



Percorso di formazione per operatori fiscali

Modulo 9 – Le spese agevolabili

Dispensa - Eco bonus



Sommario

Introduzione.....	3
In cosa consiste l'eco bonus?	3
Immobili ammessi alla detrazione	4
Classificazione delle tipologie di intervento	5
Soggetti legittimati per beneficiare della detrazione.....	9
Adempimenti necessari per avere le detrazioni	10
Interventi su parti comuni di condominio.....	13
Limite di spesa e percentuale di detrazione ammessa	14
Variazioni della titolarità dell'immobile oggetto dell'intervento	16
Le maggiori detrazioni per i condomini	16
Casi concreti.....	17
La correzione/implementazione della documentazione già inviata all'ENEA (il caso della scheda rettificativa).....	19
Il mancato invio della documentazione all'ENEA.....	19
Incumulabilità con altre agevolazioni.....	19
ALLEGATO Schema riassuntivo di tutti gli adempimenti necessari per fruire della detrazione	21

Introduzione

Righi E61 E62

SEZIONE IV - SPESE PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO							
	TIPO INTERVENTO	ANNO	PERIODO 2013	CASI PARTICOLARI	PERIODO 2008 Rilevazione rate	NUMERO RATA	IMPORTO SPESA
E61	1	2	3	4	5	7	8
E62							

La legge n.145 2018 ha prorogato al 31 dicembre 2019, la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Al fine di evitare fraintendimenti con gli interventi detraibili come il recupero del patrimonio edilizio, chiameremo tali agevolazioni gli **Eco bonus o interventi di riqualificazione energetica**.

In cosa consiste l'eco bonus?

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 (ad esempio la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, migliore coibentazione dell'edificio etc.). L'efficientamento energetico può essere ottenuto sia modificando i processi energetici in modo che ci siano meno sprechi, sia trasformando l'energia da una forma all'altra in modo più efficiente.

Dall'anno d'imposta 2018 la % di detrazione è diversa a seconda del tipo di intervento posto in essere: potrà essere del 50% o del 65%, per lavori eseguiti sulle singole unità immobiliari.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali (questi già prorogati al 31 dicembre 2021) sono state riconosciute detrazioni più elevate quando si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica. In tal caso è possibile usufruire di una detrazione del 70 o del 75% da calcolare su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 40.000 (moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio).

Qualora sulle parti comuni degli edifici condominiali oltre a lavori di risparmio energetico si eseguono contestualmente lavori per prevenire il rischio sismico la

detrazione aumenta dell'80% o dell'85%, su un limite di spesa di 1€ 36.000 (moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio).

ATTENZIONE: in tutti i casi sopra esposti la detrazione è ammessa anche su Condominio Minimo.

PREMESSA IMPORTANTE

La presente detrazione ha molte analogie con la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio. In taluni casi la difficoltà maggiore sta proprio nel saper distinguere e "dividere" le spese riferite ai due oneri. È assolutamente necessario prestare molta attenzione negli Adempimenti previsti per fruire dell'onere e descritti nella seguente Guida. **A differenza con le spese per il recupero del patrimonio edilizio, sono necessarie delle Comunicazioni Aggiuntive sottoposte a Visto di Conformità.**

Immobili ammessi alla detrazione

Condizione indispensabile per fruire degli ECO BONUS è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) esistenti, di qualunque categoria catastale¹.

Diversamente da quelli per i quali è possibile fruire delle detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio, quindi, non è indispensabile che siano fabbricati residenziali. 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 sugli immobili (Imu), se dovuta. Non sono quindi agevolabili le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile. Per accedere alla detrazione inoltre, salvo rare eccezioni l'edificio dev'essere dotato di impianto termico (tecnicamente si dice preriscaldato).

¹ Anche se rurali, compresi quelli strumentali (per l'attività d'impresa o professionale)

Classificazione delle tipologie di intervento

Le leggi di riferimento che disciplinano gli interventi agevolabili sono diverse, ma il riferimento generale resta la Legge istitutiva degli ECO-BONUS, ossia la legge 296/2006. Negli anni, successive Leggi hanno integrato il numero degli interventi agevolabili qui di seguito elencati.

1. Riqualificazione energetica di edifici esistenti

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”. 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. L’indice di prestazione energetica richiesto può essere conseguito anche mediante la realizzazione degli altri interventi agevolati. Tutti gli altri interventi, in realtà, potrebbero comunque rientrare in questa classificazione o caratterizzazione, posto che, qualunque altra tipologia di intervento, sommata ad altre o singolarmente, potrebbe comunque dare vita ad una riqualificazione energetica globale degli edifici.

2. Interventi sugli involucri degli edifici esistenti

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 (SERRAMENTI), porte e portoni delimitanti il volume riscaldato, verso l’esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza termica “U” (dispersione di calore), espressa in W/m²K (watt su metro quadrato per grado Kelvin). 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).

3. Installazione di collettori solari

S’intende l’installazione di collettori solari (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.

In pratica, possono accedere alla detrazione tutte le strutture che svolgono attività e servizi in cui è richiesta la produzione di acqua calda. Si ricorda che la detrazione per i pannelli fotovoltaici NON trova spazio in questa sezione ma eventualmente rientra nelle spese per recupero del patrimonio edilizio.

4. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

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 e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Dal 1° gennaio 2018 esse devono essere almeno di classe A.

Per fruire dell'agevolazione è necessario 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. 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.

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. Dal 1° gennaio 2018 vi rientrano anche gli interventi finalizzati alla sostituzione con impianti ibridi e generatori d'aria calda a condensazione

5. Acquisto e posa in opera di schermature solari

Il citato disposto normativo definisce le "schermature solari" come: *"...i sistemi che, applicati all'esterno di una superficie vetrata trasparente, permettono una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari"*.

Tali sistemi si sostanziano nell'installazione su edifici esistenti di coperture quali, a titolo esemplificativo:

- ❖ tende da sole a bracci pieghevoli o rullo;
- ❖ persiane a battente, a soffietto, alla veneziana;
- ❖ tapparelle;

che permettano di ridurre l'irraggiamento solare sulle superfici vetrate in estate, senza penalizzarlo, tuttavia, nel periodo invernale.

Le schermature solari agevolabili sono quelle "tecniche" (interne, esterne, integrate nelle vetrazioni) e dinamiche (motorizzate o manuali).

Non fruiscono dell'agevolazione le tende esterne aggettanti applicate a superfici vetrate esposte a nord.

6. Impianti di climatizzazione invernale alimentati da biomasse combustibili

È possibile beneficiare della detrazione in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2015 per la sostituzione o installazione "ex novo" di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Si tratta in sostanza dei sistemi di riscaldamento che utilizzano come combustibile materiali organici di origine vegetale, come ad esempio legna, legna cippata, pellet...L'intervento riguardante la caldaia a biomassa risulta agevolabile sia nell'ipotesi di sostituzione (totale o parziale) dell'impianto di riscaldamento preesistente, che come nuova installazione in un edificio.

7. Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto

Dal 1° gennaio 2016 è possibile usufruire della detrazione per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti se dotati di specifiche caratteristiche.

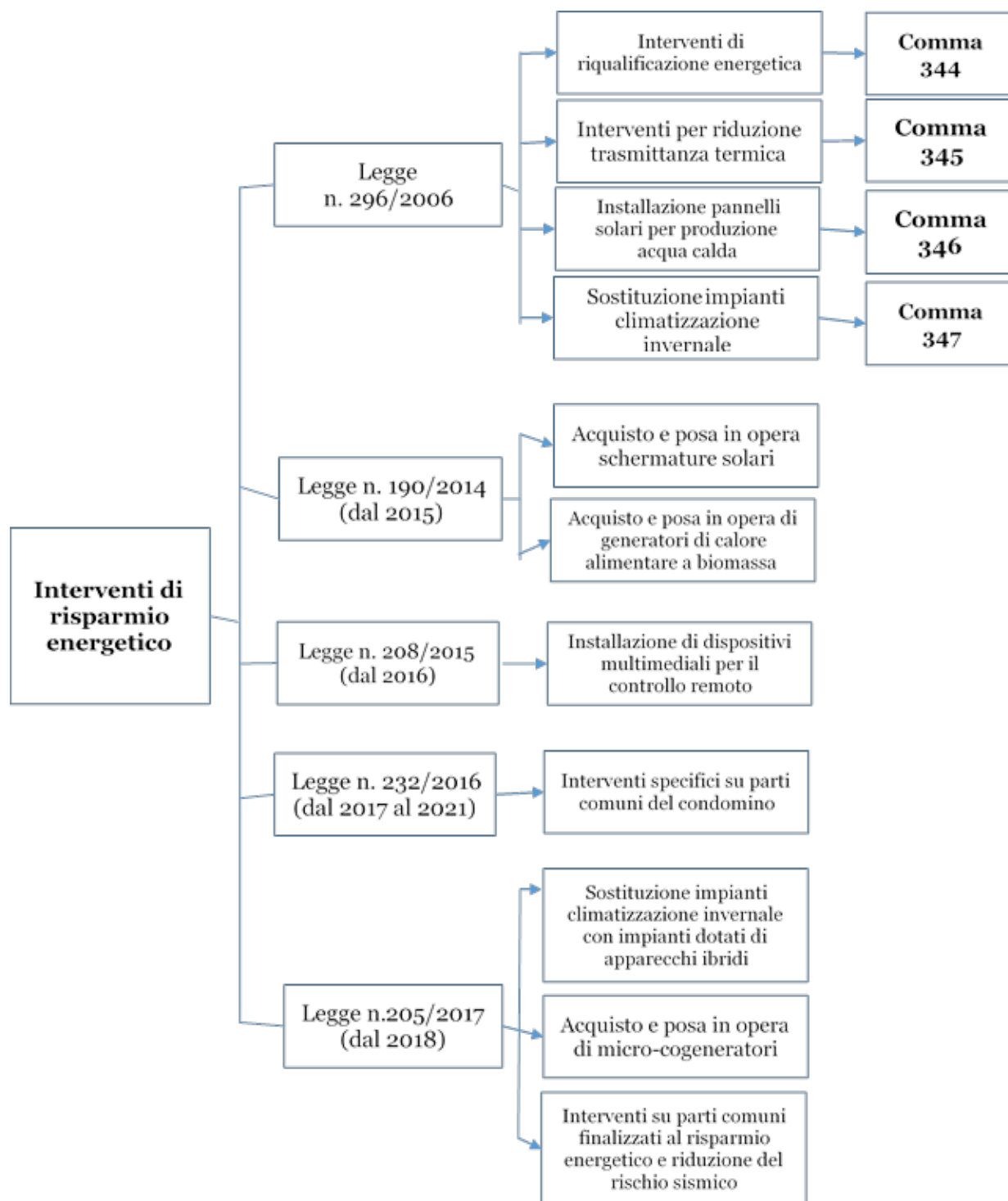
Tali dispositivi devono, in particolare:

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

8. Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori

Non sono altro dei micro-impianti in grado di produrre contemporaneamente calore ed elettricità.

Di seguito le Leggi di riferimento che devono essere sempre controllate perché limiti e % di detrazione variano a seconda della Legge richiamata nelle Comunicazioni post intervento che obbligatoriamente vanno effettuate.

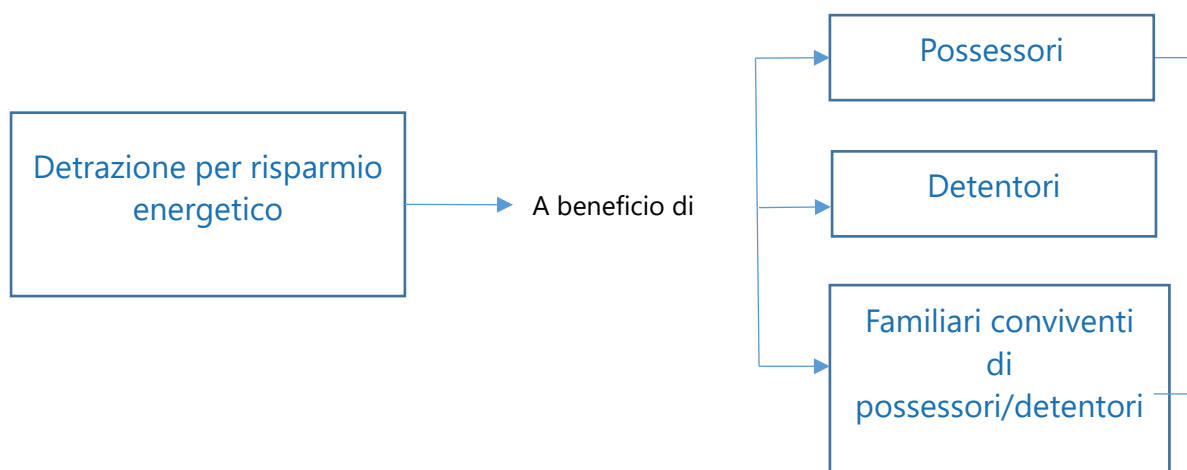


Anche la spesa per l'ECO BONUS è un onere pluriennale: il recupero fiscale è spalmato su più annualità (10 anni salvo vecchi interventi). Una spesa sostenuta nel 2019 permetterà di fruire della detrazione nei 10 anni consecutivi (dal 2019 al 2028), in rate di pari importo. Particolare attenzione dunque per l'apposizione del Visto di Conformità che dovrà essere verificato per tutta la durata della detrazione.

Soggetti legittimati per beneficiare della detrazione

A differenza con la detrazione per gli interventi di ristrutturazione, la platea dei fruitori si amplia. Ai medesimi soggetti che possono usufruire dell'agevolazione in merito alle spese di recupero del patrimonio edilizio vanno aggiunti i contribuenti che conseguono reddito d'impresa, le associazioni tra professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale e dal 2018 gli istituti autonomi per le case popolari e le cooperative di abitazione.

Partendo dal presupposto che la compilazione del Modello 730 è riservata quasi esclusivamente alle persone fisiche (con alcune eccezioni per gli imprenditori agricoli) per le nostre casistiche possiamo considerare quanto già è stato detto nella Dispensa per il Recupero del Patrimonio Edilizio.



Adempimenti necessari per avere le detrazioni

Gli adempimenti sono diversi a seconda del tipo di intervento.

È chiaro fin da subito che **gli interventi previsti per usufruire dell'ECO BONUS devono realizzare un risparmio energetico**. A differenza quindi delle spese di ristrutturazione, in quasi la totalità degli interventi di riqualificazione energetica è necessario l'intervento di un tecnico abilitato (geometra, ingegnere, architetto, perito...) che asseveri l'esecuzione delle opere e certifichi il raggiungimento del risparmio energetico richiesto dalla normativa. Pertanto, alcuni documenti dovranno essere inviati con procedure automatizzate all'ENEA (entro massimo 90 giorni dalla fine dei lavori) per certificare il tutto. Salvo rare eccezioni l'invio telematico della documentazione è eseguito dal tecnico. Di seguito i documenti da visionare e nell'allegata tabella riepilogativa si può facilmente capire per ogni singolo intervento quali documenti sono necessari.

❖ Presenza di **abilitazioni amministrative** per il tipo di intervento che il contribuente ha realizzato. È importante verificare sempre con il contribuente se la tipologia di interventi realizzata rientri tra i lavori per i quali la normativa edilizia richiede un'abilitazione amministrativa. In presenza di abilitazioni, il contribuente è obbligato ad esibirla. Sarà così possibile reperire le informazioni necessarie in merito alla tipologia di intervento, alla data di inizio lavori ed alle caratteristiche dello stesso. In assenza di tale abilitazione perché non obbligatoria dalla normativa (si verifica in alcuni Comune per interventi di manutenzione straordinaria o ad esempio per alcuni interventi tipo quelli volti a prevenire atti illeciti), verrà richiesto al contribuente di sottoscrivere un'autocertificazione del tipo di intervento realizzato e della data di inizio lavori.

❖ Deve essere inviata **all'Azienda Sanitaria Locale** competente per territorio (solo nei casi in cui è previsto dai D.Lgs. relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri) **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 come già detto non è sempre obbligatoria, è quindi responsabilità del beneficiario della detrazione adempiere a tale obbligo e comunicarlo al Caf Acili.

❖ Qualora il beneficiario della detrazione è un detentore (inquilino, comodatario...) è necessaria la presenza [dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere](#) da parte del proprietario dell'immobile.

❖ [Documentazione attestante le spese sostenute](#). Si tratta di fatture, ricevute fiscali o altra documentazione idonea, riportante i dati anagrafici del soggetto che ha svolto i lavori (con l'indicazione del codice fiscale) e i dati del soggetto per il quale i lavori sono stati effettuati. Qualora il documento di spesa sia intestato ad un solo beneficiario ma l'intervento è realizzato da più comproprietari o aventi diritto (ad esempio familiari conviventi) è possibile annotare sulla fattura i dati fiscali dei soggetti mancanti.

❖ È necessario che i pagamenti siano tutti effettuati mediante [bonifico "speciale"](#) ai sensi della Legge 296/2006. Tale specifica tipologia di bonifico ha alcune specifiche caratteristiche perché in esso comprende:

- I dati del beneficiario del bonifico (codice fiscale o partita Iva di chi ha realizzato gli interventi);
- Il codice fiscale del soggetto fruitore della detrazione, quindi di colui che, indipendentemente dall'intestazione del conto corrente, avrà la possibilità di detrarre tale spesa nella sua dichiarazione dei redditi;
- Il riferimento al numero di fattura o di ordine in caso di emissione postuma della fattura;
- Il riferimento alla legge istitutiva dell'agevolazione. Tale riferimento non è fine a sé stesso, ma è ciò che permette alla banca, in fase di pagamento del bonifico, di trattenere all'impresa esecutrice dei lavori una ritenuta, a titolo di acconto e nella misura dell'8%, sul totale incassato.

Se per errore il bonifico "speciale" non è stato fatto e non è possibile correggerlo (è stato quindi fatto un bonifico ordinario), dal 2016 (ma con effetto retroattivo) **l'Agenzia delle Entrate ha introdotto la possibilità di "correggere"** il semplice bonifico ordinario. È assolutamente necessario che l'impresa, beneficiaria del bonifico, rilasci una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (con allegato copia del documento di identità del firmatario) nella quale attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa.

Ai fini dell'attribuzione delle spese non rileva la data della fattura ma la data del bonifico. Ad esempio, una fattura datata 20.12.2017 e il bonifico è datato 08.01.2018, la spesa andrà attribuita nell'anno 2018.

❖ **L'asseverazione del tecnico abilitato:** è il documento 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 richieste. In alcuni casi, questo documento può essere sostituito da una certificazione del produttore oppure dalla scheda tecnica del prodotto.

❖ **L'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica** redatto dal tecnico abilitato: è il documento che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi, utilizzando procedure e metodologie approvate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano ovvero le procedure stabilite dai Comuni con proprio regolamento antecedente l'8 ottobre 2005. Il certificato deve essere predisposto in conformità allo schema riportato nell'Allegato A del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007.

❖ **La scheda informativa** relativa agli interventi realizzati: è il documento da trasmettere telematicamente, entro i 90 giorni successivi alla data di collaudo (o fine lavori), all'ENEA, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile. **Tale scheda deve contenere:**

- i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese (nel caso di più soggetti, l'invio viene eseguito solo da parte di uno di questi);
- i dati dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti;
- la tipologia di intervento eseguito, rilevabile dalla scheda informativa perché certificato e compilato dal tecnico → in questo caso, la tipologia di intervento sarà rilevabile in base allo specifico comma di legge;
- il risparmio di energia che ne è conseguito;
- il relativo costo dell'intero intervento, specificando l'importo per le spese professionali;
- il costo utilizzato per il calcolo della detrazione.

La scheda informativa deve essere predisposta in conformità allo schema riportato nell'Allegato E del DM Economia e Finanze del 19/02/2007 (la cui redazione avviene a cura di un tecnico abilitato) oppure in conformità allo schema riportato nell'allegato F del DM Economia e Finanze del 07/04/2008 (la cui compilazione avviene a cura dell'utente finale).

È fondamentale essere in possesso del **C-PID**, codice identificativo, che accerta l'avvenuta ricezione telematica della documentazione da parte di ENEA.

Interventi su parti comuni di condominio

- ❖ Se il CONDOMINIO è Persona Giuridica quindi con Codice Fiscale attribuito e dotato di Amministratore (obbligatorio in presenza di otto unità abitative) la documentazione necessaria è un'attestazione dell'Amministratore che dichiara di "aver ottemperato a tutti gli obblighi previsti dalla normativa" e allega, per ogni condomino, il riparto delle spese detraibili sulla base dei millesimi di proprietà o altro criterio stabilito dal Codice Civile e la % di recupero.

Se il CONDOMINIO è MINIMO (meno di otto unità abitative) non c'è l'obbligo di costituire Persona Giuridica, quindi siamo in presenza di lavori eseguiti su parti comuni ma con assenza di Codice Fiscale e dell'Amministratore. È un caso apparentemente "anomalo" ma molto frequente (si pensi a villette bifamigliari).

I documenti che il beneficiario della detrazione deve produrre sono gli stessi di quelli previsti per gli interventi su singole unità immobiliari. Qualora le fatture e i bonifici siano intestati ad un solo condominio (la normativa lo prevede) la detrazione va ripartita tra gli aventi diritto. In aggiunta ai documenti il beneficiario deve produrre un'autocertificazione dalla quale si evinca che i lavori sono stati eseguiti sulle parti comuni la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Limite di spesa e percentuale di detrazione ammessa

Nel corso degli anni i limiti di spesa e le % sono variate. Nell'allegata tabella è facilmente desumibile limiti e relativa detrazione spettante.

INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 65 PER CENTO (55 PER CENTO PER GLI INTERVENTI FINO AL 5 GIUGNO 2013)

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA	PERIODO
1	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (no climatizzatori invernali con caldaie a biomasse)	100.000	153.846,15 (181.818,18 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2018
2	Intervento su involucro di edificio esistente (dal 1° gennaio 2018 tranne acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	60.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 12 e riferite allo stesso immobile)	92.307,69 (109.090,90 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2018
3	Intervento di installazione di pannelli solari - collettori solari	60.000	92.307,69 (109.090,90 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2018
4	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	30.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 13 e riferite allo stesso immobile)	46.153,84 (54.545,45 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2018
5	Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del d. lgs. 311/2006	60.000	92.307,69	Dal 2015 al 31 dicembre 2017
6	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse	30.000	46.153,84	Dal 2015 al 31 dicembre 2017
7	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto			Dal 2016 al 31 dicembre 2018
14	Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000	153.846,15	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018

INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 70 E DEL 75 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI SPESA	PERIODO
8	Interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti	Quota parte di (40.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 2017 al 31 dicembre 2018
9	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali esistenti	Quota parte di (40.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 2017 al 31 dicembre 2018

INTERVENTI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DELL'80 E DELL'85 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI SPESA	PERIODO
10	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di una classe del rischio sismico	Quota parte di (136.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
11	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di due classi del rischio sismico	Quota parte di (136.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018

INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 50 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA	PERIODO
12	Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	60.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 2 e riferite allo stesso immobile)	120.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
13	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno pari alla classe A	30.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 4 e riferite allo stesso immobile)	60.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
5	Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del d.lgs. 311/2006	60.000	120.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
6	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse	30.000	60.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018

Variazioni della titolarità dell'immobile oggetto dell'intervento

Capita frequentemente il passaggio di proprietà dell'immobile su cui sono stati fatti i lavori di riqualificazione energetica. Basti pensare alla vendita, donazione o al decesso del titolare.

Vediamo cosa succede nei singoli casi alla detrazione.

- ❖ **Vendita o donazione del bene:** le detrazioni passano in capo al nuovo acquirente, salvo differente indicazione in atto notarile di vendita o donazione. La cessione di una quota non fa trasferire la detrazione (ad esempio se io vendo o dono il 30% della mia intera quota la detrazione resta in capo a me).
- ❖ **Decesso del titolare della detrazione:** le detrazioni passano in capo al solo erede che mantiene la "detenzione diretta e materiale del bene". Se nessun erede detiene l'immobile e lo stesso resta a disposizione, la detrazione va ripartita in quota tra gli eredi. Attenzione la condizione di piena disponibilità deve essere verificata ogni anno in cui si beneficia della detrazione. Se invece l'immobile ereditato è affittato la detrazione è persa in quanto non c'è la piena disponibilità dello stesso.

IMPORTANTE: se l'immobile oggetto dei lavori viene donato, venduto o oggetto di successione ed i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti dai familiari conviventi o dai detentori la detrazione non viene trasferita ma resta sempre in capo ai soggetti beneficiari.

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 spetta nelle seguenti misure:

70%, se gli interventi interessano l'involucro 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. 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 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.

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 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Casi concreti

- a. Un contribuente ha sostenuto insieme al coniuge spese per lavori di riqualificazione energetica dell'abitazione. Poiché le fatture e i bonifici riportano il nominativo di uno solo di essi, si chiede se anche l'altro coniuge possa fruire della detrazione.

La prassi consolidata dell'Agenzia delle Entrate ammette che, nel caso in cui non vi sia coincidenza tra il nominativo riportato in fattura e il codice fiscale del beneficiario della detrazione nel bonifico, la detrazione spetta al soggetto avente diritto nella misura in cui ha sostenuto effettivamente la spesa a condizione che detta circostanza venga annotata in fattura. Pertanto, nel caso in cui la fattura ed il bonifico siano intestati ad un solo comproprietario mentre la spesa di riqualificazione energetica è sostenuta da entrambi i coniugi, la detrazione spetta anche al soggetto che non risulta indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura venga annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

- a. Un contribuente installa pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso domestico e contemporaneamente sostituisce la vecchia caldaia con una nuova a condensazione. L'intervento viene effettuato dalla stessa Ditta. L'intervento è effettuato a cavallo di due anni d'imposta. Di fronte a questa situazione **bisogna fare molta attenzione**. Se già al momento dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi è stata trasmessa la documentazione dal tecnico all'Enea, dalla scheda informativa riusciamo a capire non solo che si tratta di due interventi distinti, ma soprattutto gli importi delle spese da imputare ad uno o all'altro lavoro. Qualora invece i lavori proseguono è consigliabile farsi rilasciare dalla

Ditta che esegue i lavori o dal Tecnico che trasmetterà la documentazione all'Enea già da subito la distinzione delle fatture relative ai due distinti interventi. Questo per evitare nelle dichiarazioni successive di dover correggere e integrare i Modelli 730 già presentati.

In mancanza di una certificazione chiara è opportuno farsi rilasciare dallo stesso cliente una autocertificazione della distinzione dei lavori.

Si allega alla presente Dispensa uno schema riassuntivo di tutti gli adempimenti necessari per fruire della detrazione, con la relativa documentazione tecnica da conservare.

La correzione/implementazione della documentazione già inviata all'ENEA (il caso della scheda rettificativa)

In caso di informazioni errate o incomplete, il contribuente può comunque 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 importo 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. In tal caso, ovviamente, non è richiesto il rispetto dei 90 giorni anche per la rettifica.

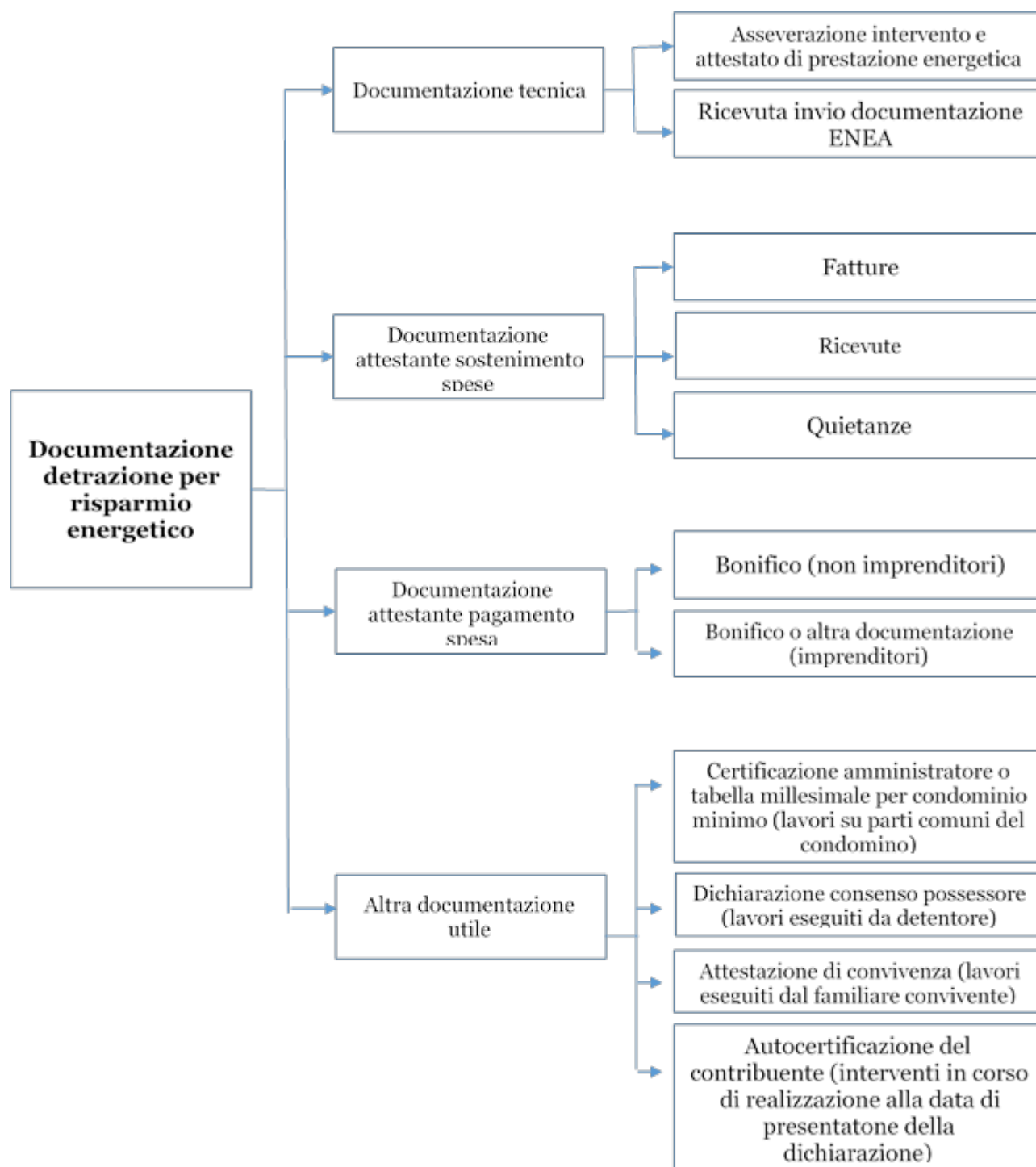
Il mancato invio della documentazione all'ENEA

Il contribuente che non abbia svolto l'adempimento dell'invio della prescritta documentazione all'ENEA può ovviare a questa mancanza con ricorso all'istituto della "remissione in bonis". Pena il pagamento di una sanzione in misura fissa (€250), può eseguire l'adempimento entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione. Attenzione è comunque opportuno confrontarsi con il proprio Referente per verificare l'applicazione di tale opportunità.

Incumulabilità con altre agevolazioni

La detrazione d'imposta per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti NON è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni nazionali (quale, per esempio, la detrazione degli interventi per il recupero del patrimonio edilizio).

Inoltre, NON è cumulabile con altri contributi comunitari, regionali o locali, riconosciuti sempre per i medesimi interventi, secondo quanto previsto dal D Lgs. n. 115/2008.



ALLEGATO Schema riassuntivo di tutti gli adempimenti necessari per fruire della detrazione

Riferimento Normativo	Tipologia di intervento	Asseverazione tecnico abilitato	Attestato di prestazione Energetica (Allegato (#))	Certificato del produttore	Allegato E(#)	Allegato F(#)	IMPORTO MASSIMO SPESA DETRAIBILE				IMPORTO MASSIMO DI DETRAZIONE
							55%	65%	65%	50%	
							Fino al 5.06.2013	Dal 6.06.2013 al 31.12.2017	Dal 01.01.2018	Dal 01.01.2018	
Co. 344 Legge 296/2006	Riqualificazione globale edifici esistenti (dal 2008) NON AMMESSO CON AMPLIAMENTO Codice 1	SI (**)	SI		SI		181.818,18	153.846,15	153.486,15		100.000
Co. 345 Legge 296/2006	Cappotti (interventi su strutture opache verticali e orizzontali) (Dal 2008) Codice 2	SI (**)	SI		SI		109.090,91	92.207,69	92.207,69		60.000
	Sostituzione serramenti e infissi 2008 Codice 2	SI (*)	NO	SI (*)		SI	109.090,91				
	Sostituzione serramenti e infissi 2009 Codice 2	SI (*) (**)	NO	SI (*) La certificazione della trasmittanza dell'infisso nella sua interezza non deve essere corredata dalla certificazione dei singoli componenti (parte opaca e vetro) per i lavori terminati dal		SI	109.090,91				60.000
	Sostituzione serramenti e infissi dal 2010 Codice 2 fino 31/12/0217	SI (*) (**)	NO (Se su singole unità imm.)	SI (*)	NO (Se su singole unità imm.)	SI	109.090,91	92.307,69		120.000	60.000
	Codice 12 dal 1/1/2018		SI (Se su parti condominiali)		SI (Se su parti condominiali)	NO	109.090,91	92.307,69		120.000	60.000

Co. 346 Legge 296/2006	Pannelli produzione acqua calda (Dal 2008) Codice 3		SI (**)	NO	NO	---	SI	109.090,91	92.307,69	92.307,69		60.000
	Pannelli solari per produzione acqua calda in autocostruzione (Dal 2008) Codice 3		SI	Necessaria certificazione di qualità del vetro solare secondo le norme UNI vigenti, rilasciate da un laboratorio accreditato e attestato partecipazione corso di formazione da parte del contribuente		NO	SI	109.090,91	92.307,69	92.307,69		60.000
	Pannelli solari per produzione acqua calda in autocostruzione (Dal 2009) Codice 3		SI(**)	Può essere prodotto l'attestato di partecipazione ad un corso di formazione da parte del contribuente.		NO	SI	109.090,91	92.307,69	92.307,69		60.000
Co. 347 Legge 296/2006	Sostituzione Impianti climatizzazione invernale con caldaia a condensazione anche di altro tipo (Fino al 2008) Codice 4	Fino a 100 Kw.	SI (*)	SI	SI (*)	SI		54.545,45	46.153,85			30.000
		Oltre 100 Kw	SI	SI	NO	SI		54.545,45	46.153,85			30.000
	Sostituzione Impianti climatizzazione invernale con caldaia a condensazione anche di altro tipo (Dal 2009 al 31/12/2017) Codice 4	Fino a 100 Kw	SI (*) (**)	SI Per lavori terminati entro 15/08/09	SI (*)	SI		54.545,45	46.153,85			30.000
		Oltre 100 Kw	SI (**)	SI Per lavori terminati entro 15/08/09	NO	SI		54.545,45	46.153,85			30.000

Co. 347 Legge 296/2006	Generatori ad aria calda a condensazione (Dal 01.01.2018) Codice 4	Fino a 100 Kw	SI (*) (**)		SI (*)	SI				46.153,85		30.000
	Caldaie a condensazione di classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (Dal 01.01.2018) Codice 4	Oltre 100 Kw	SI (**)		NO	SI				46.153,85		30.000
	Caldaie a condensazione classe A (Dal 01.01.2018) Codice 13	Fino a 100 Kw	SI (*) (**)		SI (*)	SI					60.000	30.000
		Oltre 100 Kw	SI (**)		NO	SI					60.000	30.000
Art. 14 comma 2- bis DL 63/2013	Generatori di calore a biomassa (Dal 2015) Codice 6		SI (*) (**)			SI			46.153,85		46153,8	30.000
Art. 14 comma 2 lett. b) DL 63/2013	Schermature solari Dal 2015 Codice 5				SI (*)		SI		92.307,69		120.000	60.000
Art. 1 co. 88 L 208/2015	Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (Dal 2016) Codice 7		SI (*)		SI (*)	SI (***)	SI (***)					65% della spesa sostenuta
Articolo 14, comma 2, lettera b-bis, DL 63/2013	Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori Codice 14		SI	SI	SI	SI	SI			153.846,15		100.000

*l'asseverazione del tecnico abilitato e la certificazione del produttore/costruttore sono alternative tra loro

**per i lavori terminati a partire dal 11 ottobre 2009 l'asseverazione può essere sostituita dall'asseverazione resa dal direttore dei lavori

*** Gli allegati E/F sono alternativi e la scelta dipende dalle modalità di esecuzione dei lavori

(#) dal 01/01/2018 gli allegati A,E,e F sono stati unificati in un solo modello "Scheda descrittiva"

Riferimento Normativo	Tipo di intervento	DOCUMENTI DA VISIONARE	IMPORTO MASSIMO SPESA DETRAIBILE				IMPORTO MASSIMO DI DETRAZIONE
			70%	75%	80%	85%	
Art. 14 comma 2-quater DL 63 del 2013	Interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti Codice 8	CONDOMINIO CON CODICE FISCALE <i>Dichiarazione dell'amministratore condominiale 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</i>	40.000 per unità immobiliare				28.000 per unità immobiliare
Art. 14 comma 2-quater DL 63 del 2013 Intervento b.	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali esistenti Codice 9	CONDOMINIO MINIMO <i>- Scheda descrittiva dell'intervento - Asseverazione⁽³⁾ redatta da un tecnico abilitato; - per gli interventi di tipo b) la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni; - per gli interventi di tipo c) e d) 'asseverazione che attesti la classe di rischio di appartenenza prima dell'intervento e la classe di rischio conseguente alla realizzazione dell'intervento e che essa risulti: - inferiore di 1 classe rispetto alla precedente per gli interventi di tipo c); - inferiore di 2 o più classi rispetto alla precedente per interventi di tipo d).</i>		40.000 per unità immobiliare			30.000 per unità immobiliare
Art. 14 comma 2-quater DL 63 del 2013 Intervento c.	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di una classe del rischio sismico Codice 10	<i>- la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica; - per gli interventi di cui alla lettera b) copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza - copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali; - copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;</i>			136.000 per unità immobiliare		108.800 per unità immobiliare
Art. 14 comma 2-quater DL 63 del 2013 Intervento d.	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di due classi del rischio sismico Codice 11					136.000 per unità immobiliare	115.600 per unità immobiliare

DOCUMENTI AGGIUNTIVI DA VISIONARE PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI SPESA

Ricevuta informatica o ricevuta di raccomandata comprovante l'invio all'ENEA della certificazione/qualificazione/attestato di prestazione energetica e della scheda informativa che devono essere state inviate entro 90 giorni dalla fine dei lavori; per le scadenze anteriori al 30 aprile 2008, ovvero in caso di complessità dei lavori eseguiti, l'invio può essere documentato anche dalla ricevuta di raccomandata semplice; per i lavori ultimati nel 2007, l'invio, telematico o per raccomandata, deve essere stato effettuato nei 60 giorni successivi all'ultimazione dei lavori e, comunque, non oltre il 29 febbraio 2008

-Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa indicata nella scheda informativa con l'indicazione del costo della manodopera per le fatture emesse fino al 13 maggio 2011

-Bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma

-Documentazione relativa alle spese il cui pagamento può non essere eseguito con bonifico (ritenute d'acconto sui compensi ai professionisti, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori)

-Autocertificazione dalla quale risulti che il contribuente non fruisce di eventuali altri contributi riferiti agli stessi lavori

-Copia comunicazione della prosecuzione lavori (se dovuta)

-Copia della dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori se la spesa è sostenuta dall'affittuario o dal comodatario.

-Atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente

-Autocertificazione del contribuente, per ogni anno in cui fa valere una rata, che attesta la disponibilità del bene e la sua detenzione materiale e diretta, se pervenuto per successione

-Se i lavori non sono ultimati, autocertificazione redatta dal contribuente attestante che i lavori non sono conclusi e la tipologia di intervento è in corso di realizzazione