

Agevolazioni fiscali e risparmio energetico

Modalità operative della detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti

Con la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 31 maggio 2007, vengono precisate le modalità applicative concernenti la detrazione dall'imposta sul reddito del 55% delle spese sostenute nel 2007 per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti previsti dai commi 344 - 345 - 346 e 347 della legge 27-12-2006 (Legge finanziaria 2007).

Si ritiene utile richiamare, qui di seguito, quei punti della circolare che rivestono maggiore importanza per le cooperative di abitazione e gli altri soggetti interessati. Nello specifico:

Soggetti beneficiari

La suddetta detrazione del 55% riguarda tutti i soggetti residenti e non residenti indipendentemente

dalla tipologia di reddito posseduta. In particolare rientrano nel campo soggettivo di applicazione della normativa le persone fisiche, compresi gli esercenti di arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti ed i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, cooperative e società di capitali).

Per fruire della detrazione, è necessario che i soggetti sostengano le spese e che le stesse siano rimaste a loro carico.

Tali soggetti devono, inoltre, possedere o detenere l'immobile ad un titolo idoneo che può consistere nella proprietà o nella nuda proprietà, in un diritto reale, in un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato.

Sulla base della prassi consolidata in merito alle detra-

zioni per le spese relative alla ristrutturazione edilizia, sono ammessi a fruire della detrazione del 55% anche i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori. In questo caso, l'agevolazione si applica limitatamente ai lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", ossia quelli nei quali può esplicarsi la convivenza. Restano esclusi, pertanto, i lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Edifici interessati

L'agevolazione in esame interessa i fabbricati appartenenti a qualsiasi categoria catastale, compresi quindi quelli rurali e quelli strumentali.

In proposito, è bene ricordare che la detrazione relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia riguarda invece soltanto gli edifici residenziali. Circa le specifiche caratteristiche che gli edifici devono presentare ai fini dell'agevolazione in esame, le stesse possono così riassumersi:

- gli edifici devono essere già dotati di impianto di riscaldamento;
- nelle ristrutturazioni che prevedono il frazionamento dell'unità immobiliare, con il conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio di tali unità immobiliari;
- nella ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si può fruire dell'incentivo solo in caso di fedele ricostruzione. Nella fattispecie non rientrano dunque gli interventi relativi ai lavori di ampliamento.
- Interventi agevolati

Gli interventi agevolati sono individuati dai commi 344-345-346 e 347 dell'art. 1 della legge n. 296/06 (legge finanziaria 2007) e dal decreto 19 febbraio 2007 del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con



Immagine in ristrutturazione

il Ministro dello sviluppo economico.

In sintesi:

- interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al Dlgs 19 agosto 2005, n. 192. Per questa tipologia di intervento il valore massimo della detrazione fiscale 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 a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in $W/m^2 K$, della Tabella 3 allegata alla citata legge finanziaria 2007. Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è pari a 60.000 euro;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali, nonché per il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e di cura, scuole e università. Anche in questo caso il valore massimo della detrazione fiscale è pari a 60.000 euro;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è pari a 30.000 euro.

In caso di più interventi ammessi ad agevolazione, se cumulabili, il limite massimo di detrazione fiscale applicabile sarà rappresentato dalla somma degli importi previsti per ciascun intervento realizzato.

Il limite massimo di detrazione deve comunque essere riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

Quando vi sono più soggetti che partecipano alla spesa, la detrazione va suddivisa tra di loro in base



Pannelli solari

all'onere sostenuto effettivamente da ciascuno.

Per gli interventi condominiali, l'importo massimo della detrazione deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Nell'ipotesi di cui al comma 344 della legge finanziaria 2007, quando cioè l'intervento di riqualificazione energetica si riferisce all'intero edificio, la detrazione di 100.000 euro va intesa complessivamente e deve essere ripartita tra i soggetti beneficiari.

Occorre tener presente che la detrazione del 55% prevista dalle norme in questione non è cumulabile con altre agevolazioni concesse per i medesimi interventi mentre è compatibile con gli incentivi previsti in materia di risparmio energetico.

- Adempimenti da osservare per fruire della detrazione

La procedura per fruire della detrazione del 55% segue quella stabilita per le ristrutturazioni edilizie.

Sono ridotti gli adempimenti fiscali di ordine formale e documentale, mentre viene posto l'accento sull'attestato di qualificazione/certificazione energetica.

È stato eliminato l'obbligo di inviare al centro operativo di Pescara ed alla Asl di competenza la comunicazione preventiva di inizio lavori. Così come per le ristrutturazioni edilizie, anche per questa tipologia di intervento è necessaria l'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per l'esecuzione dei lavori.

In sintesi, il contribuente deve:

- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici richiesti dal decreto;
- trasmettere telematicamente o per raccomandata all'Enea, copia dell'attestato di "certificazione energetica" dell'edificio oppure di "qualificazione energetica", laddove gli enti locali non abbiano indicato le procedure per la certificazione;
- trasmettere all'Enea, con le stesse modalità del punto precedente, la scheda informativa relativa agli interventi realizzati;
- i soggetti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare i pagamenti con bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario del bonifico;
- conservare ed esibire all'Amministrazione finanziaria, ove ne faccia richiesta, la ricevuta della documentazione inviata all'Enea, nonché le fatture e le ricevute del bonifico bancario relativi alle spese per le quali viene fatta valere la detrazione. La mancata acquisizione ovvero la mancata presentazione, su richiesta dell'Amministrazione finanziaria, comporta la decadenza dal beneficio
- Spese che danno diritto all'agevolazione

Tra le spese detraibili rientrano quelle relative alle prestazioni professionali, comprendendovi sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati, sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio. Inoltre, tra le spese ammesse alla detrazione del 55% vanno ricomprese anche quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico.

La circolare si sofferma poi dettagliatamente sulle spese detraibili riferite agli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica delle strutture opache e delle finestre nonché a quelli relativi agli impianti di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda.

- Aliquota IVA applicabile

Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici sono assoggettati all'IVA in base alle aliquote previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare, con la conseguenza che, per individuare l'aliquota IVA applicabile nel caso specifico, è necessario tener conto di come l'intervento di riqualificazione energetica attuato sull'edificio sia qualificabile sotto il profilo edilizio (manutenzione ordinaria e straordinaria,



Pannelli fotovoltaici

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica).

A tal proposito, va ricordato che, anche per l'anno 2007, agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su immobili residenziali si applica l'IVA nella misura ridotta del 10%.

L'applicazione dell'aliquota IVA ridotta richiede tuttavia che sia indicato in fattura il costo della manodopera utilizzata per l'esecuzione dei lavori.

Rifiniture in edilizia

Verniciature e imbiancature

Stucchi

Rivestimenti plastici

Finiture a calce ed intonachino

Tinteggiature capannoni
industriali

Rivestimento

termocappotto esterno

B. & B.

di Brontesi & Bertocchi s.n.c.



GHEDI (Bs) - Strada Costa, 12
Tel. e Fax 0309032279 - Cell. 3357117289
MANERBIO (Bs) - Vicolo del Gesù, 5
Tel. 0309937442 - Cell. 3355342406

Cod. Fisc. e P. IVA 03206730172
Sito internet: www.brebe.com
E-mail: brontesi@libero.it