

STUDIO  
BISCOZZI NOBILI

legale - tributario

# Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico e le ristrutturazioni edilizie

Emilio Gnech . Studio Legale Tributario Biscozzi Nobili

Riqualificazione globale dei condomini esistenti: un sogno oggi realizzabile  
Milano, 24 settembre 2018



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## IN COSA CONSISTONO

- DETRAZIONI DI IMPOSTA CONCESSE QUANDO SI ESEGUONO INTERVENTI CHE AUMENTANO IL LIVELLO DI EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

## SU QUALI IMMOBILI

- EDIFICI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI GIA' ESISTENTI (NO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, NO AMPLIAMENTO VOLUMETRICO)
- EDIFICI RESIDENZIALI O NON RESIDENZIALI



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI

- DETRAZIONE DALL'IRPEF
- PERSONE FISICHE INCLUSI GLI ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI
- ENTI PUBBLICI E PRIVATI NON SVOLGENTI ATTIVITA' COMMERCIALE
- SOCI DI SOCIETA' SEMPLICI
- DETRAZIONE DALL'IRES
- SOGGETTI PASSIVI IRES (DITTE INDIVIDUALI, SOCI DI SOCIETA' DI PERSONE, SOCIETA' DI CAPITALI)
- SOLO PER I FABBRICATI DIRETTAMENTE UTILIZZATI NELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA O DELLA PROFESSIONE O LOCATI A TERZI (NON SU IMMOBILI MERCE)



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

LE AGEVOLAZIONI SONO IN VIGORE (SALVO ULTERIORI PROROGHE):

- FINO ALLA FINE DEL 2018 PER GLI INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI
- FINO AL 31 DICEMBRE 2021 ALCUNI INTERVENTI RELATIVI ALLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

SPESE SOSTENUTE → PERSONE FISICHE E ALTRI SOGGETTI IRPEF  
(CRITERIO DI CASSA)

DATA DI ULTIMAZIONE DELLA PRESTAZIONE → SOGGETTI IRES  
(CRITERIO DI COMPETENZA)

## INTERVENTI

- SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI
- SULL'INTERO EDIFICIO



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## RICONOSCIMENTO DELLA DETRAZIONE

- 10 RATE ANNUALI DI PARI IMPORTO

LA MISURA DELLA DETRAZIONE DIPENDE DALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO

## POSSIBILI DETRAZIONI

- 50%
- 65%
- 70%
- 75%



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 50%

- SOSTITUZIONE, ANCHE PARZIALE, DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON IMPIANTI DOTATI DI CALDAIA A CONDENSAZIONE (SOLO SE CON EFFICIENZA ALMENO PARI ALLA CLASSE A) – LIMITE SPESA = 60.000; LIMITE DETRAZIONE = 30.000
- ACQUISTO E POSA IN OPERA DI FINESTRE COMPRENSIVE DI INFISSI – LIMITE SPESA = 120.000; LIMITE DETRAZIONE = 60.000
- ACQUISTO DI SCHERMATURE SOLARI – LIMITE SPESA = 120.000; LIMITE DETRAZIONE = 60.000
- ACQUISTO DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON GENERATORI DI CALORE ALIMENTATI DA BIOMASSE COMBUSTIBILI – LIMITE SPESA = 60.000; LIMITE DETRAZIONE = 30.000



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL **65%**

- PANNELLI SOLARI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA – LIMITE SPESA = 92.307; LIMITE DETRAZIONE = 60.000
- SOSTITUZIONE, ANCHE PARZIALE, DEL VECCHIO IMPIANTO CON POMPE DI CALORE AD ALTA EFFICIENZA E CON IMPIANTI GEOTERMICI A BASSA ENTALPIA – LIMITE SPESA = 46.153; LIMITE DETRAZIONE = 30.000
- SOSTITUZIONE, ANCHE PARZIALE, DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON CALDAIE A CONDENSAZIONE DI CLASSE A + SISTEMI DI TERMOREGOLAZIONE EVOLUTI – LIMITE SPESA = 46.153; LIMITE DETRAZIONE = 30.000
- STRUTTURE OPACHE VERTICALI (PARETI ISOLANTI O CAPPOTTI) E STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI (COPERTURE O PAVIMENTI) – LIMITE SPESA = 92.307; LIMITE DETRAZIONE = 60.000



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## SEGUE: INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 65%

- RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA GENERALE DI EDIFICI - LIMITE SPESA = 153.846; LIMITE DETRAZIONE = 100.000
- SOSTITUZIONE DI IMPIANTI ESISTENTI CON MICRO-COGENERATO – LIMITE SPESA = 153.846; LIMITE DETRAZIONE = 60.000
- ACQUISTO DI DISPOSITIVI MULTIMEDIALI PER IL CONTROLLO DA REMOTO PER RISCALDAMENTO O CLIMATIZZAZIONE – LIMITE SPESA = NESSUNO; LIMITE DETRAZIONE = NESSUNO



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL **70%**

- INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI COMUNI CONDOMINIALI, CHE INTERESSINO PIU' DEL 25 % DELL'INVOLUCRO DELL'EDIFICIO - LIMITE SPESA = 40.000, DA MOLTIPLICARE PER IL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO
- NB: I PAGAMENTI PER TALE TIPO DI INTERVENTO, TRAMITE BONIFICO «PARLANTE» POSSONO ESSERE EFFETTUATI ENTRO IL 31 DICEMBRE 2021



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 75%

- IDEM COME NEL CASO PRECEDENTE, MA E' NECESSARIO CONSEGUIRE UN MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA INVERNALE ED ESTIVA ALMENO PARI ALLA QUALITA' MEDIA DELL'INVOLUCRO DI CUI AL DECRETO 26 GIUGNO 2015
- ANCHE PER TALE TIPO DI INTERVENTO I PAGAMENTI, TRAMITE BONIFICO «PARLANTE» POSSONO ESSERE EFFETTUATI ENTRO IL 31 DICEMBRE 2021



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## PRINCIPALI ADEMPIMENTI

- OTTENIMENTO DELL' ASSEVERAZIONE CHE DIMOSTRA CHE L'INTERVENTO E' IN LINEA CON I REQUISITI TECNICI RICHIESTI
- OTTENIMENTO DELL' ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (O QUALIFICAZIONE) ENERGETICA
- COMUNICAZIONE ALL' ENEA ENTRO 90 GIORNI DALLA FINE LAVORI DELL'ATTESTATO E DELLA SCHEDA INFORMATIVA DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI
- IN CASO DI LAVORI PLURIENNALI, POSSIBILITA' DI USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE PER LE SPESE SOSTENUTE IN CIASCUN PERIODO DI IMPOSTA, ATTESTANDO CHE I LAVORI NON SONO ULTIMATI
- PAGAMENTI MEDIANTE BONIFICI «PARLANTI» = DEVONO CONTENERE LA CAUSALE DEL VERSAMENTO, IL CODICE FISCALE DEL BENEFICIARIO DELLA DETRAZIONE ED IL CODICE FISCALE O LA PARTITA IVA DEL SOGGETTO A FAVORE DEL QUALE E' EFFETTUATO



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## POSSIBILITA' DI CESSIONE DEL CREDITO

DAL 2018 L'EVENTUALE CREDITO DI IMPOSTA DERIVANTE DALL'EFFETTUAZIONE DI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E' CEDIBILE

SONO CEDIBILI SIA I CREDITI DERIVANTI DA INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, SIA I CREDITI DERIVANTI DA INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

## POSSIBILI CEDENTI

- CONTRIBUENTI CHE NON RIESCONO A RECUPERARE LA DETRAZIONE (SOGGETTI «NO TAX AREA» O «INCAPIENTI»)
- ALTRI CONTRIBUENTI (ANCHE SOGGETTI IRES)



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

POSSIBILITA' DI CESSIONE DEL CREDITO –  
CESSIONE DA PARTE DEI SOGGETTI «NO TAX AREA» O «INCAPIENTI»

GLI «INCAPIENTI» POSSONO CEDERE IL CREDITO A:

- FORNITORI CHE HANNO EFFETTUATO GLI INTERVENTI, ANCHE IN PAGAMENTO DEGLI STESSI
- ALTRI SOGGETTI PRIVATI (DIVERSI DAI FORNITORI DI CUI SOPRA – PERSONE FISICHE, LAVORATORI AUTONOMI, SOCIETA' O ENTI)
- BANCHE E INTERMEDIARI FINANZIARI

I CESSIONARI DEL CREDITO POSSONO EFFETTUARE – A LORO VOLTA - SOLO UNA CESSIONE SUCCESSIVA A QUELLA ORIGINARIA



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

POSSIBILITA' DI CESSIONE DEL CREDITO –  
CESSIONE DA PARTE DEGLI ALTRI SOGGETTI

GLI ALTRI SOGGETTI POSSONO CEDERE IL CREDITO A:

- FORNITORI CHE HANNO EFFETTUATO GLI INTERVENTI, ANCHE IN PAGAMENTO DEGLI STESSI
- ALTRI SOGGETTI PRIVATI (DIVERSI DAI FORNITORI DI CUI SOPRA – PERSONE FISICHE, LAVORATORI AUTONOMI, SOCIETA' O ENTI)

E' ESCLUSA LA CESSIONE A BANCHE ED INTERMEDIARI FINANZIARI

ANCHE IN QUESTO CASO I CESSIONARI DEL CREDITO POSSONO EFFETTUARE SOLO UNA CESSIONE SUCCESSIVA A QUELLA ORIGINARIA



# AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## POSSIBILITA' DI CESSIONE DEL CREDITO – PROCEDURA RELATIVA AGLI INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

L' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO DEVE COMUNICARE ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE, ENTRO IL 28 FEBBRAIO DELL' ANNO SUCCESSIVO ALLE CESSIONI, I SEGUENTI DATI:

- NOME, COGNOME, CODICE FISCALE DEL CONDOMINO CEDENTE
- DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE DEL CESSIONARIO E SUA ACCETTAZIONE
- IMPORTO DEL CREDITO CEDUTO SPETTANTE SULLA BASE DELLE SPESE SOSTENUTE DAL CONDOMINIO ENTRO IL 31 DICEMBRE DELL' ANNO PRECEDENTE E ALLE QUALI IL CONDOMINO CEDENTE HA CONTRIBUITO PER LA PARTE NON CEDUTA



# AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

## IN COSA CONSISTONO

DETRAZIONI DI IMPOSTA CONCESSE QUANDO SI ESEGUONO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI O SU INTERI EDIFICI.

## SU QUALI IMMOBILI

- SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI, ANCHE RURALI E LORO PERTINENZE
- PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI

LA DETRAZIONE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE NON E' CUMULABILE CON QUELLA PER IL RISPARMIO ENERGETICO (QUALORA GLI INTERVENTI REALIZZATI POSSANO DARE IL DIRITTO A BENEFICIARE DI ENTRAMBE)



# AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

## BENEFICIARI DELLE AGEVOLAZIONI

### DETRAZIONE DALL'IRPEF

- PROPRIETARIO
- TITOLARE DI DIRITTO REALE
- LOCATARIO
- COMODATARIO
- IMPRENDITORE INDIVIDUALE, SE L'UNITA' IMMOBILIARE NON RIENTRA TRA I BENI DI IMPRESA
- SOCIO DI SOCIETA' DI PERSONE, SE L'UNITA' IMMOBILIARE NON RIENTRA TRA I BENI DI IMPRESA



# AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

## RICONOSCIMENTO DELLA DETRAZIONE

- CRITERIO DI CASSA
- 10 RATE ANNUALI DI PARI IMPORTO

## MISURA DELLA DETRAZIONE

- SINGOLE UNITA' ABITATIVE = 50 %, CON LIMITE MASSIMO DI SPESA PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE DI 96.000 EURO
- PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI = 50 %, CON LIMITE MASSIMO DI SPESA PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE DI 96.000 EURO
- I LIMITI SONO ANNUALI E PER SINGOLO INTERVENTO E RIGUARDANO LA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE E LE PERTINENZE, ANCHE SE ACCATASTATE SEPARATAMENTE

FINO AL 31.12.2018, SALVO ULTERIORI PROROGHE



# AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

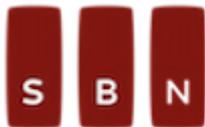
## TIPOLOGIE DI INTERVENTI

- INTERVENTI DI CUI AL DPR 380/2001, E CIOE':
  - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (OPERE E MODIFICHE NECESSARIE PER RINNOVARE E SOSTITUIRE PARTI ANCHE STRUTTURALI DEGLI EDIFICI, SENZA MODIFICHE VOLUMETRICHE O DI DESTINAZIONE D'USO)
  - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (OPERE FINALIZZATE A CONSERVARE L'IMMOBILE E LA RELATIVA FUNZIONALITA', SENZA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO)
  - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (OPERE RIVOLTE A TRASFORMARE UN FABBRICATO ANCHE PORTANDO AD UN FABBRICATO DEL TUTTO DIVERSO DA PRIMA)



# AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

- INTERVENTI NECESSARI ALLA RICOSTRUZIONE O AL RIPRISTINO A SEGUITO DI CALAMITA'
- LAVORI FINALIZZATI AD ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- LAVORI FINALIZZATI A FAVORIRE LA MOBILITA' PER PERSONE CON DISABILITA'
- LAVORI FINALIZZATI AD INCREMENTARE LA SICUREZZA CONTRO ATTI ILLECITI
- INTERVENTI PER CABLATURA E RIDUZIONE INQUINAMENTO ACUSTICO
- INTERVENTI PER RISPARMIO ENERGETICO
- INTERVENTI ANTISISMICI
- INTERVENTI DI BONIFICA DA AMIANTO E PER ANTINFORTUNISTICA



---

# AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

---

## PRINCIPALI ADEMPIMENTI

- COMUNICAZIONE ALL' ASL, SE RICHIESTA DALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO (COMMITTENTE; NATURA INTERVENTO; IMPRESA CON RISPETTO OBBLIGHI SICUREZZA SUL LAVORO; INIZIO LAVORI)
- BONIFICI «PARLANTI»



# AGEVOLAZIONI IVA

## LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

- IVA 10% SULLE PRESTAZIONI DI SERVIZI
- IVA 10% SULLE CESSIONI DI BENI SE CEDUTI NELL' AMBITO DEL CONTRATTO DI APPALTO

## LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- IVA 10 % SIA SULLE PRESTAZIONI DI SERVIZI CHE SULLE CESSIONI DI BENI



Associazione Professionale

MILANO

Corso Europa 2

20122 (MI)

Tel. 02 76 36 931

Fax 02 76 01 51 78

[nome.cognome@slta.it](mailto:nome.cognome@slta.it)

[www.biscozzinobili.it](http://www.biscozzinobili.it)