



## 1. L'agevolazione per la riqualificazione energetica

### IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste nel riconoscimento di detrazioni d'imposta nella misura del 55 per cento delle spese sostenute, da ripartire in rate annuali di pari importo, entro un limite massimo di detrazione, diverso in relazione a ciascuno degli interventi previsti.

Si tratta di riduzioni dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) e dall'Ires (Imposta sul reddito delle società) concesse per interventi che aumentino il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti e che riguardano, in particolare, le spese sostenute per:

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

I limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione variano in funzione del tipo di intervento, come indicato nella seguente tabella:

<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>DETRAZIONE MASSIMA</b>
riqualificazione energetica di edifici esistenti	<b>100.000</b> euro (55% di 181.818,18 euro)
involucro edifici ( pareti,pavimenti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	<b>60.000</b> euro (55% di 109.090,90 euro)
installazione di pannelli solari	<b>60.000</b> euro (55% di 109.090,90 euro)
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie)	<b>30.000</b> euro (55% di 54.545,45 euro)

Per gli interventi realizzati a partire dal 2008, quando essi consistono nella prosecuzione di interventi 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 fruiti 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.

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) residenziali 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 o dall'iscrizione dello stesso in catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'ICI, ove dovuta.

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

In relazione ad alcune tipologie di interventi, inoltre, è necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche quali, ad esempio:

1. essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, per quanto concerne tutti gli interventi agevolabili, ad eccezione della installazione dei pannelli solari;
2. nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, con conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità;
3. nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione. Restano quindi esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento.

### **Interventi su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) realizzati nel 2007**

---

Poiché la correzione dei parametri energetici relativi agli interventi su strutture opache orizzontali è avvenuta alla fine dell'anno 2007, chi in detto anno ha sostenuto spese per tali interventi (che rispettano i requisiti di trasmittanza termica richiesti), può usufruire della detrazione, fermi restando gli altri adempimenti richiesti, se invia la documentazione prevista entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta.

### **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.

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche:

- i titolari di un diritto reale sull'immobile;

- i condomini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;
- gli inquilini;
- chi detiene l'immobile in comodato.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado), conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori, ma limitatamente ai lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", a quelli cioè nei quali può esplicarsi la convivenza, ma non in relazione ai lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Si ha diritto all'agevolazione anche nel caso in cui 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. Non assumono, pertanto, rilievo ai fini della detrazione i canoni di leasing addebitati all'utilizzatore.

### **ATTENZIONE**

In caso di **variazione della titolarità dell'immobile** durante il periodo di godimento dell'agevolazione le quote di detrazione residue (non utilizzate) potranno essere fruite dal nuovo titolare. Questo si verifica quando si trasferiscono, a titolo oneroso o gratuito, la proprietà del fabbricato o un diritto reale sullo stesso. Il beneficio rimane invece in capo al conduttore o al comodatario qualora dovesse cessare il contratto di locazione o comodato. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. In tali casi l'acquirente, o gli eredi, possono rideterminare il numero di quote in cui ripartire la detrazione residua.

## **CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI**

---

La detrazione d'imposta del 55 per cento non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali (quale, ad esempio, la detrazione del 36 per cento per il recupero del patrimonio edilizio).

Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Il beneficio fiscale è però compatibile con altre agevolazioni di natura non fiscale (contributi, finanziamenti, eccetera) previsti in materia di risparmio energetico.

### **ATTENZIONE**

Nel caso in cui vengano concessi contributi o incentivi erogati per la realizzazione di interventi di risparmio energetico per i quali si è fruito, in periodi d'imposta precedenti, della detrazione del 55%, la parte delle spese rimborsate dal contributo dovranno essere assoggettate a tassazione separata.

## **Aliquota Iva applicabile**

---

Per completezza si segnala che per le operazioni di riqualificazione energetica degli edifici, che danno diritto alla detrazione dall'imposta lorda del 55 per cento, non

sono state introdotte particolari disposizioni in merito alla aliquota IVA applicabile.

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

A questo proposito, si evidenzia che la Finanziaria 2008 ha prorogato per il triennio 2008- 2010 l'applicazione dell'Iva ridotta al 10 per cento per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali. Per usufruire dell'agevolazione non occorre più indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata, così come invece era richiesto per gli interventi effettuati nel periodo d'imposta 2007.

Tale indicazione rimane obbligatoria, invece, per usufruire della detrazione del 36 per cento sulle spese di recupero del patrimonio edilizio (anche questa prorogata fino al 2010) e per la detrazione del 55 per cento sulle spese per il risparmio energetico.

Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota IVA ridotta invece solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (definiti dal decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999, quali ad esempio infissi e caldaie) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.