



Mercoledì 22/01/2014

Immobili: detrazione 65% su interventi per il risparmio energetico

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Per tutto il 2014 questa detrazione è usufruibile nella misura del 65%

anche per gli interventi eseguiti su parti comuni condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio (per i quali nell'anno precedente il trattamento era diverso).

La detrazione, applicabile in sede di dichiarazione dei redditi sull'irpef lorda dovuta per il 2014, riguarda:

- spese di riqualificazione energetica di edifici esistenti

sostenute entro il 31/12/2014, documentate, per interventi che consentano un risparmio energetico annuale -sull'energia primaria per il riscaldamento- di almeno il 20% rispetto ai valori di legge (vedi allegato A del DM 11/3/08 riportato tra i link utili).

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 100.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

- spese per miglioramento termico di pareti, tetti, pavimenti, finestre comprensive di infissi

sostenute entro il 31/12/2014, documentate, relative ad interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, consistenti nella coibentazione (isolamento termico). La condizione per usufruire del beneficio è che siano rispettati i "requisiti di trasmittanza termica U", che dipendono dalla zona climatica del comune e dal tipo di struttura (vedi allegato B del DM 11/3/08 riportato tra i link utili).

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 60.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

- spese per installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici ed industriali

sostenute entro il 31/12/2014 e documentate. Sono comprese anche le spese per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 60.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

- spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione

sostenute entro il 31/12/2014 e documentate. Sono comprese le spese di messa a punto del sistema di distribuzione.



Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 30.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

Attenzione! La detrazione e' stata prorogata e portata al 65% dal 6/6/2013 anche per le spese di sostituzione degli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia nonche' per le spese di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

COME USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE DEL 65%

I dettagli sono stati stabiliti con decreto del Ministero dell'economia del 19/2/07 modificato piu' volte (dai DM 26/10/2007, DM 7/4/2008 e DM 6/8/2009) e dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n.36 del 31/5/07.

Queste, in breve, le istruzioni che possono essere approfondite leggendo direttamente il decreto, riportato piu' avanti tra i link utili.

Soggetti ammessi alla detrazione

le persone fisiche o giuridiche che sostengono le spese per lavori su edifici esistenti da loro posseduti o detenuti. Tra le persone fisiche sono ammessi, oltre ai proprietari, i titolari di un diritto reale sul bene (usufrutto, etc.), gli inquilini o i comodatari e i condomini nel caso di lavori sulle parti condominiali. Le spese detraibili sono quelle sostenute -e rimaste a proprio carico- fino al 31/12/2014. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile, che abbiano sostenuto le spese.

Edifici interessati

Le agevolazioni riguardano sia gli edifici residenziali che quelli strumentali, di qualsiasi categoria catastale, anche rurale, a patto che siano "esistenti". Sono quindi esclusi tutti gli edifici di nuova costruzione, ovvero gli interventi effettuati in fase di edificazione. La prova dell'esistenza dell'edificio puo' essere prodotta esibendo l'iscrizione al catasto e/o i pagamenti dell'ICI.

Per quanto riguarda tutti gli interventi agevolabili, inoltre, gli edifici devono essere gia' dotati di impianto di riscaldamento. Unica eccezione e' l'installazione di pannelli solari, per la quale non e' necessario tale requisito. Per le ristrutturazioni che prevedano il frazionamento dell'unita' immobiliare, il beneficio e' compatibile solo con la realizzazione di un impianto termico centralizzato che serva tutte le nuove unita' realizzate. Se invece gli interventi prevedono la demolizione con successiva ricostruzione, le detrazioni sono godibili solo nei casi di "fedele ricostruzione". Sono esclusi, quindi, i lavori di ampliamento.

Gli interventi agevolati

Sono inclusi gli interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi costituenti l'involucro dell'edificio e delle finestre, e gli interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda. Sono incluse inoltre le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi nonche' inerenti la redazione degli attestati. Sia il decreto ministeriale che la circolare dell'Agenzia delle entrate sono molto dettagliate nel definire i tipi di interventi per i quali si puo' beneficiare della detrazione.



Per i dettagli rimandiamo alla lettura degli stessi, disponibili piu' avanti, tra i link utili.

Adempimenti

A) affidarsi ad un tecnico abilitato che attesti la corrispondenza degli interventi ai requisiti previsti dalla legge (con il cosiddetto "certificato di asseverazione"). Questa documentazione puo' essere:

- sostituita dalla dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformita' al progetto delle opere realizzate;
- esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici emessa ai sensi della legge 10/91;

B) acquisire tutta la documentazione necessaria, ovvero la copia dell'attestato di certificazione energetica o dell'attestato di qualificazione energetica (a seconda del tipo di intervento) emesso da un tecnico abilitato e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati con determinati dati specificati dal decreto ministeriale (nell'allegato E). Dal 15/8/09 la certificazione energetica dell'edificio non e' necessaria in caso di sostituzione di finestre comprensive di infissi e di installazione di pannelli solari, ovvero le detrazioni gia' viste ai punti 2) e 3);

C) inviare detta documentazione entro 90gg dal termine dei lavori all'ENEA attraverso il sito efficienzaenergetica.acs.enea.it.

In casi particolari puo' essere fatto l'invio per raccomandata a/r, sempre all'ENEA. Informazioni sul sito gia' detto;

D) pagare gli interventi tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il proprio codice fiscale e la partita IVA (o il codice fiscale) del beneficiario. Sul bonifico le poste e le banche applicano dal 6/7/2011 una ritenuta del 4% (prima, per la precisione dal 1/7/2010, era del 10%). Questa ritenuta e' praticata a titolo di acconto sulle imposte dovute dal beneficiario e non riguarda in alcun modo il soggetto che effettua il bonifico.

E) conservare tutta la documentazione (attestati, fatture, bonifici, etc.) per almeno cinque anni ed esibirla su richiesta dell'amministrazione finanziaria.

Invio comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Per le spese sostenute dal 2009 in poi relative a lavori che NON risultino iniziati e conclusi nello stesso anno, e' necessario inviare una comunicazione preventiva all'Agenzia delle entrate, introdotta dal DI 185/08 (art.29 comma 6). Nella pratica, dal 1/1/2010 occorre inviare un'istanza telematicamente, utilizzando il modulo presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Attenzione! L'Agenzia delle entrate, con circolare 21 del 23/4/2010, ha precisato che il mancato rispetto di questo termine NON determina la decadenza della detrazione, ma rende applicabile una sanzione tributaria variabile da 258 a 2065 euro. Ne deriva, a nostro avviso, che inviando l'istanza successivamente, e comunque entro 1 anno, sia possibile sanare la violazione con il pagamento della sanzione ridotta tramite ravvedimento operoso.

Cio', ovviamente, a meno che nel frattempo non sia stata gia' comminata la sanzione piena.



Per dettagli su questo adempimento si veda il sito dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, con informazioni e modulistica.

NOTE SPECIFICHE SULLA DETRAZIONE DEL 65%

Decesso dell'avente diritto

In caso di decesso dell'avente diritto la fruizione del beneficio si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conserva la detenzione dell'immobile.

Trasferimento dell'immobile oggetto di intervento

La variazione del possesso dell'immobile comporta il trasferimento delle quote di detrazione residue in capo al nuovo titolare. Tale traslazione riguarda, in particolare, i casi di vendita o donazione della proprietà o di un diritto reale (usufrutto, etc.). I benefici rimangono invece in capo al conduttore (inquilino) o al comodatario quando questi abbiano sostenuto le spese di ristrutturazione anche nei casi in cui cessi nel frattempo il contratto di affitto o di comodato.

Cumulabilità delle detrazioni

Le suddette detrazioni non sono cumulabili con quelle previste da altre disposizioni di legge, come per esempio la detrazione del 50% (ex 36%) per le ristrutturazioni edilizie da tempo in vigore. Dato che le opere agevolate del 65% rientrano tra quelle per le quali è usufruibile la detrazione del 50%, è ovvio che va fatta una scelta tra le due soluzioni. L'Agenzia delle entrate ha anche chiarito, con Risoluzione 3/2010, che la detrazione sugli interventi di risparmio energetico NON è cumulabile -dal 1/1/2009- nemmeno con contributi comunitari, regionali o locali (province e comuni).

Iva applicabile

Non essendo state emanate particolari norme relative all'iva applicabile sulle operazioni di riqualificazione energetica, il regime da utilizzare è quello relativo alle opere di recupero del patrimonio immobiliare (manutenzione, ristrutturazione, etc.). In particolare c'è da tener conto che è stata prorogata definitivamente l'iva ridotta al 10% sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su immobili residenziali. Da precisare anche che per usufruire della detrazione non è essenziale che sulla fattura vi sia divisione tra costo della mano d'opera e altri costi.

L'iva 10% definitiva è dovuta alla Finanziaria 2010 (legge 191/2009) art.2 comma 11, che ha modificato l'art.1 comma 18 della legge 244/2007 (Finanziaria 2008) che a sua volta fa riferimento all'art.7 comma 1 della legge 488/1999 (Finanziaria 2000).

FONTE NORMATIVA per la detrazione del 65%

Regole generali e proroghe:

- Finanziaria 2007 (legge 296/2006 art.1 comma 344 e segg.);
- Finanziaria 2008 (legge 244/2007 art.1 commi dal 20 al 24 e comma 286).



- D.I.185/08 art.29 comma 6 e segg.;
 - Finanziaria 2011 (legge 220/2010 art.1 comma 48).
 - Finanziaria 2012 (DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011 art.4)
 - Decreto crescita (DI 83/2012) convertito nella legge 134/2012, art. 11 c.2
 - Decreto energia (DI 63/2013) art.14
 - Legge di Stabilita' 2014 (Legge 147/2013) art.1 comma comma 139 lettera b)
- Nota: il DI 83/2012 aveva dapprima diminuito la percentuale usufruibile dal 55 al 50% per il primo semestre 2013. La conversione in legge di questo decreto (legge 134/2012) ha invece eliminato questa diminuzione rendendo stabile la detrazione del 55% fino a tutto il Giugno 2013.

Ritenuta sui bonifici:

- DI 78/2010 art.25 modificato dal DI 98/2011 art.23 comma 8.

Decreti attuativi:

- Decreto del ministero dell'economia del 19/2/07 modificato dai DM 26/10/2007, DM 7/4/2008 e DM 6/8/2009;
- Decreto del ministero dello sviluppo economico dell'11/3/08.

LINK UTILI

- GUIDA FISCALE dell'Agenzia delle entrate (alla detrazione del 65%) aggiornata a Dicembre 2013: [clicca qui](#)
- Sito Agenzia delle entrate con informazioni: [clicca qui](#)
- Sito ENEA per inoltro delle richieste: [clicca qui](#)
di Rita Sabelli

Fonte: www.aduc.it