per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompa di calore ad alta efficienza ovvero con impianti geotermici a bassa entalpia, l'asseverazione deve specificare che:

- per i lavori realizzati a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2008, sono state installate pompe di calore che hanno un coefficiente di prestazione (COP) e, qualora l'apparecchio fornisca anche il servizio di climatizzazione estiva, un indice di efficienza energetica (EER) almeno pari ai pertinenti valori minimi, fissati nell'allegato H e riferiti agli anni 2008-2009; per i lavori realizzati a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2009, sono state installate pompe di calore che hanno un coefficiente di prestazione (COP) e, qualora l'apparecchio fornisca anche il servizio di climatizzazione estiva, un indice di efficienza energetica (EER) almeno pari ai pertinenti valori minimi, fissati nell'allegato I e riferiti all'anno 2009
- per i lavori realizzati a partire dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2010, sono state installate pompe di calore che hanno un coefficiente di prestazione (COP) e, qualora l'apparecchio fornisca anche il servizio di climatizzazione estiva, un indice di efficienza energetica (EER) almeno pari ai pertinenti valori minimi, fissati nell'allegato I e riferiti all'anno 2010
- che il sistema di distribuzione è messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate

Nei primi due casi, qualora siano state installate pompe di calore elettriche dotate di variatore di velocità (inverter), i pertinenti valori di cui all'allegato I sono ridotti del 5%.

Per gli impianti di potenza nominale del focolare, o di potenza elettrica nominale, non superiore a 100 kW, l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione dei produttori delle caldaie a condensazione e delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica ovvero dei produttori delle pompe di calore ad alta efficienza e degli impianti geotermici a bassa entalpia che attestino il rispetto dei medesimi requisiti.

5. PER SAPERNE DI PIÙ



Normativa

[Dm 29 dicembre 1999](#) (individuazione dei beni significativi soggetti a Iva con aliquota del 10%)

[DLgs 192/2005](#) (disposizioni attuative della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

[Legge 296/2006 - art. 1 commi 344-345-346-347](#) (legge istitutiva delle detrazioni)

[DLgs 311/2006 - allegato M](#) (schermature solari ammesse all'agevolazione)

[Legge 244/2007](#) - art. 1 commi da 20 a 24 e 286 (proroga dell'agevolazione, modifiche alla legge istitutiva ed estensione della detrazione ad altri interventi)

[Dm 19 febbraio 2007](#) (disposizioni attuative sulle detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente)

[Dm 26 ottobre 2007](#) (precisazioni e modifiche al Dm 19 febbraio 2007)

[Dm 11 marzo 2008](#) (definizione dei valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica)

[Dm 7 aprile 2008](#) (disposizioni attuative dell'agevolazione, relativamente agli interventi su strutture opache orizzontali, e modifiche al Dm 19 febbraio 2007)

[Dm 6 agosto 2009](#) (semplificazione delle procedure e riduzione degli adempimenti amministrativi)

Dm 26 gennaio 2010 (aggiornamento del decreto 11 marzo 2008 in materia di riqualificazione energetica degli edifici) – vedi [sito dell'Enea](#)

[DI 78/2010](#) - art. 25 (obbligo di banche e Posta di effettuare una ritenuta d'acconto sui bonifici)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 giugno 2010](#) (ritenute sui pagamenti con bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili detraibili)

[DLgs 28/2011 - art. 28, comma 5](#) (abrogazione delle disposizioni che prevedevano il divieto di cumulabilità della detrazione fiscale con specifici incentivi comunali, regionali e locali)

[DI 201/2011](#) (introduzione nel Testo unico delle imposte sui redditi dell'art. 16-bis - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

[DI 63/2013](#) - art. 14 (detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica)

[DLgs 175/2014 - art. 12](#) (abrogazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate per i lavori che proseguono per più periodi di imposta)

[Legge 190/2014 – art. 1 comma 47](#) (proroga dell’agevolazione ed estensione ad altri interventi)

Dm 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica) – [sito del Ministero dello sviluppo economico](#)

[Legge 208/2015 - art. 1 comma 74](#) (proroga dell’agevolazione e introduzione della possibilità di cessione del credito in luogo della detrazione)

[Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate 22 marzo 2016](#) (modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali)

[Legge 232/2016 - art. 1 comma 2](#) (proroga dell’agevolazione e introduzione di detrazioni maggiori per gli interventi di riqualificazione di parti comuni)

DI 50 del 24 aprile 2017 (convertito nella [legge n. 96/2017](#)), art. 4-bis (modifiche alla disciplina sulla cessione delle detrazioni spettanti per interventi di incremento dell’efficienza energetica nei condomini)

[Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017](#) (modalità di cessione del credito relativo alle detrazioni del 65, 70 e 75% per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni degli edifici - spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

Circolari dell’Agenzia delle Entrate

[n. 36/E del 31 maggio 2007](#) (chiarimenti sulla detrazione d’imposta per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344, 345, 346 e 347 della legge 296/2006)

[n. 12/E del 19 febbraio 2008](#) (risposte a quesiti vari)

[n. 34/E del 4 aprile 2008](#) (risposte a quesiti vari)

[n. 21/E del 23 aprile 2010](#) (risposte a quesiti vari)

[n. 39/E del 1° luglio 2010](#) (risposta a quesito sulla riqualificazione energetica di edifici oggetto di ampliamento)

[n. 40/E del 28 luglio 2010](#) (applicazione ritenuta d’acconto sui bonifici)

[n. 29/E del 18 settembre 2013](#) (chiarimenti sulle disposizioni di proroga delle detrazioni)

[n. 31/E del 30 dicembre 2014](#) (chiarimenti sul dl 175/2014 - semplificazioni di adempimenti per interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d’imposta)

[n. 43/E del 18 novembre 2016](#) (errata compilazione del bonifico)

[n. 7/E del 4 aprile 2017](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d’imposta, crediti d’imposta)

Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate

[n. 152/E del 5 luglio 2007](#) (chiarimenti sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili)

[n. 244/E dell'11 settembre 2007](#) (condizioni necessarie per il diritto alla detrazione)

[n. 365/E del 12 dicembre 2007](#) (nuovi chiarimenti sulle detrazioni per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica)

[n. 283/E del 7 luglio 2008](#) (interventi di risparmio energetico che danno diritto alla detrazione)

[n. 295/E dell'11 luglio 2008](#) (detrazione delle spese per interventi non ancora ultimati)

[n. 299/E del 14 luglio 2008](#) (chiarimenti sulle spese agevolabili)

[n. 303/E del 15 luglio 2008](#) (perché la detrazione non spetta per interventi eseguiti su immobili merce)

[n. 335/E del 1° agosto 2008](#) (detraibilità delle spese sostenute, per lo stesso intervento, in due diversi periodi d'imposta)

[n. 340/E del 1° agosto 2008](#) (detrazione per interventi su fabbricati delle società o dei titolari di reddito d'impresa)

[n. 458/E del 1° dicembre 2008](#) (interventi risparmio energetico: pompe di calore ad alta efficienza)

[n. 475/E del 9 dicembre 2008](#) (sostituzione di un portone d'ingresso con attestazione dei requisiti di trasmittanza termica)

[n. 215/E del 12 agosto 2009](#) (individuazione delle caratteristiche tecniche di un impianto termico)

[n. 3/E del 26 gennaio 2010](#) (cumulabilità delle agevolazioni con contributi regionali)

[n. 44/E del 27 maggio 2010](#) (modifica dei dati contenuti nella scheda informativa)

[n. 12/E del 7 febbraio 2011](#) (installazione di sistemi termodinamici a concentrazione solare per la produzione di energia termica e di energia elettrica)

[n. 9/E del 20 gennaio 2017](#) (validità dei pagamenti mediante bonifici su conti accesi presso un istituto di pagamento)

Istruzioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi

sito dell'Agenzia delle Entrate "[Modelli di dichiarazione](#)"

Ulteriori dettagli tecnici sono disponibili sul [sito dell'Enea](#)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze



Pubblicazione a cura dell'Agenzia delle Entrate
Sezione Pubblicazioni on line dell'Ufficio Comunicazione

Capo Ufficio: **Sergio Mazzei**

Capo Sezione: **Claudio Borgnino**

Progetto grafico e testi: **Paolo Calderone**

Si ringrazia la Direzione Centrale Normativa

Segui l'Agenzia su:



VADEMECUM PER L'USO: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI COMUNI¹ DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

(Art.1, comma 2, lettera a) punto 3 della legge
11 dicembre 2016 n. 232)

(aggiornato al 10 luglio 2017)

- a) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
- b) stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al decreto 26/06/2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009-“Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”- “decreto linee guida” – (detrazione fiscale del 75 %).

CHI PUO' USUFRUIRNE:

- coloro che sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- gli aventi diritto sulle unità immobiliari costituenti l'edificio in regola con il pagamento dei tributi previsti;
- è possibile, per tutti i contribuenti, in luogo delle detrazioni optare per la cessione del credito.

LIMITI DI SPESA

- Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio². Sono ammesse le spese sostenute dal 1° gennaio 2017.

REQUISITI GENERALI CHE L'IMMOBILE OGGETTO D'INTERVENTO DEVE POSSEDERE PER POTER USUFRUIRE DELLE DETRAZIONI:

- alla data della richiesta di detrazione, deve essere “esistente”, ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso;
- deve essere dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) secondo la definizione del D.lgs 192/05 e successive modificazioni.

REQUISITI TECNICI SPECIFICI DELL'INTERVENTO:

- deve riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;
- deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- deve riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;
- può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. 192/005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;
- devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum “schermature solari” nel caso

¹ Parti comuni comunque compresi negli articoli 1117 e 1117 bis del codice civile.

² Per questi interventi il limite è posto sull'ammontare complessivo della spesa differentemente dagli altri interventi per i quali il limite è posto sulla somma massima detraibile.

dell'eventuale installazione delle schermature solari,;

- **per gli interventi di tipo b) con riferimento alle tabelle 3 e 4 del “decreto linee guida”, l’involucro edilizio dell’intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva**

ed inoltre

devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica³

ALTRE OPERE AGEVOLABILI:

assicurate le condizioni su esposte:

- le **opere provvisoriale ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi** (punto 1a dell’Art.3 del “decreto edifici” quali ad esempio: ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci etc.).

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA:

a) documentazione da trasmettere all’ENEA entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere, esclusivamente attraverso l’apposito sito web relativo all’anno in cui essi sono terminati (per il 2017: <http://finanziaria2017.enea.it>). (La richiesta di detrazione può essere trasmessa ad ENEA anche oltre i 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella nostra FAQ n. 43 e si seguano le procedure in essa riportate).

- **scheda tecnica** redatta da un tecnico abilitato, **con i dati di cui all’Allegato A** al “decreto edifici” opportunamente modificato e integrato ;
- **scheda descrittiva dell’intervento (Allegato E)**.

b) documentazione da conservare a cura del cliente:

- **l’asseverazione⁴** redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:
 - ✓ la dichiarazione che l’intervento riguardi parti comuni dell’edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell’edificio verso l’esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
 - ✓ i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
 - ✓ i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
 - ✓ la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010;
 - ✓ i valori di g_{tot} delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
 - ✓ **per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del “decreto linee guida”, la dichiarazione che l’involucro dell’intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;**

e inoltre

la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e

³ Per l’efficienza energetica si ricordano, in particolare, i decreti 26/06/2015 (S.O. alla Gazzetta Ufficiale n.162 del 15 luglio 2015) o le disposizioni sostitutive emanate dalle regioni e dalle province autonome nonché le leggi riguardanti gli impianti termici.

⁴ L’asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni sopra elencate, obbligatoria ai sensi dell’Art.8, comma 2, del D.lgs. n°192 del 2005 e successive modificazioni (D.M. 06 agosto 2009);

locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica;

- **Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio**, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al "decreto linee guida".. In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva, invernale e produzione di acqua calda sanitaria essi possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al "decreto linee guida" con le caratteristiche ivi indicate;
- **copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare** per cui si richiedono le detrazioni fiscali.
- **copia delle relazioni tecniche**, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;
- **originali degli Allegati** inviati all'ENEA debitamente firmati); (per ulteriori informazioni, si rimanda alla nostra FAQ n. 13).
- **schede tecniche dei materiali e dei componenti**;

Ed infine occorre conservare anche i seguenti documenti di tipo "amministrativo":

- **fatture relative alle spese sostenute**;
- **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID)**, che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di **invio postale ricevuta della raccomandata postale**;