

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Gli aggiornamenti
più RECENTI:

Proroga della maggiore
detrazione Irpef

Beneficiari del diritto
alle detrazioni

Comunicazione all'Enea
dei lavori effettuati



RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

(febbraio 2019)

INTRODUZIONE	2
1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	3
1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE	3
1.1.1 In cosa consistono	3
1.1.2 Chi può usufruirne	3
1.1.3 Per quali interventi	5
1.2 PARTI CONDOMINIALI.....	9
1.2.1 In cosa consistono	9
1.2.2 Chi può usufruirne	10
1.2.3 Per quali interventi	11
1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA	12
1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	12
1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	14
1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI	14
1.4.1 Principi generali.....	14
1.4.2 Cosa fare per ottenerle	16
1.4.3 Come pagare i lavori.....	17
1.4.4 I documenti da conservare	19
1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso.....	20
1.4.6 Quando si possono perdere.....	21
2. AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO	22
2.1 LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO	22
2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE.....	23
2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI	23
3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI	25
3.1 IN COSA CONSISTE	25
3.2 A CHI SPETTA	25
3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA	26
3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE	27
4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI	28
4.1 IN COSA CONSISTE	28
4.2 A CHI SPETTA	28
4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA	29
5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI	31
5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE	31
5.2 INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI	34
6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI	38

INTRODUZIONE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

La più conosciuta tra queste agevolazioni è sicuramente quella disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), che consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.

Per le spese effettuate nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al **50%** la percentuale di detrazione e a **96.000 euro** l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori importi sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di bilancio 2019 (legge n. 145 del 30 dicembre 2018) ha rinviato al 31 dicembre 2019 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%) e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2020 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

Dal 2018, tuttavia, è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Questa nuova comunicazione è necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero edilizio.

I benefici fiscali per i lavori sul patrimonio immobiliare non si esauriscono con la detrazione Irpef.

Altre significative agevolazioni, infatti, sono state introdotte negli anni. Tra queste, per esempio, la possibilità di pagare l'Iva in misura ridotta e quella di portare in detrazione gli interessi passivi pagati sui mutui stipulati per ristrutturare l'abitazione principale. E ancora, le detrazioni per l'acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati e quelle per la realizzazione o l'acquisto di posti auto.

La guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti.

1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

1.1.1 In cosa consistono

Per i lavori effettuati sulle singole unità abitative è possibile usufruire delle seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare
- **36%**, con il limite massimo di spesa di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2020.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

1.1.2 Chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (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)
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono intestati a uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- è stato registrato il compromesso entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Dal 2018, infine, le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia (compresi quelli per l'adozione di misure antisismiche) possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati
- dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono essere stati costituiti, e già operanti alla data del 31 dicembre 2013, nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*".

Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, possono usufruirne anche le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

1.1.3 Per quali interventi

I lavori sulle **singole unità immobiliari** per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

A. Interventi elencati alle lettere **b)**, **c)** e **d)** dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Non sono ammessi al beneficio fiscale delle detrazioni gli interventi di manutenzione ordinaria (spettanti solo per i lavori condominiali), a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle Entrate n. 4/E del 2011).

- B.** Interventi necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

C. I lavori finalizzati:

- all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%.

D. Interventi relativi all'adozione di **misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

E. Gli interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al **contenimento dell'inquinamento acustico**.

F. Gli interventi effettuati per il **conseguimento di risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

G. Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

ATTENZIONE

Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", sarà pubblicata un'apposita guida).

H. Gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di **opere volte a evitare gli infortuni domestici**.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spugnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano.

ALTRE SPESE AMMESSE ALL'AGEVOLAZIONE

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del Dm 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

1.2 PARTI CONDOMINIALI

1.2.1 In cosa consistono

Anche per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare

- **36%**, con il limite massimo di spesa di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2020.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

1.2.2 Chi può usufruirne

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

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

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

CONDOMINI MINIMI

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condòmini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.

Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

1.2.3 Per quali interventi

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali, per i quali ogni condòmino può richiedere la detrazione, sono quelli indicati alle lettere **a)**, **b)**, **c)** e **d)** dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

In particolare, si tratta degli interventi di:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia.**

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

ALTRI LAVORI AGEVOLABILI

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano, come detto, gli stessi interventi per i quali si può usufruire della detrazione quando sono effettuati sulle singole unità abitative.

Sono quelli indicati nell'art. 16-bis del Tuir e descritti precedentemente. Si tratta degli interventi:

- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi
- effettuati per eliminare le barriere architettoniche o finalizzati a favorire la mobilità a persone con disabilità gravi (articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992)
- utili a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi
- finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico
- effettuati per il conseguimento di risparmi energetici
- per l'adozione di misure antisismiche
- di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

ATTENZIONE

Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", sarà pubblicata un'apposita guida).

1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al **10%**.

Sui **beni**, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

a) costo totale dell'intervento: **10.000 euro**

b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): **4.000 euro**

c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): **6.000 euro**

L'Iva al **10%** si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi ($a - c = 10.000 - 6.000 = 4.000$).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I "beni significativi" sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

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

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).

In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'**autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, come l'Agenzia delle Entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).

Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

QUANDO NON SPETTA L'AGEVOLAZIONE

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente

- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

- A.** delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di
- restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione
- B.** dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr n. 380/2001.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI

1.4.1 Principi generali

Fino al 31 dicembre 2019 il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione del 50% è di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Questo limite è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

ESEMPIO

Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo.

L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (ad esempio, per incapienza o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (detrazione attualmente pari al 65%).

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio.

1.4.2 Cosa fare per ottenerle

Negli ultimi anni gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sono stati semplificati e ridotti.

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

COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione preliminare all'Asl non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo.

Nella Provincia di Bolzano la comunicazione preventiva deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Per gli interventi terminati nel 2018 l'invio della documentazione all'Enea va effettuato attraverso il sito <http://ristrutturazioni2018.enea.it>, entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo.

Solo per gli interventi la cui data di fine lavori (o di collaudo) è compresa tra il 1° gennaio 2018 e il 21 novembre 2018 il termine dei 90 giorni decorre da quest'ultima data.

Per gli interventi terminati nel 2019 la comunicazione va trasmessa attraverso un nuovo portale che sarà disponibile a breve sempre sul sito dell'Enea.

Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea

COMPONENTI E TECNOLOGIE	INTERVENTO
STRUTTURE EDILIZIE	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi • riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno
INFISSI	riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi
IMPIANTI TECNOLOGICI	<ul style="list-style-type: none"> • installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto • sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto • microgeneratori (Pe<50kWe) • scaldacqua a pompa di calore • generatori di calore a biomassa • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze • installazione di sistemi di termoregolazione e <i>building automation</i> • installazione di impianti fotovoltaici
ELETTRODOMESTICI (di classe energetica minima prevista A+, ad eccezione dei forni la cui classe minima è la A)	forni - frigoriferi - lavastoviglie - piani cottura elettrici - lavasciuga - lavatrici

Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'Enea, è disponibile in formato elettronico sul sito internet: <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

1.4.3 Come pagare i lavori

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986)
- codice fiscale del beneficiario della detrazione
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

CAUSALE	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____ <input type="checkbox"/>
----------------	--

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere assolte con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio.

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 effettua il pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera).

In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta.

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).

SPESE PAGATE TRAMITE FINANZIAMENTO

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

1.4.4 I documenti da conservare

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta

- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, 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.

1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso

VENDITA DELL'IMMOBILE

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

IMMOBILE IN EREDITÀ

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile".

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

FINE LOCAZIONE O COMODATO

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

1.4.6 Quando si possono perdere

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato).

In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa

- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

2. AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati (solo per le spese imputabili alla loro realizzazione)
- per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).

2.1 LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

ACQUISTO CONTEMPORANEO DI CASA E BOX

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o, in assenza, di un preliminare d'acquisto registrato, in cui è indicato il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI E DI BOX AUTO PERTINENZIALI

Per le assegnazioni di box e alloggio da parte di cooperative edilizie di abitazione, la detrazione spetta anche per gli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Non rileva la circostanza che il rogito sia stipulato in un periodo d'imposta successivo, né il fatto che il verbale della delibera di assegnazione che ha formalizzato il vincolo pertinenziale non sia stato ancora registrato.

Per quanto riguarda la sussistenza del vincolo pertinenziale, non importa se gli immobili non sono stati ancora realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione.

2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE

Per usufruire della detrazione per la costruzione di nuovi posti e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI

Per usufruire della detrazione **per l'acquisto del box auto**, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

- atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità
- dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Per la **costruzione del box** pertinenziale è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti documenti:

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

IL PAGAMENTO DELLE SOMME PER L'ACQUISTO DEL BOX

Il bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. La stessa cosa vale anche per il convivente *more uxorio*.

Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione
- dal compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

SPESE PAGATE SENZA BONIFICO

Con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire istruzioni in merito alla detrazione dell'acquisto del box auto nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante bonifico.

In tale situazione si può ugualmente usufruire della detrazione a condizione che:

- nell'atto notarile siano indicate le somme ricevute dall'impresa che ha ceduto il box pertinenziale
- il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa.

3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI

Anche quando si acquistano immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati è prevista un'agevolazione fiscale.

Il beneficio spetta quando gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

3.1 IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata su un costo forfettario di ristrutturazione dell'immobile.

Per le spese di acquisto sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2019, la detrazione è pari al **50%** e spetta su un importo massimo di spesa di **96.000 euro**.

Dal 2020, salvo ulteriori proroghe, la detrazione passerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro.

La detrazione deve essere sempre ripartita in **10 rate** annuali di pari importo.

COME CALCOLARE LA DETRAZIONE

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione (del 50 o 36%) su un importo forfettario: 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente.

ESEMPIO

Un contribuente acquista un'abitazione nel 2019 al prezzo di **200.000 euro**.

Il costo forfettario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di **50.000 euro**.

La detrazione (50% di 50.000 euro) è pari a **25.000 euro**.

3.2 A CHI SPETTA

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Il limite massimo di spesa ammissibile (96.000 euro fino al 31 dicembre 2019, 48.000 euro dal 2020) deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA

Le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia** riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante). Non spetta se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia art. 3, comma 1, del Dpr 380/2001 - lettere c) e d)

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO



sono quelli fatti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari)

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



sono quelli volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

Per gli acquisti effettuati nel 2016 e nel 2017, qualora si intenda usufruire anche della detrazione del 50% dell'Iva pagata all'impresa costruttrice (agevolazione prevista per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B), dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile va sottratto l'importo del 50% dell'Iva detratta.

In sostanza, le due agevolazioni sono cumulabili ma vale il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla stessa spesa.

La detrazione non è cumulabile, invece, con la deduzione del 20% del prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione (agevolazione prevista dall'art. 21 del DL 133/2014 per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017).

Pertanto, sul costo di acquisto dell'immobile è possibile usufruire, alternativamente, o della deduzione del 20% o della detrazione per l'acquisto dell'immobile ristrutturato.

3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE

Per avere l'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Il contribuente deve però essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini prima indicati.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione.

ATTENZIONE

L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI

4.1 IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi, e i relativi oneri accessori, pagati sui mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale.

In particolare, è possibile portare in detrazione il **19%** degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a **2.582,25** euro.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente può anche attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

4.2 A CHI SPETTA

La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che avrà il possesso dell'unità immobiliare, a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e nella quale egli o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, per il mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.

Per le ristrutturazioni edilizie la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda i lavori indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.

In mancanza di questa informazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

A prescindere dal requisito della dimora abituale, la detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà.

Per avere l'agevolazione il contribuente deve essere in possesso:

- delle quietanze di pagamento degli interessi passivi
- della copia del contratto di mutuo, dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione
- della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi stessi.

4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA

È possibile richiedere la detrazione se ricorrono le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori di costruzione
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

La detrazione è inoltre cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (ma soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi).

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

Comporta la perdita del diritto alla detrazione, inoltre, la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa. In questo caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle Entrate decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga). In tal caso, è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi.

Il diritto alla detrazione non viene meno se, per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o non sono stati ultimati nei termini indicati nel provvedimento amministrativo che ha autorizzato la costruzione.

Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra descritte, il beneficio in questione deve comunque essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile.

La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e, pertanto, gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate.

L'agevolazione, quindi, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate.

5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

INTERVENTI	MODALITÀ'
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto	Nuova costruzione <i>(detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)</i>
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi <i>(detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico)</i> Installazione di macchinari esterni
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione

INTERVENTI	MODALITÀ'
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) Con modifiche distributive interne Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette <i>(detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)</i>
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Nuova costruzione <i>(detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)</i>
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al DM 37/2008 - ex legge 46/90)	Nuovo impianto, senza opere edilizie Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente Nuova installazione con o senza opere esterne
Infissi esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
Interruttore differenziale	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti

INTERVENTI	MODALITÀ'
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici (<i>detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1, L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge</i>)
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Ricostruzione	Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (<i>detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge</i>)
Sanitari	Sostituzione di impianti (<i>la sostituzione degli apparecchi sanitari è detraibile solo se integrata o correlata a interventi maggiori per i quali spetta l'agevolazione</i>) - Realizzazione di servizio igienico interno

INTERVENTI	MODALITÀ'
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote Adeguamento dell'altezza dei solai
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie <i>(detraibile, purché già compreso nel volume)</i>
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento Trasformazione di balcone in veranda
Vespaio	Rifacimento
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

5.2 INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI

INTERVENTI	MODALITÀ'
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi

INTERVENTI	MODALITÀ'
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Caldaia	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
Facciata	Piccola apertura per sfiato gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento (purché conforme al DM 37/2008 - ex L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni

INTERVENTI	MODALITÀ'
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
Interruttore differenziale	Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
Marciapiede su suolo privato	Rifacimento come preesistente
Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti

INTERVENTI	MODALITÀ'
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porte interne	Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)
Saracinesca	Sostituzione con altra, purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali

6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

[Dpr 633/72 - Tabella A](#) (aliquote dell'imposta sul valore aggiunto)

[Dpr 917/1986](#) - Testo unico delle imposte sui redditi - **art. 16-bis** (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici) - **art. 15** (detrazioni per oneri)

[Legge 449/1997](#) - art. 1 (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

[Dm 41/1998](#) (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

[Dm 311/1999](#) (regolamento per le modalità e le condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui per la costruzione dell'abitazione principale)

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

[Dpr 380/2001](#) - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

[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)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011](#) (documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate)

[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. 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia)

[DI 133/2014](#) - art. 17 (semplificazioni ed altre misure in materia edilizia)

[Legge 76/2016](#) (regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze)

[Legge 232/2016 - art. 1 comma 2](#) (proroga delle maggiori detrazioni e introduzione di nuove disposizioni)

[Legge 205/2017 - art. 1 comma 3](#) (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

[Legge 145/2018 - art. 1 comma 67](#) (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

CIRCOLARI DEL MINISTERO DELLE FINANZE

[n. 57 del 24 febbraio 1998](#) (primi chiarimenti sulle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

[n. 121 dell'11 maggio 1998](#) (ulteriori chiarimenti sulle detrazioni)

CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[n. 95 del 12 maggio 2000](#) (risposte a quesiti vari)

- [n. 7/E del 26 gennaio 2001](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 13/E del 6 febbraio 2001](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 55/E del 14 giugno 2001](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 24/E del 10 giugno 2004](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 12/E del 1° aprile 2005](#) (controllo documentazione del Caf per il riconoscimento della detrazione)
- [n. 17/E del 3 maggio 2005](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 17/E del 18 maggio 2006](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 11/E del 16 febbraio 2007](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 12/E del 19 febbraio 2008](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 21/E del 23 aprile 2010](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 40/E del 28 luglio 2010](#) (istruzioni sull'applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici)
- [n. 20/E del 13 maggio 2011](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 19/E del 1° giugno 2012](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 13/E del 9 maggio 2013](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 29/E del 18 settembre 2013](#) (chiarimenti sulle disposizioni di proroga delle detrazioni)
- [n. 11/E del 21 maggio 2014](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 17/E del 24 aprile 2015](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 3/E del 2 marzo 2016](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 20/E del 18 maggio 2016](#), par. 10.2 (cumulo detrazioni)
- [n. 43/E del 18 novembre 2016](#) (acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario)
- [n. 7/E del 4 aprile 2017](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)
- [n. 8/E del 7 aprile 2017](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- [n. 136/E del 6 maggio 2002](#) (situazione di convivenza e qualità di comodatario, necessaria la sussistenza al momento in cui si attiva la procedura per avere la detrazione)
- [n. 184/E del 12 giugno 2002](#) (chiarimenti sull'applicazione della detrazione, con particolare riferimento al familiare convivente, ai limiti di spesa e alla cumulabilità)
- [n. 350/E dell'11 novembre 2002](#) (detrazioni delle spese per realizzare i collegamenti tra una singola abitazione e la rete pubblica)
- [n. 1/E del 9 gennaio 2007](#) (acquisto del solo diritto di usufrutto e acquisto di un immobile allo stato grezzo oggetto di lavori di ristrutturazione)
- [n. 84/E del 7 maggio 2007](#) (lavori di collettamento della rete fognaria e sistemazione

della rete idrica)

[n. 124/E del 4 giugno 2007](#) (chiarimenti sulla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia)

[n. 38/E dell'8 febbraio 2008](#) (acquisto di box pertinenziali)

[n. 73/E del 3 marzo 2008](#) (detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo ipotecario contratto per la costruzione dell'immobile)

[n. 181/E del 29 aprile 2008](#) (limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione)

[n. 457/E del 1° dicembre 2008](#) (vendita immobile ristrutturato acquistato da persona fisica da società di ristrutturazioni)

[n. 7/E del 12 febbraio 2010](#) (detrazione delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni degli edifici)

[n. 3/E del 4 gennaio 2011](#) (pagamento oneri di urbanizzazione e di quelli collegati alla realizzazione degli interventi agevolati)

[n. 4/E del 4 gennaio 2011](#) (lavori di ampliamento eseguiti in attuazione del "Piano Casa")

[n. 7/E del 13 gennaio 2011](#) (acquisto di box pertinenziali)

[n. 55/E del 7 giugno 2012](#) (dati del bonifico per l'applicazione della ritenuta d'acconto)

[n. 22/E del 2 aprile 2013](#) (detrazione per acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica)

[n. 64/E del 28 luglio 2016](#) (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio sostenute dal convivente *more uxorio*)

[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](#)"

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**

Testi: **Paolo Calderone**

Progetto grafico: **Stazione grafica - Claudia Iraso**

Segui l'Agenzia su:

Fisco
RIVISTA TELEMATICA
Oggi



LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO



LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

(febbraio 2019)

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	2
2. L'AGEVOLAZIONE	4
In cosa consiste	4
La misura delle detrazioni	5
Chi può usufruirne.....	8
Cumulabilità con altre agevolazioni.....	9
L'Iva sugli interventi di riqualificazione	10
3. GLI INTERVENTI INTERESSATI.....	11
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	11
Interventi sugli involucri	13
Installazione di pannelli solari	14
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	15
Schermature solari	16
Generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	17
Dispositivi multimediali	17
4. LA CESSIONE DEL CREDITO.....	19
Interventi su edifici condominiali: spese effettuate nel 2016	19
Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali.....	19
Le nuove regole in vigore dal 2018	23
Il quadro degli interventi per i quali si può cedere il credito	24
5. LE REGOLE E GLI ADEMPIMENTI.....	25
Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione	27
Certificazione necessaria	28
Documenti da trasmettere.....	31
Come fare i pagamenti.....	32
Adempimenti per gli interventi in leasing.....	33
Documenti da conservare.....	34
Trasferimento dell'immobile.....	34
Quadro sintetico dei principali adempimenti.....	36
I controlli dell'Enea	37
6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI	38

1. INTRODUZIONE

La legge di bilancio 2019 (legge n.145 del 30 dicembre 2018) ha prorogato al **31 dicembre 2019**, nella misura del **65%**, la detrazione fiscale (dall'Irpef e dall'Ires) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

La legge non ha modificato, invece, le novità introdotte dalla precedente legge di bilancio. Tra queste:

- la riduzione al **50%** della percentuale di detrazione per le spese relative all'acquisto e alla posa in opera di finestre comprensive di infissi, delle schermature solari e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A.
Dal 2018 è ridotta al 50% anche la percentuale di detrazione per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro)
- l'esclusione dalle spese agevolabili di quelle sostenute per l'acquisto di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A
- l'introduzione di una nuova detrazione (65%, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro) per l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti
- la detrazione del 65% per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Riguardo alle **caldaie a condensazione**, dunque, dal 2018 si può usufruire della detrazione del **50%** per quelle che possiedono un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla classe A di prodotto prevista dal regolamento (UE) n. 811/2013.

Se, oltre ad essere almeno in classe A, **sono anche dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02)**, è riconosciuta la detrazione più elevata del **65%**.

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 era già stata prorogata al **31 dicembre 2021** dalla precedente legge di bilancio.

Per questi interventi sono state riconosciute detrazioni più elevate quando si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica. In tal caso, infatti, è 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.

Per gli **interventi condominiali** sono previste detrazioni ancora maggiori quando sono realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico. In queste ipotesi, è possibile usufruire di una detrazione dell'**80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'**85%**, se il rischio sismico si riduce di almeno 2 classi. Il limite massimo di spesa consentito per questi **interventi è di 136.000 euro moltiplicato** per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Altra importante novità, in vigore dal 2018, è rappresentata dalla possibilità di cedere il credito, corrispondente alla detrazione spettante, anche per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari e non solo per quelli sulle parti comuni di edifici condominiali.

Pertanto, indipendentemente dall'immobile su cui si effettuano gli interventi, dal 2018 tutti i contribuenti che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovano nella cosiddetta "*no tax area*" (i cosiddetti incapienti) possono scegliere, invece della detrazione, di cedere il corrispondente credito ai fornitori o ad altri soggetti privati, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

I contribuenti diversi dagli incapienti possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, ad esclusione, però, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni fiscali.

Il decreto 11 maggio 2018 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 211 dell'11.09.2018) ha definito le procedure e le modalità di esecuzione di questi controlli.

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.

2. L'AGEVOLAZIONE

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 2019, 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 2019, 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.

Infine, per gli anni 2018 e 2019 è prevista anche:

- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori, in sostituzione di impianti esistenti
- per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi
- per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

La misura delle detrazioni

Le percentuali di detrazione variano a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali e dell'anno in cui è stato effettuato.

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 2019** per interventi sulle singole unità immobiliari.
La detrazione è ridotta al **50%** per le spese, sostenute dal **1° gennaio 2018**, relative agli interventi di
 - acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
 - acquisto e posa in opera di schermature solari
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
Per le caldaie a condensazione si può continuare a usufruire della detrazione del **65%** nel caso in cui, oltre ad essere almeno in classe A, siano dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02)
- **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.
Anche per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali la detrazione è ridotta al **50%** per le spese sostenute dal **1° gennaio 2018** riguardanti l'acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, o la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
- **65%** delle spese sostenute **dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019** per
 - l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti e fino a un valore massimo della detrazione di **100.000** euro (per beneficiare della detrazione è necessario che gli interventi effettuati portino a un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%)
 - gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro
 - l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta 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.

LE MAGGIORI DETRAZIONI PER I CONDOMINI

Dal 2017 sono previste 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 interessano 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 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

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.

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.

Le detrazioni del 70 e del 75% per gli interventi sulle parti comuni aumentano se vengono realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico.

In particolare, si può usufruire di una detrazione dell'**80%** se i lavori effettuati comportano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'**85%** con la riduzione di 2 o più classi di rischio sismico. In questi casi, il limite massimo di spesa consentito è di **136.000** euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI	
Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua dal 2008 , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia dal 2012 , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
dal 2016 , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni 2018 e 2019 , acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

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.

Dal 2018, inoltre, le detrazioni per tutte le tipologie di interventi di efficienza energetica possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti e già operanti alla data del 31 dicembre 2013 nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*".
Le detrazioni spettano per gli interventi di efficienza energetica realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Per il 2017, invece, gli Istituti autonomi per le case popolari potevano usufruire 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 che utilizzano 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. 64/2016).

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.

Cumulabilità con altre agevolazioni

La detrazione d'imposta non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali (quale, 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 (art. 6, commi 3 e 4, del decreto legislativo n. 115/2008).

Pertanto, dal 3 gennaio 2013 la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico è compatibile 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.

L'Iva sugli interventi di riqualificazione

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.

3. 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 volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria
- 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, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Riqualificazione energetica di edifici esistenti

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

Se effettuati su condomini, la detrazione va riferita all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari che lo compongono. In tal caso, quindi, è necessario ripartire la detrazione, spettante nel limite massimo di 100.000 euro, tra i soggetti interessati.

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.

La detrazione spetta anche per le spese:

- relative alle prestazioni professionali necessarie a realizzare gli interventi o sostenute per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento.

Interventi sugli involucri

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 di interventi 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. 21/2010).

ATTENZIONE

Dal 1° gennaio 2018, la percentuale di detrazione per le spese relative all'acquisto e alla posa in opera di finestre comprensive di infissi è stata **ridotta dal 65 al 50%**.

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 consegue 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.

Sono comprese tra le spese detraibili quelle:

- relative alle prestazioni professionali necessarie a realizzare gli interventi o sostenute per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento.

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 o 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 n. 12/2011).

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 ad aria o ad acqua.

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 (con l'eccezione, dal 1 gennaio 2015, dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa).

La fruizione della detrazione è limitata ai soli casi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e non anche a quelli di integrazione degli stessi.

ATTENZIONE

Dal 1° gennaio 2018, per le caldaie a condensazione si può usufruire della detrazione del **50%** solo se hanno un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla **classe A** di prodotto prevista dal regolamento (UE) n. 811/2013.

Se, oltre ad essere almeno in classe A, sono anche dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), è possibile continuare a usufruire della detrazione più elevata del **65%**.

Per l'acquisto di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A, dal 1° gennaio 2018 non si può più richiedere l'agevolazione.

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 e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione realizzato.

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 spetta a condizione che le predette pompe di calore garantiscano un coefficiente di prestazione $COP > 2,6$ misurato secondo la norma EN 16147. La detrazione non è ammessa per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a gas.

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'Agazia delle Entrate n. 21/2010).

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
- gli interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore.

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

Rientra, inoltre, tra gli interventi agevolati l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli stessi impianti.

Se non viene sostituita la caldaia, per questi interventi si può comunque usufruire delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio.

Sono comprese tra le spese detraibili, infine, quelle:

- relative alle prestazioni professionali necessarie per realizzare gli interventi agevolati o per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato).

Schermature solari

Per le spese sostenute **tra il 1 gennaio 2015 e il 31 dicembre 2019** è riconosciuta una detrazione, nella misura massima di **60.000 euro**, per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006.

La detrazione è pari:

- al **65%**, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017
- al **50%**, per le spese effettuate negli anni 2018 e 2019.

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

- devono possedere, se prevista, una marcatura CE
- devono rispettare le leggi e normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.

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

Generatori di calore alimentati da biomasse combustibili

Per le spese sostenute **tra il 1 gennaio 2015 e il 31 dicembre 2019** è riconosciuta una detrazione, nella misura massima di **30.000 euro**, per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

La detrazione è pari:

- al **65%**, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017
- al **50%**, per le spese effettuate negli anni 2018 e 2019.

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

Sono agevolati sia gli interventi di sostituzione, totale o parziale, dei vecchi generatori termici sia le nuove installazioni su edifici esistenti.

Rientrano tra le spese ammesse alla detrazione:

- quelle per smontare e dismettere l'impianto di climatizzazione invernale esistente
- la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche
- le opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione degli impianti preesistenti
- quelle relative alle prestazioni professionali che si rendessero necessarie
- eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi di controllo e regolazione, sui sistemi di emissione.

Dispositivi multimediali

Per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2019, è prevista una detrazione 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.

La detrazione spetta nella misura del **65%** dell'intero importo speso (la legge non prevede, infatti, un limite massimo di detrazione).

Questi dispositivi multimediali devono essere dotati di specifiche caratteristiche. In particolare:

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

Sono agevolabili, oltre alla fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature (elettriche, elettroniche e meccaniche), le opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione, all'interno degli edifici, di sistemi di "*building automation*" degli impianti termici degli edifici.

Non sono ammissibili, invece, le spese per l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire a distanza con le predette apparecchiature (telefoni cellulari, tablet, personal computer e dispositivi simili).

La detrazione spetta anche se l'acquisto, l'installazione e la messa in opera dei dispositivi multimediali sono effettuati successivamente a un intervento di riqualificazione energetica, o anche in assenza di un intervento.

4. LA CESSIONE DEL CREDITO

Dal 1° gennaio 2016 è prevista la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione Irpef spettante per gli interventi di riqualificazione energetica. Le regole per la cessione sono diverse a seconda dell'anno in cui sono stati effettuati gli interventi.

Le modalità di cessione del credito relativo alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (detrazioni del 65, 70 e 75%) per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati **sulle parti comuni** degli edifici sono state definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017.

Un'importante novità è stata introdotta dalla legge di bilancio 2018, che ha previsto la possibilità di cedere la detrazione anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla **singola unità immobiliare** (non solo, quindi, per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali).

Le modalità operative della cessione del credito saranno disciplinate da un nuovo provvedimento.

Interventi su edifici condominiali: spese effettuate nel 2016

Per le spese sostenute nel 2016, per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, i contribuenti che si trovavano nella *"no tax area"* (cosiddetti incapienti) potevano 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 potevano usufruire della detrazione perché in possesso di 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.

Spese sostenute dal 2017 al 2021 per **interventi condominiali**

SOGGETTI "INCAPIENTI"

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 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'articolo 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'articolo 13, comma 5, lett. a)**, del Tuir, cioè i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da 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.

SOGGETTI DIVERSI DAGLI "INCAPIENTI"

Per i lavori eseguiti dal 1° gennaio 2017 sulle parti comuni degli edifici condominiali, 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).

La cessione riguarda, **tuttavia, solo la detrazione spettante per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali per i quali si ha diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75% e non può essere effettuata a favore di 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

Con il provvedimento del direttore dell'Agazia 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 2 e 3 (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 condòmino 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 condòmino 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 **10 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 la risoluzione n. 58/2018 l'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo "6890" da indicare nel modello F24 per usufruire del credito e ha fornito 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.

Le nuove regole in vigore dal 2018

Dal 1° gennaio 2018 è possibile cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante (Irpef o Ires) anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla singola unità immobiliare e non solo per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali.

Il credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari.

Soltanto i contribuenti che ricadono nella "no tax area" possono cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari.

La cessione del credito alle pubbliche amministrazioni è sempre esclusa.

I CONTRIBUENTI INTERESSATI ALLA CESSIONE DEL CREDITO

La possibilità di cedere la detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese, compresi quelli che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta.

Hanno la stessa facoltà, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.

Per quanto concerne, invece, i soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, si tratta dei **fornitori** dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili o **altri soggetti privati**.

Per "altri soggetti privati" devono intendersi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti).

Questi soggetti, diversi dai fornitori, devono comunque essere **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.

Inoltre, la cessione del credito è **limitata a una sola eventuale cessione successiva a quella originaria** (eseguita dal contribuente titolare del diritto).

Nel caso di interventi condominiali, per esempio, la detrazione può essere ceduta nei confronti degli altri condòmini titolari delle detrazioni spettanti per gli stessi interventi condominiali o, più in generale, nel caso di lavori effettuati da soggetti societari

appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i contribuenti che non rientrano nella "no tax area", degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Il quadro degli interventi per i quali si può cedere il credito

Interventi su parti comuni dei condomini o sulle singole unità immobiliari

INTERVENTO	% detraz.	A CHI SI PUÒ CEDERE
serramenti e infissi	50%	<p>I CONTRIBUENTI CHE RIENTRANO NELLA "NO TAX AREA" possono cedere il credito a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fornitori • altri soggetti privati, compresi banche e intermediari finanziari <p>I CONTRIBUENTI CHE NON RIENTRANO NELLA "NO TAX AREA" possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, ma non a banche e intermediari finanziari</p>
schermature solari		
caldaie a biomassa		
caldaie a condensazione in classe A		
caldaie a condensazione in classe A e sistema di termoregolazione evoluto	65%	
pompe di calore		
scaldacqua a pompa di calore		
coibentazione involucro		
pannelli solari		
generatori ibridi		
sistemi <i>building automation</i>		
micro-cogeneratori		

Interventi sulle parti comuni dei condomini

INTERVENTO	% detraz	A CHI SI PUÒ CEDERE
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente	70%	<p>I CONTRIBUENTI CHE RIENTRANO NELLA "NO TAX AREA" possono cedere il credito a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fornitori • altri soggetti privati, compresi banche e intermediari finanziari <p>I CONTRIBUENTI CHE NON RIENTRANO NELLA "NO TAX AREA" possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, ma non a banche e intermediari finanziari</p>
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente e conseguimento della qualità media dell'involucro	75%	
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente e riduzione di una classe del rischio sismico	80%	
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente e riduzione di 2 classi del rischio sismico	85%	

5. LE REGOLE E GLI ADEMPIMENTI

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.

L'esistenza dell'edificio è riconosciuta anche se lo stesso è classificato nella categoria catastale F2 ("unità collabenti").

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 solo 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 **referibili 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**.

LE SPESE DETRAIBILI

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 provvisoriale 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.

INTESTAZIONE DEI DOCUMENTI DI SPESA

I contribuenti che possono usufruire della detrazione sono quelli indicati nella scheda informativa da trasmettere all'Enea.

Quando non vi è coincidenza tra il nominativo riportato nella scheda informativa e l'intestazione del bonifico o della fattura, la detrazione spetta al soggetto che ha effettivamente sostenuto la spesa, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti invece intestatario dei predetti documenti.

A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale di sostenimento.

Queste integrazioni vanno effettuate già dal primo anno di fruizione del beneficio. Non è possibile, infatti, modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione

L'agevolazione fiscale consiste 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 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 massima 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 dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 danno diritto alle maggiori detrazioni del **70 e 75%**, queste 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.

L'importo massimo delle spese ammesse in detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 7 unità immobiliari e 5 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 480.000 euro (40.000 euro x 12 unità), da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà.

Per gli interventi realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico, per i quali sono previste detrazioni ancora maggiori (dell'**80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'**85%**, se il rischio sismico si riduce di 2 o più classi), il limite massimo di spesa consentito è di **136.000** euro moltiplicato per il numero di 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, ed è stato 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.

Certificazione necessaria

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- l'**asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, 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 richiesti. In alcuni casi, questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi, per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, per le pompe di calore di potenza elettrica assorbita minore di 100 KW e per i sistemi di dispositivi multimediali.

ATTENZIONE

Dall'11 ottobre 2009, 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 prestazione energetica (APE)**, finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi.

L'attestato di prestazione energetica deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori e conservato dal contribuente. Non è richiesto per i seguenti interventi:

- dal 1° gennaio 2008, sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (per questi interventi non è più richiesto l'allegato E firmato dal tecnico abilitato, ma solo l'allegato F a firma del richiedente)
 - dal 15 agosto 2009, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione
 - acquisto e posa in opera delle schermature solari
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
 - acquisto e installazione di dispositivi multimediali.
- 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).
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 prestazione 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.

ATTENZIONE

Per fruire dell'agevolazione fiscale non è 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 all'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 maggiori detrazioni

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 dallo stesso decreto ministeriale.

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.

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:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica, attraverso l'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 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".

L'Enea attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando una e-mail di conferma, che va conservata dal contribuente interessato a fruire della detrazione.

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) o dell'attestazione della funzionalità dell'impianto se pertinente.

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 può ritenersi valida un'autocertificazione del contribuente.

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.

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 è rilevante 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.

Nel modello di versamento con bonifico bancario o postale vanno indicati:

- la causale del versamento, con indicazione degli estremi della norma agevolativa
- 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. 9/2017 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 attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito (circolare n. 43/2016).

In sede di controllo, comunque, l'Amministrazione verificherà se il comportamento risulta posto in essere per eludere il rispetto della normativa sull'applicazione della ritenuta.

Inoltre, quando sul bonifico sono stati riportati, per mero errore materiale, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, l'agevolazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti.

Non è richiesto il pagamento con bonifico per le spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo, ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori e alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap), trattandosi di versamenti da effettuare con modalità obbligate in favore di pubbliche amministrazioni.

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 dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

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. 40/2010 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. 21/2010.

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.

Il contribuente può fruire della detrazione a condizione che:

- la società che ha concesso il finanziamento paghi il corrispettivo al fornitore della prestazione con un bonifico contenente tutti i dati richiesti (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto

per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) in modo da consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la ritenuta d'acconto

- il contribuente abbia la copia della ricevuta del bonifico.

In questo caso, l'anno di sostenimento della spesa è quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria al fornitore della prestazione (circolare n. 11/2014).

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.

Trasferimento dell'immobile

In caso di **variazione della titolarità dell'immobile** durante il periodo di godimento dell'agevolazione, le quote di detrazione residue (non utilizzate) possono essere usufruite dal nuovo titolare.

La detrazione non si trasferisce all'acquirente quando è usufruita dal detentore dell'immobile (per esempio, l'inquilino o il comodatario), il quale continua ad avere diritto al beneficio anche se viene meno la detenzione dell'immobile.

La stessa cosa vale per il familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, potrà continuare a detrarre le rate residue delle spese sostenute anche dopo la cessione dell'immobile su cui sono stati eseguiti gli interventi.

Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, anche quando si sceglie di mantenere la detrazione in capo al cedente.

VENDITA DELL'IMMOBILE

Se non diversamente indicato nell'atto di vendita dell'immobile oggetto di riqualificazione energetica, le quote residue di detrazione spettano all'acquirente. Questo vale in tutte le ipotesi di cessione dell'immobile e, quindi, anche in caso di donazione e di permuta.

Se nel rogito non risulta la volontà di mantenere in capo al venditore la detrazione residua, tale volontà può essere formalizzata anche successivamente in una scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato e sottoscritta da entrambe le parti contraenti. In essa occorre specificare che questo accordo esisteva già dalla data del rogito.

Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto concordato e formalizzato successivamente al rogito.

Quando viene ceduta solo una quota dell'immobile, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore, tranne nel caso in cui la parte acquirente, per effetto della cessione pro-quota, diventi proprietaria esclusiva dell'immobile.

IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione non fruitive non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto le quote di detrazione non fruitive dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE PER SUCCESSIONE

In caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che detiene direttamente l'immobile ereditato lo concede successivamente in comodato o in locazione, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene. Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

FINE LOCAZIONE O COMODATO

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

Quadro sintetico dei principali adempimenti

DOCUMENTI

COSA TRASMETTERE ALL'ENEA:

- scheda informativa
- attestato di prestazione energetica
(non è richiesto per l'installazione di pannelli solari, per la sostituzione di finestre e degli impianti di climatizzazione invernale, per acquisto e posa in opera di schermature solari)

COSA TRASMETTERE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nessun documento: il decreto legislativo 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

I controlli dell'Enea

L'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni fiscali.

Le procedure e le modalità di esecuzione di questi controlli sono state definite dal decreto 11 maggio 2018 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 211 dell'11.09.2018).

Anzitutto, è previsto che l'Enea elabori, entro il 30 giugno di ciascun anno, un programma di controlli a campione sulle istanze prodotte in relazione agli interventi agevolati conclusi entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

Il beneficiario della detrazione o l'amministratore di condominio, per i lavori effettuati su parti comuni condominiali, viene informato dell'avvio del procedimento di controllo con lettera raccomandata a/r oppure, se disponibile, attraverso posta elettronica certificata (Pec) all'indirizzo che è stato indicato nella documentazione trasmessa all'Enea.

Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, il beneficiario della detrazione, o l'amministratore, deve trasmettere per posta elettronica certificata (all'indirizzo "enea@cert.enea.it", in formato pdf) documenti e dichiarazioni, non trasmessi precedentemente, necessari a verificare i presupposti e i requisiti per avere la detrazione.

Dopo la verifica documentale, e comunque entro 90 giorni, l'Enea comunicherà al beneficiario soggetto a verifica l'esito del controllo.

Oltre all'attività di controllo documentale, sono previsti, ogni anno, anche dei sopralluoghi per verificare gli interventi effettuati. L'avvio del procedimento mediante sopralluogo è comunicato con un preavviso minimo di 15 giorni, sempre con lettera raccomandata a/r oppure, se disponibile, mediante posta elettronica certificata, in cui è indicato luogo, data, ora e nominativo dell'incaricato del controllo.

Il controllo si svolge alla presenza del beneficiario della detrazione o dell'amministratore per conto del condominio. Se pertinente, possono essere presenti anche i tecnici firmatari della relazione di fine lavori.

In sede di sopralluogo, i tecnici Enea possono richiedere e acquisire atti, documenti, schemi tecnici e ogni altra informazione utile. Inoltre, possono effettuare rilievi fotografici, purché si tratti di elementi strettamente connessi alle esigenze di controllo. Al termine, i tecnici Enea redigono un "processo verbale" con la descrizione delle operazioni effettuate e della documentazione esaminata. Nel verbale vengono riportate anche le dichiarazioni eventualmente rese dal beneficiario della detrazione, dall'amministratore del condominio e dai tecnici firmatari la relazione di fine lavori.

Sugli accertamenti eseguiti l'Enea informerà l'Agenzia delle Entrate mediante una relazione motivata.

6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

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)

[Legge 205/2017 - art. 1 comma 3](#) (proroga dell'agevolazione e novità in vigore dal 2018)

[Dm 11 maggio 2018](#) (procedure di controllo, da parte dell'Enea, per la verifica delle condizioni per la fruizione delle detrazioni fiscali per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica)

[Legge 145/2018 - art. 1 comma 67](#) (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

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. 11/E del 21 maggio 2014](#) – risposta 4.4 (spese sostenute mediante finanziamento)

[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)

[n. 7/E del 27 aprile 2018](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

[n. 11/E del 18 maggio 2018](#) (cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica)

[n. 17/E del 23 luglio 2018](#) (nuovi chiarimenti sulla cessione del credito)

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)

[n. 58/E del 25 luglio 2018](#) (istituzione dei codici tributo per la cessione dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica)

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



L'AGENZIA
INFORMA

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE

Capo Ufficio: *Sergio Mazzei*
Capo Sezione: *Claudio Borgnino*

Testi: *Paolo Calderone*
Progetto grafico: *Stazione grafica - Claudia Iraso*

Segui l'Agenzia su:

Fisco
RIVISTA TELEMATICA **Oggi**



**SISMA BONUS:
LE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI
ANTISISMICI**



SISMA BONUS: LE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI

(febbraio 2019)

1. INTRODUZIONE.....	2
2. IL SISMA BONUS	3
Misura e ripartizione della detrazione.....	3
I maggiori benefici quando si riduce il rischio sismico.....	4
A chi spetta	5
Altre regole per avere l'agevolazione	6
3. INTERVENTI CONDOMINIALI	8
Le maggiori detrazioni	8
La cessione del credito.....	8
Interventi combinati per riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica.....	11
4. ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE	12
Quando si può avere la detrazione	12
La cessione del credito.....	12
5. IL QUADRO RIASSUNTIVO DEI BENEFICI FISCALI	13
6. I DOCUMENTI UTILI.....	15
7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI	16

1. INTRODUZIONE

Nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare **interventi antisismici**, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici.

L'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi) prevede per questi interventi una detrazione del 36%, da ripartire in 10 quote annuali, su un importo massimo di spesa di 48.000 euro. Fino al 31 dicembre 2019, salvo che non intervenga una nuova proroga, questa percentuale è stata elevata al 50% e la spesa massima a 96.000 euro.

Per gli interventi di adozione di misure antisismiche, tuttavia, il decreto legge n. 63/2013 ha introdotto il cosiddetto "sisma bonus", prevedendo detrazioni maggiori e regole più specifiche per usufruirne.

A seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona sismica in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio, sono concesse detrazioni differenti. Per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021, la percentuale di detrazione può arrivare fino all'85% e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Rispetto alle regole in vigore fino al 31 dicembre 2016, la norma ha esteso i benefici agli immobili ubicati in zona sismica 3, ha ridotto alla metà il periodo di fruizione della detrazione e ha incluso fra gli edifici a cui riferire l'agevolazione gli immobili residenziali diversi dall'abitazione principale.

Le detrazioni possono essere usufruite anche dai soggetti passivi Ires e, dal 2018, dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli enti che hanno le stesse finalità sociali, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Inoltre, per gli interventi condominiali è possibile cedere il corrispondente credito, in alternativa alla fruizione della detrazione.

Infine, dal 2017 è stata prevista una nuova detrazione per l'**acquisto di case antisismiche** nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1" e la possibilità di cedere il corrispondente credito.

In questa guida sono indicate le informazioni utili per verificare quando, per gli interventi le cui procedure di autorizzazione sono state attivate dal 1° gennaio 2017, è possibile usufruire del "Sisma bonus".

Per conoscere modalità e adempimenti per richiedere, invece, le detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (tra i quali i lavori antisismici che non rientrano nel "sisma bonus") si rinvia alla guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali".

2. IL SISMA BONUS

Dal 1° gennaio 2017 sono state introdotte regole specifiche per usufruire della detrazione delle spese sostenute per gli interventi antisismici le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dalla stessa data.

Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive.

Inoltre, le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003).

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Per costruzioni adibite ad attività produttive si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Misura e ripartizione della detrazione

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017, spetta una detrazione del **50%**.

La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di **96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in **5 quote** annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già usufruito della detrazione.

Questo vincolo non si applica se in anni successivi sono effettuati interventi autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente, cioè non di mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti.

Se sullo stesso edificio vengono effettuati interventi di natura diversa, per esempio, interventi antisismici e lavori di manutenzione straordinaria, il limite di spesa agevolabile è unico (96.000 euro annuali) in quanto riferito all'immobile (risoluzione n. 147 del 29 novembre 2017).

ATTENZIONE

Anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017). La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera.

I maggiori benefici quando si riduce il rischio sismico

Si può usufruire di una maggiore detrazione nei seguenti casi:

- quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del **70%** delle spese sostenute
- se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** delle spese sostenute.

Il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017 ha stabilito le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

In particolare, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo, devono attestare la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato.

Anche quando si usufruisce delle detrazioni maggiorate del 70 e dell'80% è obbligatorio ripartire la detrazione in **5 rate annuali** di pari importo. La norma, infatti, non prevede la possibilità di scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio.

Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir (per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio), fruendo della detrazione del 50% della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017).

Demolizione e ricostruzione di edifici

Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici, qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione, e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (art. 16 del decreto legge n. 63/2013).

Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018).

A chi spetta

La detrazione può essere usufruita sia dai soggetti passivi Irpef sia dai soggetti passivi Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, a condizione che possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico.

I CONTRIBUENTI IRPEF

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o i beni merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge

- il componente dell'unione civile (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)
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

ALTRI CONTRIBUENTI

La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche spettano anche ai soggetti passivi Ires.

Dal 2018, inoltre, le detrazioni possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati
- dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono essere stati costituiti ed essere già operanti alla data del 31 dicembre 2013 nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing".
Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Il sisma bonus si applica anche per gli interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione (risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018).

Altre regole per avere l'agevolazione

L'agevolazione per i lavori antisismici, come quella per il recupero del patrimonio edilizio, può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno e va suddivisa fra tutti i soggetti che ne hanno diritto.

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

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

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (per esempio, per incapacità o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

COME SI RICHIEDE

Per richiedere il sisma bonus occorre indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo (per esempio, contratto di locazione) e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Non è obbligatorio indicare nuovamente i dati identificativi degli immobili se questi sono già stati riportati nelle dichiarazioni dei redditi presentate con riferimento a precedenti periodi d'imposta.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici residenziali, è sufficiente per i singoli condòmini indicare il codice fiscale del condominio. I dati catastali dell'immobile, infatti, sono riportati dall'amministratore di condominio nella sua dichiarazione dei redditi.

COME PAGARE LE SPESE

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con l'apposito bonifico "dedicato", bancario o postale (anche "on line"), dal quale risulti:

- 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 il bonifico è effettuato.

3. INTERVENTI CONDOMINIALI

Le maggiori detrazioni

Anche per gli interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali sono previste detrazioni più elevate se, a seguito della loro realizzazione, si è ottenuto una riduzione del rischio sismico.

In particolare, le detrazioni spettano nelle seguenti misure:

- **75%** delle spese sostenute, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore
- **85%** delle spese sostenute, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va calcolata su un ammontare delle spese non superiore a **96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e va ripartita in **5 quote annuali** di pari importo.

L'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze delle unità immobiliari.

Per esempio, se l'edificio è composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione si calcola su un importo massimo di spesa di 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità). Essa sarà attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

La cessione del credito

Dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione del 75 o dell'85%, tutti i beneficiari (soggetti Irpef e Ires) possono scegliere di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad "altri soggetti privati" (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

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

La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.

Hanno la stessa facoltà, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.

Con la circolare n. 17/E del 23 luglio 2018, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che anche per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relative all'adozione di misure antisismiche sono valide le disposizioni

contenute nella precedente circolare n. 11/E del 18 maggio 2018, dettate in materia di cessione del credito per interventi di efficienza energetica.

In particolare, quest'ultimo documento ha precisato che:

- la cessione del credito deve intendersi limitata ad **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria**
- per **"altri soggetti privati"** devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, che siano comunque **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.

Per esempio, per i lavori condominiali la detrazione potrà essere ceduta nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi (comproprietari, proprietari di altre unità dello stesso edificio) o, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo, ad esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Le modalità di cessione della detrazione sono state definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 giugno 2017, di seguito riepilogate.

IL CREDITO CEDIBILE

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. La cessione deve riguardare l'intera detrazione in quanto il condomino non può cedere rate residue di detrazione.

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, oltre ai propri dati, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo.

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.

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 sono rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Chi riceve il credito può cederlo, in tutto o in parte, 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.

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.

UTILIZZO DEL CREDITO RICEVUTO E CONTROLLI DELL'AGENZIA

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in **5 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 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 la risoluzione n. 58/E del 25 luglio 2018, l'Agazia delle Entrate ha istituito il codice tributo da indicare nel modello F24 per usufruire del credito (codice tributo "6891" denominato "sismabonus") e ha fornito le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

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.

Interventi combinati per riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica

La legge di bilancio 2018 ha introdotto una nuova detrazione quando si realizzano interventi **su parti comuni di edifici condominiali**, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente:

- alla riduzione del rischio sismico
- alla riqualificazione energetica.

In questi casi, dal 2018 si può usufruire di una detrazione pari:

- all'**80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
- all'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a **136.000** euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

ATTENZIONE

Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate (75 o 85% su un ammontare non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (pari al 70 o 75% su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

4. ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

Il decreto legge n. 50/2017 (art. 46-quater) ha previsto un nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche, che consiste in una detrazione d'imposta.

Quando si può avere la detrazione

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70 o dell'80% sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1", **mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici**, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari al:

- **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore
- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

La detrazione deve essere ripartita in **5 rate** annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **96.000** euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Le zone classificate a rischio sismico 1 sono quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 18 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

La cessione del credito

I beneficiari di queste agevolazioni possono decidere, in luogo della detrazione, di cedere il credito corrispondente alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati, che a loro volta hanno la possibilità di cedere il credito ricevuto.

Non è possibile effettuare la cessione nei confronti di istituti di credito e intermediari finanziari.

5. IL QUADRO RIASSUNTIVO DEI BENEFICI FISCALI

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)			
PERCENTUALI di detrazione	50%	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a una classe di rischio inferiore	85%, per gli edifici condominiali, se si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE ANTISISMICA (in vigore dal 2017)	
PERCENTUALI di detrazione	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" • devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio • i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile

EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)

PERCENTUALI di detrazione	80% se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
	85% se a seguito degli interventi effettuati si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	10 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 • i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica

ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali

6. I DOCUMENTI UTILI

Di seguito, la documentazione necessaria per usufruire delle detrazioni.

DETRAZIONI DELLE SPESE SOSTENUTE PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI:

- comunicazione preventiva all’Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri; in essa deve risultare la data di inizio dei lavori
- abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori; in assenza di abilitazioni, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute
- bonifico bancario o postale, anche on line, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (per i contribuenti tenuti a tale modalità di pagamento)
- fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi
- altri documenti relativi alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico (per esempio, per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, delle ritenute d’acconto operate sui compensi, dell’imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)
- autocertificazione attestante che l’ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile
- dichiarazione dell’amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l’entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione
- per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio
- copia dell’asseverazione della classe di rischio dell’edificio precedente l’intervento e quella conseguibile a seguito dell’esecuzione dell’intervento progettato
- copia dell’attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista
- atto di cessione dell’immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.

DETRAZIONI PER L’ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE:

- atto di acquisto dell’immobile
- documentazione da cui risulti
 - la tipologia di intervento effettuato
 - la zona sismica nella quale è ubicato l’immobile
 - la data di conclusione dei lavori
 - l’efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

NORMATIVA

Dpr 917/1986 - Testo unico delle imposte sui redditi - [art. 16-bis](#) (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

[Legge 449/1997](#) - art. 1 (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

[Dm 41/1998](#) (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

[DI 63/2013](#) - art. 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili)

[Legge 232/2016 - art. 1 comma 2](#) (proroga delle maggiori detrazioni e introduzione di nuove disposizioni per gli interventi antisismici)

Dm 28 febbraio 2017 e Dm 7 marzo 2017 (linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni) - decreti pubblicati sul [sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti](#)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 giugno 2017](#) (modalità di cessione del credito relativo alla detrazione per gli interventi di adozione di misure antisismiche realizzate sulle parti comuni degli edifici - spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

[DI 50/2017 - arti. 46-quater](#) (incentivi per l'acquisto di case antisismiche)

Legge 205/2017 - [art. 1 comma 3](#) (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

Legge 145/2018 - [art. 1 comma 67](#) (proroga maggiori detrazioni)

CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[n. 29/E del 18 settembre 2013 - punto 2.2](#) (interventi antisismici in zone ad alta pericolosità)

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

[n. 7/E del 27 aprile 2018](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

[n. 11/E del 18 maggio 2018](#) (cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica)

[n. 17/E del 23 luglio 2018](#) (cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche)

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[n. 147/E del 29 novembre 2017](#) (regole sulla detrazione per i lavori antisismici)

[n. 22/E del 12 marzo 2018](#) (detrazione per lavori antisismici eseguiti su immobili destinati alla locazione)

[n. 34/E del 27 aprile 2018](#) (interventi di demolizione e ricostruzione)

[n. 58/E del 25 luglio 2018](#) (istituzione codice tributo per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (sismabonus), effettuati sulle parti comuni degli edifici)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

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

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*

Testi: *Paolo Calderone*

Progetto grafico: *Stazione grafica - Claudia Iraso*

Si ringraziano la *Divisione Contribuenti* e la *Divisione Servizi*

Segui l'Agenzia su:

Fisco
RIVISTA TELEMATICA **Oggi**



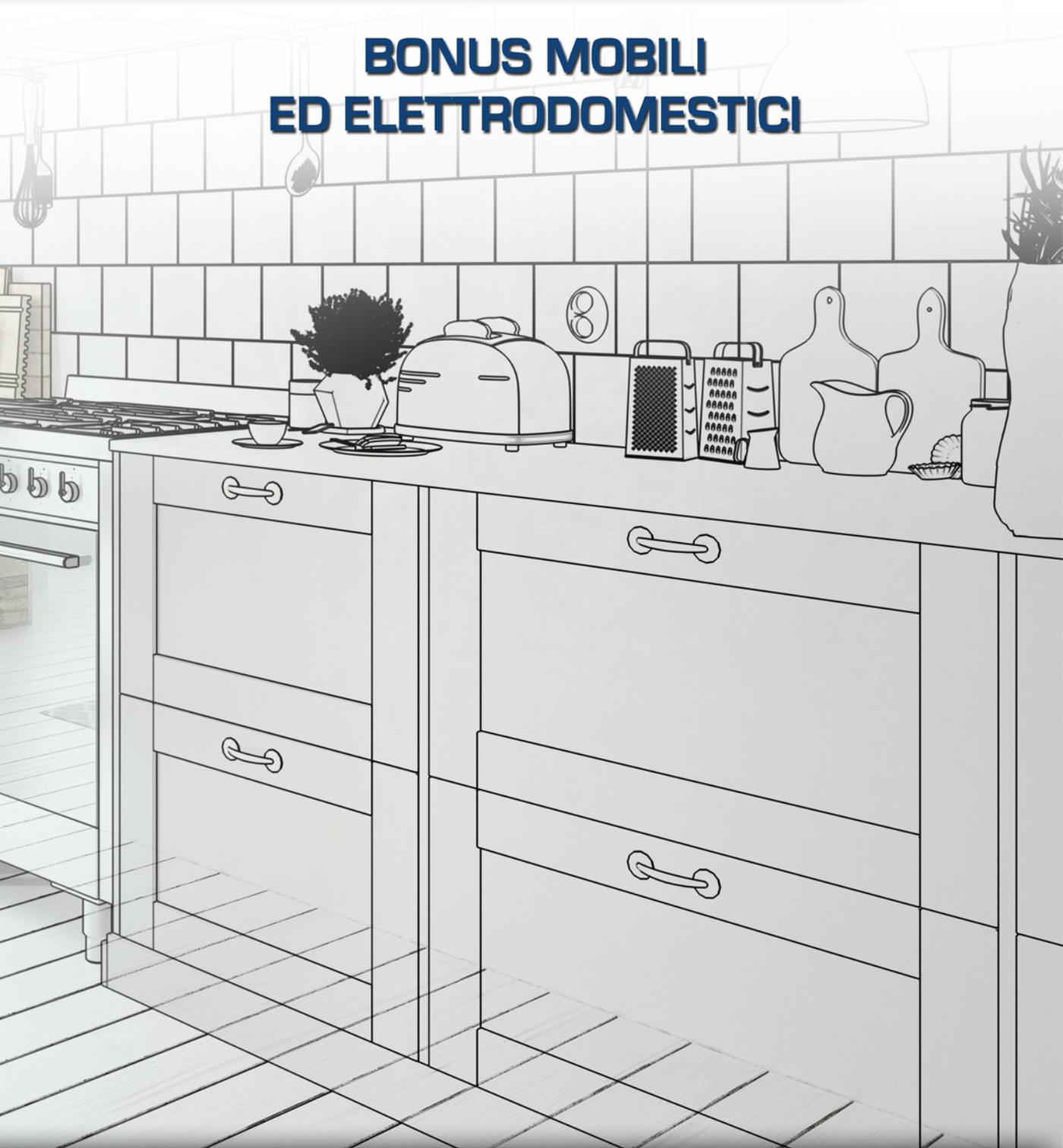
QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS

QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS

INTERVENTI	MASSIMO DI SPESE CESSIONE FINO AL				MASSIMO DI SPESE CESSIONE				ANNI DI FRUIZIONE
	DETRAZIONE	SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	FINO AL	DETRAZIONE	SPESE SOSTENUTE	CESSIONE		
SISMABONUS	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				
1 Interventi sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica	50%	96.000	NO	31/12/2021	50%	96.000 per abitazione	NO	31/12/2021	5
2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	70%	96.000	NO	31/12/2021	75%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	80%	96.000	NO	31/12/2021	85%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
ECOBONUS	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				
1 acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi	50%	60.000	SI	31/12/2018	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
2 acquisto e posa in opera delle schermature solari	50%	60.000	SI	31/12/2018	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
3 sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A	50%	30.000	SI	31/12/2018	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
4 acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%	30.000	SI	31/12/2018	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
5 riqualificazione energetica "globale" strutture opache orizzontali e verticali	65%	100.000	SI	31/12/2018	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
6	65%	60.000	SI	31/12/2018	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
7 installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	65%	60.000	SI	31/12/2018	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
8 sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con classe di efficienza almeno pari alla A e la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti	65%	30.000	SI	31/12/2018	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
9 micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	65%	100.000	SI	31/12/2018	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
10 impianti geotermici a bassa entalpia	65%	30.000	SI	31/12/2018	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
11 sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	65%	30.000	SI	31/12/2018	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
12 acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	65%	non previsto limite massimo	SI	31/12/2018	-	-	-	-	-
13 riqualificazione dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;	-	-	-	-	70%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
14 riqualificazione è diretto a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (va conseguita almeno la qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015).	-	-	-	-	75%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
SISMA + ECOBONUS	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				
15 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	-	-	-	-	80%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
16 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	-	-	-	-	85%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10

FEBBRAIO 2019

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI



BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

(febbraio 2019)

INDICE

1. LA DETRAZIONE.....	2
2. QUANDO SI PUÒ AVERE	2
3. PER QUALI ACQUISTI.....	4
4. L'IMPORTO DETRAIBILE	4
5. I PAGAMENTI	5
6. I DOCUMENTI DA CONSERVARE	5
7. I QUESITI PIÙ FREQUENTI.....	6
8. PER SAPERNE DI PIÙ	8

1. LA DETRAZIONE

Si può usufruire della detrazione Irpef del **50%** per l'acquisto di **mobili** e di grandi **elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

L'agevolazione è stata prorogata dalla recente legge di bilancio anche per gli acquisti che si effettuano nel 2019, ma può essere richiesta solo da chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato non prima del 1° gennaio 2018.

Per gli acquisti effettuati nel 2018, invece, è possibile fruire della detrazione solo se l'intervento di ristrutturazione è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2017.

Come ottenere il bonus

La detrazione si ottiene indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Redditi persone fisiche).

2. QUANDO SI PUÒ AVERE

Per avere l'agevolazione è indispensabile, quindi, realizzare una ristrutturazione edilizia (e usufruire della relativa detrazione), sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici, sempre residenziali.

La detrazione spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Quando si effettua un intervento sulle parti condominiali (per esempio, guardiole, appartamento del portiere, lavatoi), i condòmini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti. Il bonus non è concesso, invece, se acquistano arredi per la propria abitazione.

ATTENZIONE

Per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.

La data di avvio dei lavori può essere dimostrata, per esempio, da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl, se è obbligatoria. Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Nella provincia di Bolzano la comunicazione preventiva va inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

Dal 2018, infine, vanno comunicati all'Enea gli acquisti di alcuni elettrodomestici per i quali si può usufruire del bonus (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici). Tutte le informazioni sull'invio della comunicazione sono disponibili sul sito dell'Enea, alla pagina <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

Gli interventi edilizi necessari per avere la detrazione sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **su singoli appartamenti**. I lavori di manutenzione ordinaria su singoli appartamenti (per esempio, tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci interni) non danno diritto al bonus
- ricostruzione o ripristino di un immobile danneggiato da eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti **interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **su parti comuni di edifici residenziali**.

Esempi di lavori su singoli appartamenti o parti condominiali che danno diritto al bonus

Manutenzione straordinaria

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- costruzione di scale interne
- sostituzione dei tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare

Ristrutturazione edilizia

- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti

Restauro e risanamento conservativo

- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio

Esempi di lavori di manutenzione ordinaria su parti condominiali che danno diritto al bonus:

tinteggiatura pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci, sostituzione tegole e rinnovo delle impermeabilizzazioni, riparazione o sostituzione di cancelli o portoni, riparazione delle grondaie, riparazione delle mura di cinta.

3. PER QUALI ACQUISTI

La detrazione spetta per l'acquisto di

mobili nuovi	elettrodomestici nuovi
<p>per esempio: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione.</p> <p>E' escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, altri complementi di arredo</p>	<p>di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), come rilevabile dall'etichetta energetica. L'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo.</p> <p>Rientrano nei grandi elettrodomestici, per esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.</p>

Tra le spese da portare in detrazione si possono includere quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati.

4. L'IMPORTO DETRAIBILE

Indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, la detrazione del **50%** va calcolata su un importo massimo di **10.000 euro**, riferito, complessivamente, alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. La detrazione deve essere ripartita tra gli aventi diritto in **dieci quote annuali** di pari importo.

Per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici effettuato nel 2018 e riferito a interventi di ristrutturazione iniziati nel 2017 (anche se proseguiti nel 2018), l'importo massimo di 10.000 euro deve essere considerato al netto delle spese sostenute nel 2017 e per le quali si è già fruito del bonus.

Allo stesso modo, per gli acquisti del 2019 e riferiti a lavori realizzati nel 2018, o iniziati nel 2018 e proseguiti nel 2019, la detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a 10.000 euro, al netto delle spese sostenute nel 2018 per le quali si è già fruito dell'agevolazione.

Il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

5. I PAGAMENTI



Per avere la detrazione sugli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito.

Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Se il pagamento è disposto con bonifico, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

Pagamento con carte di credito o di debito

La data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare (indicata nella ricevuta di transazione) e non nel giorno di addebito sul conto corrente.

La detrazione è ammessa anche se i beni sono acquistati con un finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le stesse modalità prima indicate e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento (circolare n. 7/2017).

In questo caso, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del pagamento da parte della finanziaria.

Stesse modalità devono essere osservate per il pagamento delle spese di trasporto e montaggio dei beni.

6. I DOCUMENTI DA CONSERVARE

- ricevuta del bonifico
- ricevuta di avvenuta transazione (per i pagamenti con carta di credito o di debito)
- documentazione di addebito sul conto corrente
- fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti



7. I QUESITI PIÙ FREQUENTI



Posso usufruire della detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici se ho realizzato un intervento di riqualificazione energetica dell'edificio, per il quale è prevista la detrazione del 65%?

No, gli interventi per i quali si usufruisce della detrazione del 65%, finalizzati al risparmio energetico (per esempio, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione impianti di climatizzazione invernale, la riqualificazione energetica di edifici esistenti), non consentono di ottenere la detrazione per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

R.



Ho diritto alla detrazione se acquisto dei mobili all'estero, documentando la spesa con fattura e pagando con carta di credito o di debito?

Sì, se si possiede la documentazione richiesta dalla legge e si eseguono gli stessi adempimenti previsti per gli acquisti effettuati in Italia.

R.



Ho sostituito la caldaia, posso usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili?

Sì, la sostituzione della caldaia rientra tra gli interventi di "manutenzione straordinaria". È necessario, comunque, che ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente.

R.



Le spese sostenute da un contribuente deceduto per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere portate in detrazione, per le quote non ancora fruite, dall'erede che conserva la detenzione materiale dell'immobile?

No, la norma non prevede il trasferimento agli eredi della detrazione non utilizzata in tutto o in parte.

R.



Sui pagamenti di mobili ed elettrodomestici effettuati con bonifico bancario o postale è sempre prevista l'applicazione della ritenuta?

Premesso che è possibile pagare anche con carte di credito e di debito (bancomat), il bonifico non sarà soggetto a ritenuta se si utilizza un bonifico diverso da quello appositamente predisposto da banche e Poste per le spese di ristrutturazione edilizia (circ. Agenzia delle Entrate n. 7/E del 31 marzo 2016).

R.



Ho acquistato un box pertinenziale per il quale ho diritto alla detrazione Irpef del 50%. Posso richiedere anche il bonus mobili?

No, tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che permettono di avere la detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici non sono compresi quelli per la realizzazione di box o posti auto pertinenziali rispetto all'abitazione principale.

R.



Se per un acquisto effettuato con carta di credito è stato rilasciato uno scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente, può quest'ultimo usufruire lo stesso del bonus mobili?

Per la detrazione, lo scontrino che riporta il codice fiscale dell'acquirente e indica natura, qualità e quantità dei beni acquistati, equivale alla fattura.

Se manca il codice fiscale, la detrazione è comunque ammessa se in esso è indicata natura, qualità e quantità dei beni acquistati e se esso è riconducibile al contribuente titolare della carta in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora).

R.



E' previsto un limite di tempo dalla fine dei lavori di ristrutturazione entro il quale devono essere acquistati i mobili e gli elettrodomestici?

La data entro cui si possono acquistare i beni agevolati è stata spostata al 31 dicembre 2019. La legge non prevede alcun vincolo temporale nella consequenzialità tra l'esecuzione dei lavori e l'acquisto dei beni. Per gli acquisti effettuati nel 2018 ha però introdotto un limite alla detrazione: spetta solo in riferimento a interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017. Allo stesso modo, per quelli effettuati nel 2019 occorre aver realizzato interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dal 1° gennaio 2018.

R.

8. PER SAPERNE DI PIÙ

DI 4 giugno 2013, n. 63 - [art. 16, comma 2](#) (introduzione della detrazione)

Legge 205/2017 - legge di bilancio 2018 - [art. 1, comma 3, lett. b](#) (proroga dell'agevolazione al 31 dicembre 2018)

Legge 145/2018 - legge di bilancio 2019 - [art. 1, comma 67](#) (proroga dell'agevolazione al 31 dicembre 2019)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013](#)

- par. 3.1 (soggetti che possono beneficiare del bonus)
- par. 3.2 (interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione)
- par. 3.3 (avvio degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)
- par. 3.4 (beni agevolabili)
- par. 3.5 (ammontare della spesa detraibile)
- par. 3.6 (adempimenti)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 10/E del 14 maggio 2014](#), risposta 7.1 (chiarimenti sugli interventi edilizi che costituiscono il presupposto della detrazione)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 21 maggio 2014](#)

- risposta 5.1 (interventi che consentono la fruizione del bonus)
- risposta 5.2 (bonus mobili e acquisto box pertinenziale)
- risposta 5.4 (pagamento con bancomat e carta di credito)
- risposta 5.5 (acquisto mobili all'estero)
- risposta 5.6 (data di acquisto dei beni)
- risposta 5.7 (importo complessivo ammesso in detrazione)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015](#), risposta 4.6 (detrazione per l'acquisto di mobili e successione)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 2 marzo 2016](#), risposta 1.5 (bonus mobili e sostituzione caldaia)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 31 marzo 2016](#), punto 2.4 (adempimenti per la fruizione della detrazione: come pagare gli acquisti)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'8 aprile 2016](#), risposta 17.1 (acquisti effettuati entro il 2016 correlati a interventi realizzati in anni precedenti)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017](#) (chiarimenti su deduzioni e detrazioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

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

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*

Testi: *Paolo Calderone*
Progetto grafico: *Stazione grafica - Claudia Iraso*

Segui l'Agenzia su:

Lisa De Simone

BONUS VERDE 2018 GUIDA FISCALE E REGOLE

Include un progetto svolto di giardino privato

Progetto Verde di J. SACCO e A. TOCCOLINI



Codice 978.88.916.2735.6

© Copyright 2018 by Maggioli S.p.A.

Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.A.
Azienda con sistema qualità certificato ISO 9001:2008

47822 Santarcangelo di Romagna (RN) • Via del Carpino, 8

Tel. 0541/628111 • Fax 0541/622595

www.maggiolieditore.it

[e-mail: clienti.editore@maggioli.it](mailto:clienti.editore@maggioli.it)

Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'Autore e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relativi alla elaborazione dei testi normativi e per l'eventuale modifica e/o variazione degli schemi e della modulistica allegata.

L'Autore, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non risponde di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenuti.

L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.

1. La detrazione per il verde

Operativo il nuovo “bonus verde”, l’agevolazione fiscale per gli interventi straordinari di sistemazione di terrazzi, giardini e aree scoperte di pertinenza con la messa a dimora di alberi e piante. Interessati sia i proprietari degli immobili, che eventuali inquilini. Lo sconto fiscale spetta anche nel caso di interventi realizzati nei condomini.

2. Le regole di base

La legge di Bilancio riconosce, **per il solo anno 2018**, una nuova detrazione d’imposta per gli interventi su balconi e giardini di proprietà privata e condominiali, con un’aliquota del 36 per cento su un **ammontare massimo delle spese pari a 5.000 euro per unità immobiliare**. Il bonus è quindi pari a **1.800 euro** complessivamente, da ripartire in **10 rate annuali di pari importo**, come nel caso della detrazione per ristrutturazione. Si tratta, però, di due interventi che non sono collegati, per cui l’agevolazione per il verde è riconosciuta a prescindere dal fatto che siano o meno effettuati interventi sull’immobile, ma si deve trattare comunque di interventi relativi ad un immobile utilizzato per uso abitativo.

I soggetti interessati

Il bonus è riconosciuto a chi possiede o utilizza un immobile per uso abitativo sulla base di un contratto registrato.

La detrazione può quindi essere richiesta da:

- proprietari,
- usufruttuari,
- titolari del diritto di abitazione,
- nudi proprietari,
- inquilini,
- titolari di un contratto di comodato.

L’agevolazione è riconosciuta anche per gli immobili utilizzati sia come abitazione che per uso professionale o commerciale.

Si deve trattare in ogni caso di **creazione o ristrutturazione e manutenzione spazi verdi** realizzati su aree scoperte private di edifici esistenti. Di conseguenza la detrazione non è riconosciuta per la creazione di un giardino nell’ambito di un appalto per la costruzione di un nuovo immobile.

3. I lavori agevolati

Per quel che riguarda i lavori che possono godere dello sconto fiscale, la legge indica:

- sistemazione a verde,
- miglioramento di impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- creazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Tra le **spese agevolabili** sono comprese quelle di **progettazione** e manutenzione finalizzate alla creazione dei nuovi spazi verdi.

Gli interventi ricompresi in questo elenco sono estremamente vari, dato che possono andare dal semplice allestimento di angoli verdi nei terrazzi, alla piantagione di siepi lungo le recinzioni, fino alla creazione di veri e propri giardini che possono essere realizzati non solo su lastrici solari alla sommità del palazzo, ma anche per la copertura di locali interrati, come box e garage.

Agevolati dunque fornitura e messa a dimora di piante o arbusti di qualsiasi genere e riqualificazione di tappeti erbosi (esclusi quelli utilizzati per uso sportivo con fini di lucro). Per la prima volta, poi, viene prevista un'agevolazione fiscale anche per la realizzazione degli **impianti di irrigazione**, e per i lavori di giardinaggio necessari e conseguenti. Detrazione anche per i lavori di restauro e recupero di **giardini di interesse storico e artistico** di pertinenza di immobili vincolati.

4. Gli interventi in condominio

Il bonus verde spetta sia per la sistemazione delle pertinenze di immobili di proprietà privata che per le spese sostenute per interventi effettuati in condominio. In questo caso potranno usufruire della detrazione per i lavori sulle parti comuni anche i proprietari di immobili per uso diverso da quello abitativo, a patto che il condominio sia destinato per almeno la metà ad abitazioni. Anche per gli interventi condominiali il bonus è riconosciuto fino ad un importo massimo di spesa pari a **5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo** compresa nel condominio stesso. Quindi in caso di un immobile nel quale sono presenti anche dei negozi, l'ammontare massimo delle spese dovrà essere calcolato sempre e solo in base al numero degli appartamenti, e non sul numero complessivo delle unità immobiliari presenti, mentre la detrazione sarà sempre ripartita sulla base di millesimi di proprietà complessivi.

Si tratta comunque di un'opportunità interessante perché con una spesa relativamente contenuta per singolo condomino è possibile recuperare spazi interni migliorando quindi il decoro e la vivibilità del complesso edilizio, e di conseguenza il valore degli appartamenti.

Le modalità di pagamento

La detrazione spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni, ad esempio con bonifici. La legge non precisa la necessità di utilizzare il bonifico dedicato alle detrazioni per ristrutturazione, ma su questa specifica questione sono attesi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate. In ogni caso il bonus è previsto per le sole spese sostenute nel 2018.

5. Le altre regole applicabili

Si applicano poi le altre disposizioni in vigore per le detrazioni per ristrutturazione per cui:

- per gli interventi realizzati per immobili ad uso promiscuo l'agevolazione è riconosciuta solo sul 50 per cento delle spese sostenute;
- la detrazione è cumulabile con le agevolazioni previste sugli immobili vincolati dalle Belle Arti, ridotte nella misura del 50 per cento;
- in caso di vendita dell'unità immobiliare la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare;
- in caso di successione l'agevolazione fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

La stima dei lavori

In base ai dati risultanti negli archivi catastali, risulta un numero di abitazioni in ville, villini, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici di circa 2,3 milioni di unità. Da dati Censis risultano inoltre circa un milione di condomini di immobili ad uso abitativo, di cui si considera solo il 5 per cento, ai fini della stima. Secondo i dati del governo la nuova detrazione potrebbe quindi determinare un effetto correlato alla spesa indotta stimato per il 2018 in circa 150 milioni di euro.