

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

DETRAZIONE PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE REGOLE E LE NOVITÀ

a cura del Dott. Vito SARACINO – Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Il decreto legge n. 63 del 04 giugno 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 130 del 05 giugno 2013, in vigore dal **6.6.2013**, contiene disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 19.5.2010, n. 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, sulla **prestazione energetica nell'edilizia**. L'adozione del decreto si è resa necessaria per evitare l'aggravamento della procedura d'infrazione 2012/0368 avviata dalla Commissione europea nei confronti dell'Italia per il mancato recepimento della direttiva e per porre definitivo rimedio alla procedura d'infrazione 2006/2378 in materia di **attestato di certificazione energetica** e di informazione al pubblico al momento di **trasferimenti** e di **locazioni**.

Vengono dunque apportate numerose **modifiche** al D.Lgs. 19.8.2005, n. 192, di attuazione della Direttiva 2002/91/CE (che la Direttiva 2010/31/UE ha rifiuto e contestualmente abrogato), relativa al **rendimento energetico nell'edilizia**.

Qui di seguito verranno analizzate le novità in materia di bonus casa.

1. RISTRUTTURAZIONI CASA

Viene prorogata al 31 dicembre 2013 la detrazione agevolata del 50% per le spese sostenute per ristrutturazione edilizia (in luogo del 36%), i cui pagamenti dovranno essere sempre effettuati tramite gli speciali bonifici in vigore dal 2011, in cui la banca provvede a versare all'erario il 4% dell'importo, trattenendolo alla ditta che ha emesso la fattura. Tale detrazione fiscale era in vigore per tutte le spese pagate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, e verrà scalata in 10 anni dall'imponibile irpef. Viene confermato in € 96.000 il limite massimo di spesa per immobile su cui calcolare la detrazione.

1.1 ACQUISTO ARREDI DESTINATI ALL'IMMOBILE RISTRUTTURATO

Le novità introdotte dal decreto non finiscono qui: chi avrà ristrutturato casa, godendo dunque dell'agevolazione fiscale al 50%, potrà avvalersi di un altro bonus per l'acquisto di arredi destinati all'immobile ristrutturato. La nuova detrazione sarà anch'essa pari al 50% della spesa per un limite massimo di € 10.000, da suddividere, anche in questo caso in 10 anni. Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, dal quale dovranno risultare tutti i dati relativi alla fattura pagata, il codice fiscale e la partita Iva del beneficiario del pagamento oltre al codice fiscale del contribuente beneficiario della detrazione. Andranno rispettate, insomma, le stesse norme che regolano la detrazione per le ristrutturazioni edilizie: si parla dunque di due bonus obbligatoriamente legati tra loro e che seguono le stesse regole. Va notato che è possibile portare in detrazione la spesa sostenuta per l'acquisto di mobili e non di elettrodomestici, televisori e computer, a differenza di quanto era previsto da un bonus simile concesso per il solo 2009.

Il testo non specifica che le spese per i mobili di arredamento siano direttamente correlate al lavoro di ristrutturazione, basta che si tratti di acquisti fatti dallo stesso soggetto: quindi non sarà possibile per il proprietario dell'immobile portare in detrazione l'acquisto di mobili a fronte di lavori di ristrutturazione condominiali, mentre sarà di contro accettato l'acquisto di arredi a fronte di lavori direttamente da lui sostenuti, senza dover dimostrare una

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

correlazione. Si potrà quindi ad esempio, ristrutturare un bagno ed acquistare nuovi mobili del salotto. Meno chiara nel testo la esclusione degli elettrodomestici: occorrerà attendere le Circolari esplicative dell'Agenzia delle Entrate per capire se gli elettrodomestici da incasso di una cucina potranno essere considerati nel computo dei 10.000 euro di spesa detraibile per arredamento o meno.

1.2 BONUS PER MISURE ANTISISMICHE

Tra gli incentivi fiscali viene ammessa anche la detrazione del 50% sull'adozione di misure di prevenzione antisismica sugli elementi strutturali di interi edifici o complessi di abitazioni. Inizialmente vi era l'idea di equiparare il recupero degli edifici a fini antisismici agli interventi per il risparmio energetico con un super-bonus unico del 65%, ma la stessa misura, anche a seguito delle obiezioni del Ministero dell'Economia, non è passata. Tuttavia in fase di conversione del decreto si potrebbe tornare a discutere di un possibile aumento.

La misura che riguarda gli interventi di prevenzione antisismica è uno strumento che potrebbe rivelarsi utilissimo considerando il fatto che quasi la metà della penisola si distribuisce in aree ad elevato rischio sismico.

Le agevolazioni, tra le altre, includono anche le spese per la redazione dei documenti atti a comprovare la sicurezza statica dell'edificio, nonché la realizzazione degli interventi necessari a ottenerli, si ricorda inoltre che a ottobre (D.L. 174/2012) il bonus è stato esteso anche agli stabilimenti industriali colpiti dal sisma dello scorso maggio. In Italia più di 10 milioni di abitazioni e quasi 5 milioni e mezzo di edifici, in gran parte residenziali, sono esposti a un "elevato rischio sismico". Quasi il 60% del patrimonio immobiliare è realizzato prima del 1971, dunque non in linea con la legge antisismica del 1974. I dati del rapporto 2012 Ance Cresme sul rischio sismico del patrimonio italiano (sia residenziale che industriale) descrivono un quadro potenzialmente ampio per gli interventi di messa in sicurezza che, fino alla fine del 2013, potranno beneficiare del bonus fiscale del 50 per cento.

Tali interventi costituiranno un'opportunità preziosa per le imprese del settore e per i progettisti visto che, secondo le stime elaborate dall'Oice, il mercato degli interventi di adeguamento delle strutture residenziali più a rischio vale oltre 36 miliardi di euro. Si tratta di un business che comprende anche interventi relativamente semplici che vanno dal rinforzo degli elementi esistenti, all'inserimento di nuove strutture di supporto, con costi che non superano i 120 euro al metro quadro. Sarà necessario puntare anche sulla manutenzione, considerato lo stato di cattiva conservazione del patrimonio edilizio italiano che, unito al rischio sismico, determina condizioni di elevata vulnerabilità. Secondo i dati Ance Cresme, il pericolo di terremoti riguarda tutto il Paese e nelle aree esposte a maggior pericolo vivono quasi 22 milioni di persone, per un totale di 8,6 milioni di famiglie.

1.3 CONDIZIONI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono fruire della detrazione coloro che possiedono o detengono l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di recupero edilizio sulla base di un titolo idoneo (ad esempio proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato). Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati.

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati tramite bonifico bancario o postale da cui risultino:

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

- Causale del versamento (per le spese sostenute dal 1° gennaio 2012 va indicato l'art. 16-bis del TUIR);
- Codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento;
- Codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Nella dichiarazione dei redditi vanno indicati i dati catastali identificativi dell'immobile, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, se i lavori sono effettuati dal detentore e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazioni. Si ricorda che, per gli interventi iniziati prima del 14 maggio 2011, doveva essere inviata un'apposita comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara. Tuttavia, per gli interventi iniziati dal 1° gennaio al 13 maggio 2011, in mancanza della comunicazione preventiva potevano essere indicati i dati catastali dell'immobile nella dichiarazione dei redditi.

2. RISPARMIO ENERGETICO

Un'altra novità nel campo delle detrazioni fiscali riguarda il risparmio energetico, la cui percentuale di detrazione viene aumentata dal 55% al 65%. Nel testo iniziale questo aumento sarebbe dovuto decorrere dai lavori pagati dal 1 luglio, ma ciò rischiava di comportare un blocco dei pagamenti sui lavori già in essere, per farli ricadere nel nuovo regime ed il testo è stato corretto facendo godere l'aumento fin dall'entrata in vigore del decreto, quindi l'aumento è già in essere dal 6 giugno.

Il DL 63/2013 ha escluso dal beneficio del 65% le spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia e quelle per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre, lo stesso decreto ha stabilito che per le spese sostenute per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, la detrazione del 65% si applica dal 6 giugno 2013 fino al **30 giugno 2014**.

La detrazione spetta per le spese sostenute, e rimaste a carico del contribuente (per es. non incentivati dal Comune) per:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati in un'apposita tabella (i parametri cui far riferimento sono quelli definiti con decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). Il valore massimo della detrazione è pari a 100.000 euro;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro. La condizione per fruire dell'agevolazione è che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, in un'apposita tabella (i valori di trasmittanza, validi dal 2008, sono stati definiti con il decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). In questo gruppo rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre;

- 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. Il valore massimo della detrazione è di 60.000 euro;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. La detrazione spetta fino a un valore massimo di 30.000 euro. Il DL 63/2013 ha escluso dal beneficio del 65% le spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia e quelle per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

2.1 FONTI RINNOVABILI E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Il provvedimento riguarda gli interventi di riqualificazione energetica sia dei privati, cioè delle singole abitazioni, sia dei condomini, e dunque sugli edifici. La misura si concentra sulle opere strutturali che riguardano "l'involucro edilizio" che più di altre consentono di ridurre in modo stabile il fabbisogno energetico. Il decreto legge punta, fra l'altro, a "favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili" e a "promuovere la competitività dell'industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico".

Per recepire la normativa europea è adottata a livello nazionale una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici: si tiene conto, tra l'altro, delle caratteristiche termiche del fabbricato oltre che degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda. Sono poi fissati i requisiti minimi di prestazione energetica in modo da consentire livelli ottimali in funzione dei costi: gli standard si applicano alle nuove costruzioni e agli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti e andranno rivisti ogni cinque anni.

Nasce la definizione di "edifici a energia quasi zero": sarà un piano nazionale a indicare gli obiettivi intermedi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione entro il 2015 e a fornire informazioni sulle politiche e sulle misure finanziarie adottate per promuovere gli "ecocondomini". Entro il 31 dicembre 2020 tutti gli immobili di nuova costruzione dovranno essere a "energia quasi zero". I nuovi fabbricati occupati dalle amministrazioni pubbliche e di proprietà degli enti dovranno rispettare gli stessi criteri a partire dal 31 dicembre 2018. Ogni edificio sarà munito di un sistema di certificazione della prestazione energetica che comprende informazioni sul consumo energetico oltre che raccomandazioni per il miglioramento in funzione dei costi. La redazione dell'attestato è obbligatoria in caso di costruzione, vendita o locazione di un edificio o di un appartamento oltre che per gli edifici occupati dalla pubblica amministrazione.

2.2 CONDIZIONI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono fruire della detrazione sia coloro che possiedono o detengono sulla base di un titolo idoneo (ad esempio proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato) l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi per conseguire il risparmio energetico sulla base di un titolo idoneo, sia i condomini nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni condominiali. Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purchè abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano intestati a lui.

Il pagamento delle spese deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale da cui risultino la causale del versamento, il codice fiscale del contribuente e il numero di parti Iva o il codice fiscale del beneficiario del bonifico. Il limite massimo di detrazione spettante va riferito all'unità immobiliare e, pertanto, va suddiviso tra i detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in base all'importo effettivamente sostenuto. Anche per gli interventi su parti condominiali l'ammontare massimo di detrazione deve essere riferito a ogni unità immobiliare che compone l'edificio, a eccezione del caso in cui l'intervento si riferisca all'intero edificio e non a parti di esso.

Per fruire della detrazione il contribuente deve aver acquisito:

- La fattura dell'impresa che esegue i lavori;
- L'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici richiesti. In caso di più interventi sullo stesso edificio l'asseverazione può fornire i dati e le informazioni richieste in modo unitario. Inoltre, nel caso di sostituzione di finestre comprensive di infissi o di sostituzione di caldaie a condensazione con potenza non superiore a 100 KW, l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione dei produttori;
- L'attestato di certificazione energetica, prodotto, dal tecnico abilitato, in base alle procedure indicate dagli enti locali o, in mancanza di queste procedure, un attestato di qualificazione energetica predisposto secondo lo schema riportato in allegato al decreto del 19 febbraio 2007 del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Altra condizione per fruire dell'agevolazione è la redazione di una scheda informativa sugli interventi realizzati, che deve contenere i dati identificativi di chi ha sostenuto le spese, dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, il costo, con la specificazione delle spese professionali, e l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione. L'asseverazione, l'attestato di certificazione/qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze definite dalla legislazione vigente e iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali: ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, dottori agronomi, dottori forestali e i periti agrari. Tutti questi documenti possono essere redatti anche da un unico tecnico abilitato.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, devono essere trasmessi all'ENEA telematicamente (attraverso il sito www.acs.enea.it, ottenendo ricevuta informatica) i dati contenuti nell'attestato di certificazione energetica o nell'attestato di qualificazione energetica, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati. Se la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dell'ENEA, la documentazione può essere inviata, in copia, entro 90 giorni a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, ad ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, via Anguillarese 301, 00123, Santa Maria di Galeria (Roma), specificando come riferimento: Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it