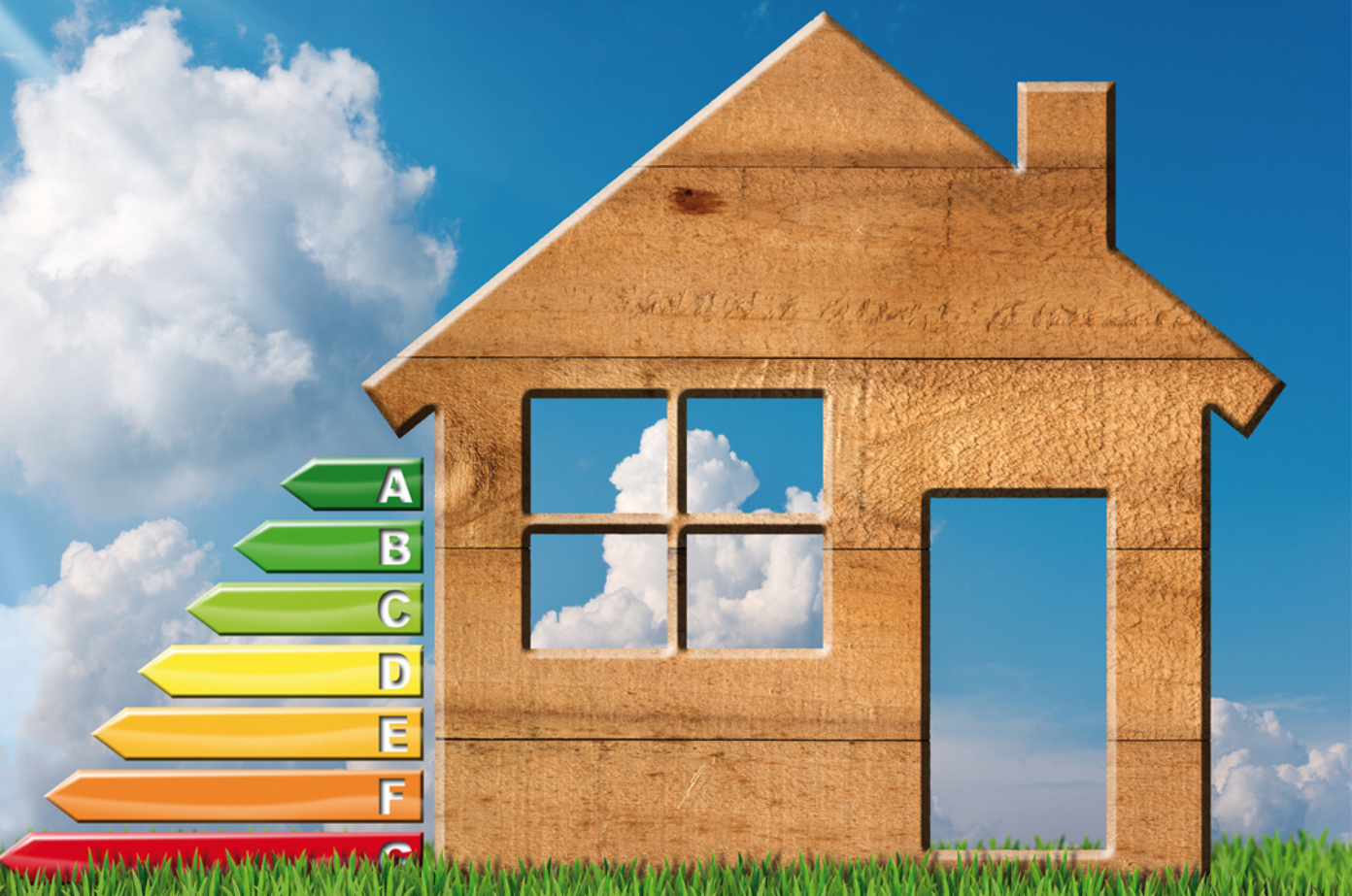
L'AGENZIA INFORMA

OTTOBRE 2018

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO



LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

(ottobre 2018)

INDICE

1. INTRODUZIONE 2

2. L'AGEVOLAZIONE 4
   - In cosa consiste 4
   - La misura delle detrazioni 5
   - Chi può usufruirne 8
   - Cumulabilità con altre agevolazioni 9
   - L'Iva sugli interventi di riqualificazione 10

3. GLI INTERVENTI INTERESSATI 11
   - Riqualificazione energetica di edifici esistenti 11
   - Interventi sugli involucri 13
   - Installazione di pannelli solari 14
   - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale 15
   - Schermature solari 16
   - Generatori di calore alimentati da biomasse combustibili 17
   - Dispositivi multimediali 17

4. LA CESSIONE DEL CREDITO 19
   - Interventi su edifici condominiali: spese effettuate nel 2016 19
   - Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali 19
   - Le nuove regole in vigore dal 2018 23
   - Il quadro degli interventi per i quali si può cedere il credito 24

5. LE REGOLE E GLI ADEMPIMENTI 25
   - Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione 27
   - Certificazione necessaria 28
   - Documenti da trasmettere 31
   - Come fare i pagamenti 32
   - Adempimenti per gli interventi in leasing 33
   - Documenti da conservare 34
   - Trasferimento dell'immobile 34
   - Quadro sintetico dei principali adempimenti 36
   - I controlli dell'Enea 37

6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI 38

1. INTRODUZIONE

La legge di bilancio 2018 (legge n. 205 del 27 dicembre 2017) ha prorogato al **31 dicembre 2018**, nella misura del **65%**, la detrazione fiscale (dall'Irpef e dall'Ires) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Oltre alla proroga, la legge ha introdotto alcune importanti novità. Tra queste:

- la riduzione al **50%** della percentuale di detrazione per le spese relative all'acquisto e alla posa in opera di finestre comprensive di infissi, delle schermature solari e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A.

  È ridotta al 50% anche la percentuale di detrazione per le spese sostenute nel 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro)

- l'esclusione dalle spese agevolabili di quelle sostenute per l'acquisto di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A

- l'introduzione per l'anno 2018 di una nuova detrazione (65%, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro) per l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti

- la detrazione del 65% per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Riguardo alle caldaie a condensazione, dunque, dal 2018 si può usufruire della detrazione del **50%** per quelle che possiedono un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla classe A di prodotto prevista dal regolamento (UE) n. 811/2013.
Se, oltre ad essere almeno in classe A, sono anche dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), è riconosciuta la detrazione più elevata del **65%**.

La detrazione per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli effettuati su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio era già stata prorogata al **31 dicembre 2021** dalla precedente legge di bilancio.

Per questi interventi sono state riconosciute detrazioni più elevate quando si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica. In tal caso, infatti, è possibile usufruire di una detrazione del **70** o del **75%** da calcolare su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per gli interventi condominiali la legge di bilancio 2018 ha previsto detrazioni ancora maggiori quando sono realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico. In queste ipotesi, è possibile usufruire di una detrazione dell'**80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'**85%**, se il rischio sismico si riduce di almeno 2 classi. Il limite massimo di spesa consentito per questi interventi è di **136.000** euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Altra importante novità, in vigore dal 2018, è rappresentata dalla possibilità di cedere il credito, corrispondente alla detrazione spettante, anche per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari e non solo per quelli sulle parti comuni di edifici condominiali.

Pertanto, indipendentemente dall'immobile su cui si effettuano gli interventi, dal 2018 tutti i contribuenti che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovano nella cosiddetta "*no tax area*" (i cosiddetti incapienti) possono scegliere, invece della detrazione, di cedere il corrispondente credito ai fornitori o ad altri soggetti privati, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

I contribuenti diversi dagli incapienti possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, ad esclusione, però, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni fiscali.
Il decreto 11 maggio 2018 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 211 dell'11.09.2018) ha definito le procedure e le modalità di esecuzione di questi controlli.

La presente guida descrive i vari tipi di intervento per i quali si può richiedere la detrazione e riassume gli adempimenti richiesti e le procedure da seguire per poterne usufruire.

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

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.

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se le spese sono state sostenute per:

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

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2018, l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto e la posa in opera:

- delle schermature solari indicate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro
- di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

Inoltre, la detrazione è stata estesa anche alle spese effettuate, tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2018, per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative, finalizzati ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento più efficiente degli impianti.

Infine, per il 2018 è prevista anche:

- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori, in sostituzione di impianti esistenti
- per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi
- per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

La misura delle detrazioni

Le percentuali di detrazione variano a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali e dell'anno in cui è stato effettuato.

Le detrazioni, da ripartire in **10 rate** annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- **55%** delle spese sostenute fino al **5 giugno 2013**
- **65%** delle spese sostenute **dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2018** per interventi sulle singole unità immobiliari.
  La detrazione è ridotta al **50%** per le spese, sostenute dal **1º gennaio 2018**, relative agli interventi di
  - acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
  - acquisto e posa in opera di schermature solari
  - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
    Per le caldaie a condensazione si può continuare a usufruire della detrazione del **65%** nel caso in cui, oltre ad essere almeno in classe A, siano dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02)
- **65%** delle spese sostenute dal **6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021** per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.
  Anche per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali la detrazione è ridotta al **50%** per le spese sostenute dal 1º gennaio 2018 riguardanti l'acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, o la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
- **65%** delle spese sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018** per
  - l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti e fino a un valore massimo della detrazione di **100.000** euro (per beneficiare della detrazione è necessario che gli interventi effettuati portino a un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%)
  - gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro
  - l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre far riferimento:

- alla **data dell'effettivo pagamento** (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali
- alla **data di ultimazione della prestazione**, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

Quando gli interventi consistono nella prosecuzione di lavori 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 fruite 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.

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, da ripartire sempre in 10 rate annuali di pari importo, spetta nelle seguenti misure:

- **70%**, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio 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 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

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 euro** 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, riportata nel citato decreto del Ministro dello sviluppo economico che detta le linee guida nazionali per la certificazione energetica.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su queste attestazioni.

L'attestazione non veritiera, per la quale il professionista è chiamato a rispondere, comporta la decadenza dal beneficio.

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

DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI	
Tipo di intervento	**detrazione massima**
riqualificazione energetica di edifici esistenti	**100.000** euro
su involucro di edifici esistenti edifici (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	**60.000** euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	**60.000** euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua **dal 2008**, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia **dal 2012**, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	**30.000** euro
dal 2015, acquisto e posa in opera di schermature solari	**60.000** euro
dal 2015, acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	**30.000 euro**
dal 2016, acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
solo **per il 2018**, acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	**100.000** euro
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a **136.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

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.

Dal 2018, inoltre, le detrazioni per tutte le tipologie di interventi di efficienza energetica possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti e già operanti alla data del 31 dicembre 2013 nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*".
  Le detrazioni spettano per gli interventi di efficienza energetica realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Per il 2017, invece, gli Istituti autonomi per le case popolari potevano usufruire solo delle maggiori detrazioni del 70 e 75%.

ATTENZIONE
I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali che utilizzano nell'esercizio della loro attività imprenditoriale (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 340/2008).
Per esempio, non possono usufruire dell'agevolazione le imprese di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica su immobili "merce" (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 303/2008).

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche:

- i titolari di un diritto reale sull'immobile
- i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali
- gli inquilini
- coloro che hanno l'immobile in comodato.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e questi non siano effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa:

- il **familiare convivente** con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- il **convivente** ***more uxorio***, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 64/2016).

La legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone delle stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili, stabilendo che, ad esclusione delle previsioni del codice civile non richiamate espressamente e quelle della legge sull'adozione, "*le disposizioni che si riferiscono al matrimonio e le disposizioni contenenti le parole 'coniuge', 'coniugi' o termini equivalenti, ovunque ricorrono nelle leggi, negli atti aventi forza di legge, nei regolamenti nonché negli atti amministrativi e nei contratti collettivi, si applicano anche ad ognuna delle parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso*".

Si ha diritto all'agevolazione anche quando 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. Pertanto, non assumono rilievo, ai fini della detrazione, i canoni di leasing addebitati all'utilizzatore.

Cumulabilità con altre agevolazioni

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

Se gli interventi realizzati rientrano sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico sia in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, si potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti previsti per l'agevolazione prescelta.

Per quanto riguarda, invece, la cumulabilità con altri incentivi regionali, provinciali o locali, con l'entrata in vigore del decreto legislativo n. 28/2011 (art. 28, comma 5), è stata abrogata la norma che prevedeva il divieto di cumulabilità (art. 6, commi 3 e 4, del decreto legislativo n. 115/2008).

Pertanto, dal 3 gennaio 2013 la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico è compatibile con specifici incentivi concessi da Regioni, Province, Comuni.

Tuttavia, occorre prima verificare che le norme che regolano questi incentivi non prevedano l'incompatibilità tra le due agevolazioni e, quindi, la non cumulabilità.

Se compatibili, le detrazioni possono comunque essere richieste per la parte di spesa eccedente gli incentivi concessi dagli enti territoriali.

L'Iva sugli interventi di riqualificazione

Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici sono assoggettate all'imposta sul valore aggiunto in base alle aliquote previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare. In particolare:

- per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione - ordinaria e straordinaria - realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato con applicazione dell'Iva ridotta al 10%
- per le cessioni di beni, l'aliquota ridotta si applica solo quando la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

  Tuttavia, se l'appaltatore fornisce "beni di valore significativo", l'aliquota ridotta si applica a tali beni solo fino a concorrenza del valore della prestazione (considerato al netto del valore dei beni stessi).

ESEMPIO
Costo totale dell'intervento 5.300 euro, di cui:

a. per prestazione lavorativa 2.300 euro
b. costo dei beni significativi (per esempio, apparecchiature di condizionamento) 3.000 euro.

Su questi 3.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica solo su 2.300 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello degli stessi beni significativi (5.300 - 3.000 = 2.300).
Sul valore residuo (700 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I beni di valore significativo sono quelli individuati dal decreto del Ministro delle Finanze del 29 dicembre 1999:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza.

3. GLI INTERVENTI INTERESSATI

Con decreto ministeriale del 19 febbraio 2007 (modificato dal decreto 7 aprile 2008) sono stati individuati gli interventi ammessi all'agevolazione fiscale:

- riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria
- interventi sull'involucro degli edifici
- installazione di pannelli solari
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Provvedimenti successivi hanno esteso l'agevolazione ad altri interventi:

- acquisto e posa in opera delle schermature solari
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Riqualificazione energetica di edifici esistenti

Per questi interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **100.000 euro**.

Se effettuati su condomini, la detrazione va riferita all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari che lo compongono. In tal caso, quindi, è necessario ripartire la detrazione, spettante nel limite massimo di 100.000 euro, tra i soggetti interessati.

Rientrano in questa categoria i lavori che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 - Allegato A.

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

Non è stato stabilito quali opere o impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste. L'intervento, infatti, è definito in funzione del

risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato.

Pertanto, 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" (allegato A del decreto legislativo n. 192 del 2005).

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.

ATTENZIONE
L'indice di risparmio necessario per fruire della detrazione deve essere calcolato facendo riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio e non a quello delle singole porzioni immobiliari che lo compongono.

L'indice di prestazione energetica richiesto può essere conseguito anche mediante la realizzazione degli altri interventi agevolati.

Per esempio, il risparmio energetico invernale, per il quale è previsto un limite massimo di detrazione di 100.000 euro, può essere realizzato mediante un intervento consistente nella sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, per il quale è previsto un limite di detrazione d'imposta di 30.000 euro (senza richiedere la misurazione del rendimento energetico conseguito), e/o attraverso la sostituzione di infissi, intervento con un limite massimo di detrazione di 60.000 euro.

In questo caso, se mediante la sostituzione dell'impianto di climatizzazione o degli infissi si consegue un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori richiesti, realizzando quindi "la qualificazione energetica dell'edificio", si potrà fruire della detrazione nel limite massimo di 100.000 euro.

Non sarà possibile, ovviamente, far valere autonomamente anche le detrazioni per specifici lavori che incidano comunque sul livello di climatizzazione invernale, i quali devono ritenersi compresi (ai fini della individuazione del limite massimo di detrazione spettante) nell'intervento più generale.

Potranno, invece, essere oggetto di autonoma valutazione, ai fini del calcolo della detrazione, gli altri interventi di risparmio energetico agevolabili che non incidono sul livello di climatizzazione invernale, quali l'installazione dei pannelli solari.

In questo caso, la detrazione potrà essere fatta valere anche in aggiunta a quella di cui si usufruisce per la qualificazione energetica dell'edificio.
La detrazione spetta anche per le spese:

- relative alle prestazioni professionali necessarie a realizzare gli interventi o sostenute per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento.

Interventi sugli involucri

Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **60.000 euro.**

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, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m^2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 e successivamente modificati dal decreto 26 gennaio 2010.

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

In questo gruppo di interventi rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/2010).

ATTENZIONE
Dal 1° gennaio 2018, la percentuale di detrazione per le spese relative all'acquisto e alla posa in opera di finestre comprensive di infissi è stata **ridotta dal 65 al 50%**.

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).

ATTENZIONE
La semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento dell'involucro degli edifici, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici richiesti, non consente di fruire della detrazione poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico.
In questo caso, è necessario quindi che, a seguito dei lavori, tali indici di trasmittanza termica si riducano ulteriormente: il tecnico che redige l'asseverazione deve perciò specificare il valore di trasmittanza originaria del componente su cui si interviene e asseverare che successivamente all'intervento la trasmittanza dei medesimi componenti sia inferiore o uguale ai valori prescritti.

Sono comprese tra le spese detraibili quelle:

- relative alle prestazioni professionali necessarie a realizzare gli interventi o sostenute per acquisire la certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento.

Installazione di pannelli solari

Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **60.000 euro**.

Per interventi di installazione di pannelli solari si intende 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.

I fabbisogni soddisfatti con l'impianto di produzione di acqua calda possono riguardare non soltanto la sfera domestica o le esigenze produttive ma, più in generale, l'ambito commerciale, ricreativo o socio assistenziale.
In pratica, possono accedere alla detrazione tutte le strutture che svolgono attività e servizi in cui è richiesta la produzione di acqua calda.

Per l'asseverazione dell'intervento concernente l'installazione dei pannelli solari è richiesto:

- un termine minimo di garanzia (fissato in 5 anni per i pannelli e i bollitori e in 2 anni per gli accessori e i componenti tecnici)
- che i pannelli siano conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea o della Svizzera.

ATTENZIONE
Per usufruire della detrazione è necessario che l'installazione dei pannelli solari sia realizzata su edifici esistenti.
Per le spese effettuate dal 1° gennaio 2008 non occorre più presentare l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica.

Sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Enea, sono assimilabili ai pannelli solari i **sistemi termodinamici a concentrazione solare** utilizzati per la sola produzione di acqua calda. Pertanto, le spese sostenute per la loro installazione sono ammesse in detrazione.

Se, invece, si installa un sistema termodinamico finalizzato alla produzione combinata di energia elettrica e di energia termica, possono essere oggetto di detrazione solo le spese sostenute per la parte riferibile alla produzione di energia termica.
In questi casi, la quota di spesa detraibile può essere determinata in misura percentuale sulla base del rapporto tra l'energia termica prodotta e quella complessivamente sviluppata dall'impianto (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 12/2011).

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di **30.000 euro**.

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 ad aria o ad acqua.

Per fruire dell'agevolazione è necessario, quindi, 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 (con l'eccezione, dal 1 gennaio 2015, dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa).

La fruizione della detrazione è limitata ai soli casi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e non anche a quelli di integrazione degli stessi.

ATTENZIONE
Dal 1° gennaio 2018, per le caldaie a condensazione si può usufruire della detrazione del **50%** solo se hanno un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla **classe A** di prodotto prevista dal regolamento (UE) n. 811/2013.

Se, oltre ad essere almeno in classe A, sono anche dotate di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), è possibile continuare a usufruire della detrazione più elevata del **65%**.

Per l'acquisto di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A, dal 1° gennaio 2018 non si può più richiedere l'agevolazione.

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 e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione realizzato.

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. La detrazione spetta a condizione che le predette pompe di calore garantiscano un coefficiente di prestazione COP>2,6 misurato secondo la norma EN 16147. La detrazione non è ammessa per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a gas.

Se in uno stabile alcuni appartamenti hanno il riscaldamento ed altri no, la detrazione non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta per l'installazione di un nuovo impianto centralizzato di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento delle unità prive di un preesistente impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente.

Per individuare la quota di spesa detraibile, va utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali riferite a ciascun appartamento (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/2010).

ATTENZIONE
Nell'ambito sia della 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 - sia della sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, è compresa nell'agevolazione anche:

- la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati, con contabilizzazione del calore
- gli interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore.

È esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

Rientra, inoltre, tra gli interventi agevolati l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli stessi impianti.
Se non viene sostituita la caldaia, per questi interventi si può comunque usufruire delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio.

Sono comprese tra le spese detraibili, infine, quelle:

- relative alle prestazioni professionali necessarie per realizzare gli interventi agevolati o per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta
- sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato).

Schermature solari

Per le spese sostenute **tra il 1 gennaio 2015 e il 31 dicembre 2018** è riconosciuta una detrazione, nella misura massima di **60.000 euro**, per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006.

La detrazione è pari:

- al **65%**, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017
- al **50%**, per le spese effettuate nel 2018.

Sul sito dell'Enea sono pubblicati i requisiti tecnici specifici che devono possedere le schermature solari per essere ammesse al beneficio. In particolare:

- devono possedere, se prevista, una marcatura CE
- devono rispettare le leggi e normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per le opere murarie eventualmente necessarie per la posa in opera e per le prestazioni professionali.

Generatori di calore alimentati da biomasse combustibili

Per le spese sostenute **tra il 1 gennaio 2015 e il 31 dicembre 2018** è riconosciuta una detrazione, nella misura massima di **30.000 euro**, per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

La detrazione è pari:

- al **65%**, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017
- al **50%**, per le spese effettuate nel 2018.

Sul sito dell'Enea sono pubblicati i requisiti tecnici specifici che deve possedere l'impianto.

Sono agevolati sia gli interventi di sostituzione, totale o parziale, dei vecchi generatori termici sia le nuove installazioni su edifici esistenti.

Rientrano tra le spese ammesse alla detrazione:

- quelle per smontare e dismettere l'impianto di climatizzazione invernale esistente
- la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche
- le opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione degli impianti preesistenti
- quelle relative alle prestazioni professionali che si rendessero necessarie
- eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi di controllo e regolazione, sui sistemi di emissione.

Dispositivi multimediali

Per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2018, è prevista una detrazione per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o

climatizzazione delle unità abitative, finalizzati ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento più efficiente degli impianti.

La detrazione spetta nella misura del **65%** dell'intero importo speso (la legge non prevede, infatti, un limite massimo di detrazione).

Questi dispositivi multimediali devono essere dotati di specifiche caratteristiche. In particolare:

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

Sono agevolabili, oltre alla fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature (elettriche, elettroniche e meccaniche), le opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione, all'interno degli edifici, di sistemi di "*building automation*" degli impianti termici degli edifici.

Non sono ammissibili, invece, le spese per l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire a distanza con le predette apparecchiature (telefoni cellulari, tablet, personal computer e dispositivi simili).

La detrazione spetta anche se l'acquisto, l'installazione e la messa in opera dei dispositivi multimediali sono effettuati successivamente a un intervento di riqualificazione energetica, o anche in assenza di un intervento.

4. LA CESSIONE DEL CREDITO

Dal 1° gennaio 2016 è prevista la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione Irpef spettante per gli interventi di riqualificazione energetica. Le regole per la cessione sono diverse a seconda dell'anno in cui sono stati effettuati gli interventi.

Le modalità di cessione del credito relativo alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (detrazioni del 65, 70 e 75%) per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati **sulle parti comuni** degli edifici sono state definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017.

Un'importante novità è stata introdotta dalla legge di bilancio 2018, che ha previsto la possibilità di cedere la detrazione anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla **singola unità immobiliare** (non solo, quindi, per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali).

Le modalità operative della cessione del credito relativamente agli interventi effettuati nel 2018 saranno disciplinate da un nuovo provvedimento.

Di seguito, riepiloghiamo regole e modalità per la cessione del credito.

Interventi su edifici condominiali: spese effettuate nel 2016

Per le spese sostenute nel 2016, per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, i contribuenti che si trovavano nella "*no tax area*" (cosiddetti incapienti) potevano cedere ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi un credito pari alla detrazione Irpef spettante, come pagamento di una parte del corrispettivo.

I contribuenti interessati sono i condòmini che non potevano usufruire della detrazione perché in possesso di redditi esclusi da Irpef (o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni).

Con provvedimento del 22 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate ha individuato le modalità di cessione del credito.

Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali

SOGGETTI "INCAPIENTI"
Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, compresi quelli che danno diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75%, i condòmini che, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa, si trovano nella cosiddetta "*no tax area*" (incapienti) possono cedere un credito pari alla detrazione Irpef spettante.

Si considerano "**incapienti**" i contribuenti che hanno un'imposta annua dovuta inferiore alle detrazioni (da lavoro dipendente, pensione o lavoro autonomo) spettanti.
In sostanza, sono incapienti i contribuenti che nell'anno precedente a quello in cui hanno sostenuto le spese si trovavano nelle condizioni indicate:

- **nell'articolo 11, comma 2**, del Tuir, cioè i **pensionati** con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a **7.500 euro**, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro, reddito dell'abitazione principale e relative pertinenze
- **nell'articolo 13, comma 1, lett. a)**, del Tuir, cioè i **lavoratori dipendenti** e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a **8.000 euro**
- **nell'articolo 13, comma 5, lett. a)**, del Tuir, cioè i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da impresa minore e i possessori di alcuni "redditi diversi" (indicati nell'art. 50, comma 1, lettere e, f, g, h e i, del Tuir, ad eccezione di quelli derivanti dagli assegni periodici), di importo non superiore a **4.800 euro**.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

E' esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche.

SOGGETTI DIVERSI DAGLI "INCAPIENTI"

Per i lavori eseguiti dal 1° gennaio 2017 sulle parti comuni degli edifici condominiali, i beneficiari diversi dai soggetti incapienti possono scegliere di cedere il credito:

- ai fornitori che hanno effettuato gli interventi
- ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

La cessione riguarda, tuttavia, solo la detrazione spettante per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali per i quali si ha diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75% e non può essere effettuata a favore di istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.
I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

LE REGOLE PER LA CESSIONE DEI CREDITI

Con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017, che sostituisce il precedente provvedimento dell'8 giugno 2017, sono state definite le modalità di cessione dei crediti, da parte dei soggetti incapienti e degli altri beneficiari, con riferimento alle **spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**.

Il credito cedibile

Per i **soggetti incapienti**, il credito d'imposta cedibile corrisponde:

1. alla detrazione del 65% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici
2. alla detrazione del 70% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso
3. alla detrazione del 75% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

Tutti gli **altri soggetti**, diversi dagli incapienti, possono invece cedere solo il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni indicate nei punti 2 e 3 (detrazione del 70 e del 75%).

Il condomino può cedere l'**intera detrazione** calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.
Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

Il credito d'imposta diventa disponibile dal **10 marzo** del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.
Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal **10 marzo** del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

Come avviene la cessione

Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:

- comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.
  In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace
- consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

I condòmini appartenenti ai cosiddetti "condomini minimi" che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso "Cassetto fiscale".

Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.

Come si utilizza il credito ricevuto

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in **10 quote annuali** di pari importo. Tali quote sono utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato a chi ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta, consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.
La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Con la risoluzione n. 58/2018 l'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo "6890" da indicare nel modello F24 per usufruire del credito e ha fornito le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Se viene accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino, l'Amministrazione recupera il credito corrispondente nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.
Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è recuperato nei suoi confronti.

Le nuove regole in vigore dal 2018

Dal 1° gennaio 2018 è possibile cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante (Irpef o Ires) anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla singola unità immobiliare e non solo per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali.

Il credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari.
Soltanto i contribuenti che ricadono nella "*no tax area*" possono cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari.

La cessione del credito alle pubbliche amministrazioni è sempre esclusa.

I CONTRIBUENTI INTERESSATI ALLA CESSIONE DEL CREDITO

La possibilità di cedere la detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese, compresi quelli che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta.

Hanno la stessa facoltà, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.

Per quanto concerne, invece, i soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, si tratta dei **fornitori** dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili o **altri soggetti privati**.

Per "altri soggetti privati" devono intendersi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti).
Questi soggetti, diversi dai fornitori, devono comunque essere **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.
Inoltre, la cessione del credito è **limitata a una sola eventuale cessione successiva a quella originaria** (eseguita dal contribuente titolare del diritto).

Nel caso di interventi condominiali, per esempio, la detrazione può essere ceduta nei confronti degli altri condòmini titolari delle detrazioni spettanti per gli stessi interventi condominiali o, più in generale, nel caso di lavori effettuati da soggetti societari

appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i contribuenti che non rientrano nella "*no tax area*", degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Il quadro degli interventi per i quali si può cedere il credito

Interventi su parti comuni dei condomini o sulle singole unità immobiliari

INTERVENTO	% detraz.	A CHI SI PUÒ CEDERE
serramenti e infissi	50%	I CONTRIBUENTI CHE RIENTRANO NELLA "*NO TAX AREA*" possono cedere il credito a: • fornitori • altri soggetti privati, compresi banche e intermediari finanziari I CONTRIBUENTI CHE **NON RIENTRANO** NELLA "*NO TAX AREA*" possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, ma non a banche e intermediari finanziari
schermature solari		
caldaie a biomassa		
caldaie a condensazione in classe A		
caldaie a condensazione in classe A e sistema di termoregolazione evoluto	65%	
pompe di calore		
scaldacqua a pompa di calore		
coibentazione involucro		
pannelli solari		
generatori ibridi		
sistemi *building automation*		
micro-cogeneratori		

Interventi sulle parti comuni dei condomini

INTERVENTO	% detraz	A CHI SI PUÒ CEDERE
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superfice disperdente	70%	I CONTRIBUENTI CHE RIENTRANO NELLA "*NO TAX AREA*" possono cedere il credito a: • fornitori • altri soggetti privati, compresi banche e intermediari finanziari I CONTRIBUENTI CHE **NON RIENTRANO** NELLA "*NO TAX AREA*" possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, ma non a banche e intermediari finanziari
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superfice disperdente e conseguimento della qualità media dell'involucro	75%	
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superfice disperdente e riduzione di una classe del rischio sismico	80%	
coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superfice disperdente e riduzione di 2 classi del rischio sismico	85%	

5. LE REGOLE E GLI ADEMPIMENTI

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su **unità immobiliari** e su **edifici** (o su parti di edifici) **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 dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oppure dal pagamento dell'imposta comunale (Ici/Imu), se dovuta.
L'esistenza dell'edificio è riconosciuta anche se lo stesso è classificato nella categoria catastale F2 ("unità collabenti").

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.

Per alcune tipologie di interventi, inoltre, è necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche (per esempio, essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, tranne quando si installano pannelli solari).

Nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, con conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile solo con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente.
In quest'ultimo caso, comunque, l'agevolazione non può riguardare gli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio, considerato che per tali interventi occorre individuare il fabbisogno di energia primaria annua riferita all'intero edificio, comprensivo, pertanto, anche dell'ampliamento.

Sono agevolabili, invece, gli interventi per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi (pareti, infissi, eccetera) o dei singoli impianti (pannelli solari, caldaie, eccetera).
Se con tali interventi si realizzano impianti al servizio dell'intero edificio, la detrazione va calcolata solo sulla parte imputabile all'edificio esistente, non potendo essere riconosciuta sulla parte di spesa riferita all'ampliamento.

LE SPESE DETRAIBILI

Le spese ammesse in detrazione comprendono sia i **costi per i lavori edili** relativi all'intervento di risparmio energetico, sia quelli per le **prestazioni professionali**

necessarie per realizzare l'intervento stesso e acquisire la certificazione energetica richiesta.

Per gli **interventi di riqualificazione energetica dell'edificio** sono detraibili, oltre alle spese professionali, quelle relative alla fornitura e alla posa in opera di materiali di coibentazione e di impianti di climatizzazione, nonché la realizzazione delle opere murarie ad essi collegate.

Per gli **interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica** sono invece detraibili le spese riguardanti:

a) interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica "U" degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisionali e accessorie, attraverso

- la fornitura e la messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti
- la fornitura e la messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti
- la demolizione e la ricostruzione dell'elemento costruttivo

b) interventi che comportino una riduzione della trasmittanza termica "U" delle finestre, comprensive degli infissi, attraverso

- il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e la posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso
- il miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni

c) interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda, attraverso

- la fornitura e la posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento
- lo smontaggio e la dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, la fornitura e la posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione a regola d'arte di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.
  Negli interventi ammissibili sono compresi, oltre a quelli relativi al generatore di calore, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di

trattamento dell'acqua, sui dispositivi di controllo e di regolazione, nonché sui sistemi di emissione.

INTESTAZIONE DEI DOCUMENTI DI SPESA

I contribuenti che possono usufruire della detrazione sono quelli indicati nella scheda informativa da trasmettere all'Enea.

Quando non vi è coincidenza tra il nominativo riportato nella scheda informativa e l'intestazione del bonifico o della fattura, la detrazione spetta al soggetto che ha effettivamente sostenuto la spesa, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti invece intestatario dei predetti documenti.

A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale di sostenimento.

Queste integrazioni vanno effettuate già dal primo anno di fruizione del beneficio. Non è possibile, infatti, modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda, che può essere fatta valere sia sull'Irpef che sull'Ires.

È obbligatorio suddividere questa detrazione in **10 rate** annuali di pari importo.

Il limite massimo di risparmio ottenibile con la detrazione va riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento stesso. Pertanto, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere effettivamente sostenuto da ciascuno.

Anche per gli **interventi condominiali** l'ammontare massimo di detrazione deve essere riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Tuttavia, quando si tratta di un intervento di riqualificazione energetica, per il quale è prevista la detrazione massima di 100.000 euro, e lo stesso intervento si riferisce all'intero edificio e non a "parti" di edificio, tale somma costituisce anche il limite complessivo di detrazione e va ripartita tra i soggetti che hanno diritto al beneficio.

Per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici condominiali che dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 danno diritto alle maggiori detrazioni del **70** e **75%**, queste vanno calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

L'importo massimo delle spese ammesse in detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.
Per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 7 unità immobiliari e 5 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 480.000 euro (40.000 euro x 12 unità), da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà.

Per gli interventi realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico, per i quali sono previste detrazioni ancora maggiori (dell'**80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, dell'**85%**, se il rischio sismico si riduce di 2 o più classi), il limite massimo di spesa consentito è di **136.000** euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Se sono stati realizzati più interventi di risparmio energetico agevolabili, il limite massimo di detrazione applicabile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.
Così, per esempio, se sono stati installati dei pannelli solari, per i quali è previsto un importo massimo di detrazione di 60.000 euro, ed è stato sostituito l'impianto di climatizzazione invernale, per il quale la detrazione massima applicabile è di 30.000 euro, sarà possibile usufruire della detrazione massima di 90.000 euro.

Invece, il contribuente potrà richiedere una sola agevolazione quando effettua interventi caratterizzati da requisiti tecnici tali da poter essere ricompresi in due diverse tipologie. Questo accade, per esempio, quando sono stati realizzati interventi di coibentazione delle pareti esterne, inquadrabili sia nell'ambito della riqualificazione energetica dell'edificio sia in quello degli interventi sulle strutture opache verticali.
In questa situazione, il contribuente dovrà indicare nella scheda informativa da inviare all'Enea a quale beneficio intende fare riferimento.

ATTENZIONE
Quando gli interventi realizzati consistono nella prosecuzione di lavori appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, per il calcolo del limite massimo di detrazione bisogna tener conto anche delle detrazioni fruite negli anni precedenti.
Inoltre, per gli interventi in corso di realizzazione, la detrazione spetta comunque nel periodo d'imposta in cui la spesa è sostenuta, a condizione che il contribuente attesti che i lavori non sono ancora ultimati.

Certificazione necessaria

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- l'**asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, 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 richiesti. In alcuni casi, questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori, per esempio, per interventi di sostituzione di finestre e infissi, per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW, per le pompe di calore di potenza elettrica assorbita minore di 100 KW e per i sistemi di dispositivi multimediali.

ATTENZIONE
Dall'11 ottobre 2009, l'asseverazione del tecnico abilitato può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori (D.M. 6 agosto 2009). Inoltre, nelle ipotesi di autocostruzione dei pannelli solari, è sufficiente l'attestato di partecipazione a un apposito corso di formazione.

- l'**attestato di prestazione energetica (APE)**, finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi.

  L'attestato di prestazione energetica deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori e conservato dal contribuente. Non è richiesto per i seguenti interventi:

  - dal 1° gennaio 2008, sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (per questi interventi non è più richiesto l'allegato E firmato dal tecnico abilitato, ma solo l'allegato F a firma del richiedente)
  - dal 15 agosto 2009, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione
  - acquisto e posa in opera delle schermature solari
  - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
  - acquisto e installazione di dispositivi multimediali.

- la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E o F del decreto attuativo (D.M. 19 febbraio 2007).

  La scheda deve contenere: i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

Rettifica della scheda informativa

Il contribuente può 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 importi 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.

Non è necessario rettificare la scheda informativa quando è stato indicato un nominativo diverso da quello dell'intestatario del bonifico o della fattura, o non è stato segnalato che possono aver diritto alla detrazione più contribuenti. In questi casi, infatti, è sufficiente che il contribuente che intende avvalersi della detrazione dimostri di essere in possesso dei documenti che attestano il sostenimento dell'onere e la misura in cui tale onere è stato effettivamente sostenuto.

Poiché la detrazione compete solo per le spese effettivamente sostenute, in caso di sconti o abbuoni riconosciuti successivamente all'invio della scheda informativa, il contribuente ha l'obbligo di assoggettare a tassazione separata le somme ricevute a tale titolo e per le quali in anni precedenti ha fruito della detrazione. Pertanto, eventuali rimborsi dovranno essere indicati nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui sono stati ricevuti.

L'asseverazione, l'attestato di prestazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

ATTENZIONE

Per fruire dell'agevolazione fiscale non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

L'effettuazione degli interventi, pertanto, non deve essere preceduta da alcuna formalità da porre in essere nei confronti dell'amministrazione finanziaria né dall'invio della comunicazione di inizio lavori all'Asl, salvo che quest'ultimo adempimento sia previsto dalle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri.

Asseverazione per interventi condominiali che consentono maggiori detrazioni

Per gli interventi riguardanti l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015, la sussistenza delle condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante

l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dallo stesso decreto ministeriale.
L'Enea effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.
La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Documenti da trasmettere

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'Enea:

- le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica, attraverso l'allegato A al "decreto edifici" (D.M. 19 febbraio 2007)
- la scheda informativa (allegato E o F al "decreto edifici"), relativa agli interventi realizzati.

La trasmissione deve avvenire **in via telematica**, attraverso l'applicazione web dell'Enea raggiungibile dal sito www.acs.enea.it.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'Enea.

L'indirizzo presso cui inviare la documentazione è il seguente:

ENEA - Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile
Via Anguillarese 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma)
Va indicato il riferimento "Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica".

L'Enea attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione inviando una e-mail di conferma, che va conservata dal contribuente interessato a fruire della detrazione.

La data di fine lavori, dalla quale decorre il termine per l'invio della documentazione all'Enea, coincide con il giorno del cosiddetto "collaudo" (e non di effettuazione dei pagamenti) o dell'attestazione della funzionalità dell'impianto se pertinente.
Se, in considerazione del tipo di intervento, non è richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori (o dal tecnico che compila la scheda informativa). Non può ritenersi valida un'autocertificazione del contribuente.

ATTENZIONE
Se il contribuente non è in possesso della documentazione, poiché l'intervento è ancora in corso di realizzazione, può fruire comunque della detrazione per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta.

Come fare i pagamenti

Le modalità per effettuare i pagamenti variano a seconda che il soggetto sia titolare o meno di reddito d'impresa. In particolare è previsto che:

- i contribuenti non titolari di reddito di impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale (anche "on line")
- i contribuenti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

L'obbligo di effettuare il pagamento con bonifico è espressamente escluso per i contribuenti esercenti attività d'impresa in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non è rilevante per la determinazione di tale tipologia di reddito.
Ai fini del reddito d'impresa, infatti, vale la regola secondo cui il momento di imputazione dei costi si verifica, per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni e, per i beni mobili, alla data di consegna o spedizione, salvo che sia diversa e successiva la data in cui si verifica l'effetto traslativo.

Nel modello di versamento con bonifico bancario o postale vanno indicati:

- la causale del versamento, con indicazione degli estremi della norma agevolativa
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

ATTENZIONE
Con la risoluzione n. 9/2017 l'Agenzia ha precisato che sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "**istituti di pagamento**", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione, è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione della stessa (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

Se per errore è stato effettuato un bonifico diverso da quello "dedicato" o non sono stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti, e non è stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo qualora il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto notorietà rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito (circolare n. 43/2016).

In sede di controllo, comunque, l'Amministrazione verificherà se il comportamento risulta posto in essere per eludere il rispetto della normativa sull'applicazione della ritenuta.

Inoltre, quando sul bonifico sono stati riportati, per mero errore materiale, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, l'agevolazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti.

Non è richiesto il pagamento con bonifico per le spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo, ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori e alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap), trattandosi di versamenti da effettuare con modalità obbligate in favore di pubbliche amministrazioni.

La ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento (bonifico) da parte del contribuente che intende avvalersi della detrazione, le banche, Poste Italiane Spa e gli altri istituti di pagamento devono operare una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

La base di calcolo su cui operare la ritenuta è l'importo del bonifico diminuito dell'Iva.

La ritenuta non deve essere operata quando il pagamento può essere effettuato con modalità diverse dal bonifico (assegno, vaglia, carta di credito).

Con la circolare n. 40/2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative sull'applicazione della ritenuta.

Adempimenti per gli interventi in leasing

Per il contribuente che finanzia la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica mediante un contratto di leasing, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative con la circolare n. 21/2010.

In particolare, ha precisato che:

- si applicano le regole previste per i titolari del reddito di impresa e, pertanto, non vi è obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale
- gli adempimenti documentali (per esempio, l'invio della scheda informativa all'Enea) devono essere assolti dal contribuente che usufruisce della detrazione. La società di leasing deve solo fornire una documentazione che attesti la conclusione dell'intervento di riqualificazione energetica e l'ammontare del costo sostenuto su cui si calcola la detrazione.

Il contribuente può fruire della detrazione a condizione che:

- la società che ha concesso il finanziamento paghi il corrispettivo al fornitore della prestazione con un bonifico contenente tutti i dati richiesti (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto

per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) in modo da consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la ritenuta d'acconto

- il contribuente abbia la copia della ricevuta del bonifico.

In questo caso, l'anno di sostenimento della spesa è quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria al fornitore della prestazione (circolare n. 11/2014).

Documenti da conservare

Per fruire del beneficio fiscale è necessario conservare ed esibire all'Amministrazione finanziaria, ove ne faccia richiesta, la documentazione relativa agli interventi realizzati.

In particolare, va conservato:

- il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato
- la ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'Enea
- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
- per i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso cui è stato effettuato il pagamento.

Nel caso in cui gli interventi siano stati effettuati su parti comuni di edifici, devono essere conservate ed eventualmente esibite anche la copia della delibera assembleare e quella della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata ed esibita la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

ATTENZIONE
L'Amministrazione finanziaria potrà comunque richiedere l'esibizione di ulteriori documenti o atti per verificare la corretta applicazione della detrazione d'imposta.

Trasferimento dell'immobile

In caso di **variazione della titolarità dell'immobile** durante il periodo di godimento dell'agevolazione, le quote di detrazione residue (non utilizzate) possono essere usufruite dal nuovo titolare.

La detrazione non si trasferisce all'acquirente quando è usufruita dal detentore dell'immobile (per esempio, l'inquilino o il comodatario), il quale continua ad avere diritto al beneficio anche se viene meno la detenzione dell'immobile.

La stessa cosa vale per il familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, potrà continuare a detrarre le rate residue delle spese sostenute anche dopo la cessione dell'immobile su cui sono stati eseguiti gli interventi.

Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, anche quando si sceglie di mantenere la detrazione in capo al cedente.

VENDITA DELL'IMMOBILE

Se non diversamente indicato nell'atto di vendita dell'immobile oggetto di riqualificazione energetica, le quote residue di detrazione spettano all'acquirente. Questo vale in tutte le ipotesi di cessione dell'immobile e, quindi, anche in caso di donazione e di permuta.

Se nel rogito non risulta la volontà di mantenere in capo al venditore la detrazione residua, tale volontà può essere formalizzata anche successivamente in una scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato e sottoscritta da entrambe le parti contraenti. In essa occorre specificare che questo accordo esisteva già dalla data del rogito.
Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto concordato e formalizzato successivamente al rogito.

Quando viene ceduta solo una quota dell'immobile, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore, tranne nel caso in cui la parte acquirente, per effetto della cessione pro-quota, diventi proprietaria esclusiva dell'immobile.

IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE PER SUCCESSIONE

In caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.
Se, per esempio, l'erede che detiene direttamente l'immobile ereditato lo concede successivamente in comodato o in locazione, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.
Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

FINE LOCAZIONE O COMODATO

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

Quadro sintetico dei principali adempimenti

DOCUMENTI

COSA TRASMETTERE ALL'ENEA:
- scheda informativa
- attestato di prestazione energetica
  (non è richiesto per l'installazione di pannelli solari, per la sostituzione di finestre e degli impianti di climatizzazione invernale, per acquisto e posa in opera di schermature solari)

COSA TRASMETTERE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Nessun documento: il decreto legislativo n. 175/2014 ha infatti cancellato l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle Entrate gli interventi che proseguono oltre il periodo d'imposta

COSA CONSERVARE:
- certificato di asseverazione
- ricevuta di trasmissione dei documenti
- fatture o ricevute fiscali
- ricevuta del bonifico

PAGAMENTI

CONTRIBUENTI SENZA PARTITA IVA: bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento

ALTRI CONTRIBUENTI: qualsiasi forma

I controlli dell'Enea

L'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni fiscali.
Le procedure e le modalità di esecuzione di questi controlli sono state definite dal decreto 11 maggio 2018 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 211 dell'11.09.2018).

Anzitutto, è previsto che l'Enea elabori, entro il 30 giugno di ciascun anno, un programma di controlli a campione sulle istanze prodotte in relazione agli interventi agevolati conclusi entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

Il beneficiario della detrazione o l'amministratore di condominio, per i lavori effettuati su parti comuni condominiali, viene informato dell'avvio del procedimento di controllo con lettera raccomandata a/r oppure, se disponibile, attraverso posta elettronica certificata (Pec) all'indirizzo che è stato indicato nella documentazione trasmessa all'Enea.
Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, il beneficiario della detrazione, o l'amministratore, deve trasmettere per posta elettronica certificata (all'indirizzo "enea@cert.enea.it", in formato pdf) documenti e dichiarazioni, non trasmessi precedentemente, necessari a verificare i presupposti e i requisiti per avere la detrazione.
Dopo la verifica documentale, e comunque entro 90 giorni, l'Enea comunicherà al beneficiario soggetto a verifica l'esito del controllo.

Oltre all'attività di controllo documentale, sono previsti, ogni anno, anche dei sopralluoghi per verificare gli interventi effettuati. L'avvio del procedimento mediante sopralluogo è comunicato con un preavviso minimo di 15 giorni, sempre con lettera raccomandata a/r oppure, se disponibile, mediante posta elettronica certificata, in cui è indicato luogo, data, ora e nominativo dell'incaricato del controllo.

Il controllo si svolge alla presenza del beneficiario della detrazione o dell'amministratore per conto del condominio. Se pertinente, possono essere presenti anche i tecnici firmatari della relazione di fine lavori.

In sede di sopralluogo, i tecnici Enea possono richiedere e acquisire atti, documenti, schemi tecnici e ogni altra informazione utile. Inoltre, possono effettuare rilievi fotografici, purché si tratti di elementi strettamente connessi alle esigenze di controllo. Al termine, i tecnici Enea redigono un "processo verbale" con la descrizione delle operazioni effettuate e della documentazione esaminata. Nel verbale vengono riportate anche le dichiarazioni eventualmente rese dal beneficiario della detrazione, dall'amministratore del condominio e dai tecnici firmatari la relazione di fine lavori.

Sugli accertamenti eseguiti l'Enea informerà l'Agenzia delle Entrate mediante una relazione motivata.

6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

Normativa

Dm 29 dicembre 1999 (individuazione dei beni significativi soggetti a Iva con aliquota del 10%)

DLgs 192/2005 (disposizioni attuative della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Legge 296/2006 - art. 1 commi 344-345-346-347 (legge istitutiva delle detrazioni)

DLgs 311/2006 - allegato M (schermature solari ammesse all'agevolazione)

Legge 244/2007 - art. 1 commi da 20 a 24 e 286 (proroga dell'agevolazione, modifiche alla legge istitutiva ed estensione della detrazione ad altri interventi)

Dm 19 febbraio 2007 (disposizioni attuative sulle detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente)

Dm 26 ottobre 2007 (precisazioni e modifiche al Dm 19 febbraio 2007)

Dm 11 marzo 2008 (definizione dei valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica)

Dm 7 aprile 2008 (disposizioni attuative dell'agevolazione, relativamente agli interventi su strutture opache orizzontali, e modifiche al Dm 19 febbraio 2007)

Dm 6 agosto 2009 (semplificazione delle procedure e riduzione degli adempimenti amministrativi)

Dm 26 gennaio 2010 (aggiornamento del decreto 11 marzo 2008 in materia di riqualificazione energetica degli edifici) – vedi sito dell'Enea

Dl 78/2010 - art. 25 (obbligo di banche e Posta di effettuare una ritenuta d'acconto sui bonifici)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 giugno 2010 (ritenute sui pagamenti con bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili detraibili)

DLgs 28/2011 – art. 28, comma 5 (abrogazione delle disposizioni che prevedevano il divieto di cumulabilità della detrazione fiscale con specifici incentivi comunali, regionali e locali)

Dl 201/2011 (introduzione nel Testo unico delle imposte sui redditi dell'art. 16-bis - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

Dl 63/2013 - art. 14 (detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica)

DLgs 175/2014 - art. 12 (abrogazione della comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i lavori che proseguono per più periodi di imposta)

Legge 190/2014 – art. 1 comma 47 (proroga dell'agevolazione ed estensione ad altri interventi)

Dm 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica) – sito del Ministero dello sviluppo economico

Legge 208/2015 - art. 1 comma74 (proroga dell'agevolazione e introduzione della possibilità di cessione del credito in luogo della detrazione)

Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate 22 marzo 2016 (modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali)

Legge 232/2016 - art. 1 comma 2 (proroga dell'agevolazione e introduzione di detrazioni maggiori per gli interventi di riqualificazione di parti comuni)

Dl 50 del 24 aprile 2017 (convertito nella legge n. 96/2017), art. 4-bis (modifiche alla disciplina sulla cessione delle detrazioni spettanti per interventi di incremento dell'efficienza energetica nei condomini)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017 (modalità di cessione del credito relativo alle detrazioni del 65, 70 e 75% per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni degli edifici - spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

Legge 205/2017 - art. 1 comma 3 (proroga dell'agevolazione e novità in vigore dal 2018)

Dm 11 maggio 2018 (procedure di controllo, da parte dell'Enea, per la verifica delle condizioni per la fruizione delle detrazioni fiscali per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica)

Circolari dell'Agenzia delle Entrate

n. 36/E del 31 maggio 2007 (chiarimenti sulla detrazione d'imposta per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344, 345, 346 e 347 della legge 296/2006)

n. 12/E del 19 febbraio 2008 (risposte a quesiti vari)

n. 34/E del 4 aprile 2008 (risposte a quesiti vari)

n. 21/E del 23 aprile 2010 (risposte a quesiti vari)

n. 39/E del 1° luglio 2010 (risposta a quesito sulla riqualificazione energetica di edifici oggetto di ampliamento)

n. 40/E del 28 luglio 2010 (applicazione ritenuta d'acconto sui bonifici)

n. 29/E del 18 settembre 2013 (chiarimenti sulle disposizioni di proroga delle detrazioni)

n. 11/E del 21 maggio 2014 – risposta 4.4 (spese sostenute mediante finanziamento)

n. 31/E del 30 dicembre 2014 (chiarimenti sul dl 175/2014 - semplificazioni di adempimenti per interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta)

n. 43/E del 18 novembre 2016 (errata compilazione del bonifico)

n. 7/E del 4 aprile 2017 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

n. 7/E del 27 aprile 2018 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

n. 11/E del 18 maggio 2018 (cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica)

n. 17/E del 23 luglio 2018 (nuovi chiarimenti sulla cessione del credito)

Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate

n. 152/E del 5 luglio 2007 (chiarimenti sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili)

n. 244/E dell'11 settembre 2007 (condizioni necessarie per il diritto alla detrazione)

n. 365/E del 12 dicembre 2007 (nuovi chiarimenti sulle detrazioni per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica)

n. 283/E del 7 luglio 2008 (interventi di risparmio energetico che danno diritto alla detrazione)

n. 295/E dell'11 luglio 2008 (detrazione delle spese per interventi non ancora ultimati)

n. 299/E del 14 luglio 2008 (chiarimenti sulle spese agevolabili)

n. 303/E del 15 luglio 2008 (perché la detrazione non spetta per interventi eseguiti su immobili merce)

n. 335/E del 1° agosto 2008 (detraibilità delle spese sostenute, per lo stesso intervento, in due diversi periodi d'imposta)

n. 340/E del 1° agosto 2008 (detrazione per interventi su fabbricati delle società o dei titolari di reddito d'impresa)

n. 458/E del 1° dicembre 2008 (interventi risparmio energetico: pompe di calore ad alta efficienza)

n. 475/E del 9 dicembre 2008 (sostituzione di un portone d'ingresso con attestazione dei requisiti di trasmittanza termica)

n. 215/E del 12 agosto 2009 (individuazione delle caratteristiche tecniche di un impianto termico)

n. 3/E del 26 gennaio 2010 (cumulabilità delle agevolazioni con contributi regionali)

n. 44/E del 27 maggio 2010 (modifica dei dati contenuti nella scheda informativa)

n. 12/E del 7 febbraio 2011 (installazione di sistemi termodinamici a concentrazione solare per la produzione di energia termica e di energia elettrica)

n. 9/E del 20 gennaio 2017 (validità dei pagamenti mediante bonifici su conti accesi presso un istituto di pagamento)

n. 58/E del 25 luglio 2018 (istituzione dei codici tributo per la cessione dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica)

Istruzioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi

sito dell'Agenzia delle Entrate "Modelli di dichiarazione"

Ulteriori dettagli tecnici sono disponibili sul sito dell'Enea

L'AGENZIA INFORMA

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE

Capo Ufficio: ***Sergio Mazzei***
Capo Sezione: ***Claudio Borgnino***

Testi: ***Paolo Calderone***
Progetto grafico: ***Stazione grafica - Claudia Iraso***

Segui l'Agenzia su:

FiscoOggi RIVISTA TELEMATICA