

GUIDA

**alle detrazioni fiscali
per la riqualificazione
energetica degli edifici**

aggiornata al 1° gennaio 2018

SOMMARIO

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

2. EDIFICI INTERESSATI

3. SOGGETTI BENEFICIARI

4. INTERVENTI AGEVOLATI E REQUISITI DA RISPETTARE

5. TETTI MASSIMI DELLE DETRAZIONI

6. ADEMPIMENTI

7. COME FUNZIONA LA DETRAZIONE

8. DOCUMENTI DA CONSERVARE

9. CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

10. IL QUADRO NORMATIVO

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Gli interventi di riqualificazione energetica delle **singole unità immobiliari** possono usufruire di una detrazione dall'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o dall'Imposta sul reddito delle società (IRES) fino al 65% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018.

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Gli interventi di riqualificazione energetica delle **parti comuni degli edifici condominiali** possono usufruire di una detrazione dall'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o dall'Imposta sul reddito delle società (IRES) che può arrivare al 75% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021. Le percentuali di incentivo sono commisurate all'entità dei lavori e agli obiettivi di efficientamento raggiunti.

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef o dell'Ires dovuta per l'anno in questione. L'importo eventualmente eccedente non può essere rimborsato né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

2. EDIFICI INTERESSATI

L'agevolazione per la **riqualificazione energetica** - a differenza di quella per le ristrutturazioni, riservata ai soli edifici residenziali - interessa i fabbricati esistenti di tutte le categorie catastali (anche rurali) compresi quelli strumentali. Sono esclusi gli interventi effettuati durante la costruzione dell'immobile.

Per tutti gli interventi agevolabili, esclusa l'installazione dei pannelli solari, l'edificio deve essere già dotato di impianto di riscaldamento, anche negli ambienti interessati dall'intervento.

In caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, si può usufruire della detrazione solo nel caso di fedele ricostruzione; sono, quindi, esclusi gli interventi di ampliamento.

Usufruiscono delle agevolazioni anche gli **Istituti autonomi per le case popolari** e gli enti aventi le stesse finalità sociali, che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che risultano costituiti ed operanti al 31 dicembre 2013, per

Casi particolari

Gli interventi di riqualificazione energetica realizzati da un'impresa di costruzione sugli **immobili merce** non possono beneficiare della detrazione (Risoluzione 303/E del 15 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate).

Una Società proprietaria di **immobili dati in locazione** non può beneficiare della detrazione Irpef (Risoluzione 340/E del 1° agosto 2008 dell'Agenzia delle Entrate).

gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Le detrazioni possono essere richieste anche dalle **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa per gli interventi realizzati su immobili posseduti dalle stesse cooperative o assegnati in godimento ai propri soci.

3. SOGGETTI BENEFICIARI

3.1 Singole unità immobiliari

Possono usufruire del bonus per la riqualificazione energetica tutti i contribuenti che sostengono - fino al **31 dicembre 2018** - spese per gli interventi su edifici esistenti, su loro parti o su unità immobiliari esistenti posseduti o detenuti.

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.

Attenzione

I Comuni, non essendo soggetti passivi di Ires, non possono usufruire della detrazione (Risoluzione 33/E del 5/02/2008 dell'Agenzia delle Entrate).

Tra le persone fisiche, possono fruire dell'agevolazione anche: i titolari di un diritto reale sull'immobile; i condomini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali; gli inquilini; chi detiene l'immobile in comodato. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori eseguiti sugli immobili nei quali può esplicarsi la convivenza.

I soggetti beneficiari possono optare per la **cessione del credito** di imposta corrispondente alla spettante quota di detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, tranne che alle banche o ad altri intermediari finanziari.

Nel **Fondo Nazionale per l'efficienza energetica**, una sezione da **150 milioni di euro** sarà dedicata al rilascio di garanzie a quanti intendano chiedere un prestito per pagare gli interventi di riqualificazione energetica del proprio immobile.

3.1.1. Cambio del possessore dell'immobile

In caso di vendita o di trasferimento di diritti reali relativi all'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi agevolati, le quote di detrazione residue possono essere fruite dal nuovo proprietario o titolare dei diritti reali, salvo diverso accordo delle parti da indicare nell'atto di trasferimento.

Se gli interventi di riqualificazione sono stati eseguiti dagli **inquilini** o dai **comodatari**, questi continuano ad usufruire della detrazione anche al termine del contratto di affitto o comodato.

In caso di **decesso**, le quote residue della detrazione sono trasferite agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

3.2. Parti comuni degli edifici condominiali

Per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2021** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, è possibile usufruire di incentivi graduati in base all'entità dei lavori e ai risultati raggiunti.

Gli interventi di riqualificazione energetica godono di una detrazione del **65%**. Qualora i lavori interessino almeno il **25% dell'involucro**, la detrazione sale al **70%**. Se con l'intervento di miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva si consegue almeno la qualità media di cui al **DM 26 giugno 2015**, la detrazione sale al **75%**.

I risultati raggiunti in termini di efficientamento energetico devono essere certificati da tecnici abilitati attraverso la redazione di un **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Sono previsti controlli a campione dell'Enea che, in caso di dichiarazioni mendaci, revocherà gli incentivi concessi.

Le detrazioni sono calcolate su un ammontare delle spese fino a **40mila euro moltiplicato** per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Il rimborso avviene in **dieci rate annuali** di pari importo. Tutti i dati sui pagamenti devono essere inviati online all'Agenzia delle Entrate entro il 28 febbraio di ogni anno.

I soggetti beneficiari possono optare per la **cessione del credito** di imposta corrispondente alla spettante quota di detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, tranne che alle banche o ad altri intermediari finanziari. I **condòmini incapienti** possono cedere il credito di imposta corrispondente alla detrazione anche a banche o ad altri intermediari finanziari.

3.3 Interventi congiunti di efficientamento energetico e sicurezza antisismica in condominio

Gli interventi realizzati fino al **31 dicembre 2021** sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati non solo alla riduzione del rischio sismico, ma anche alla riqualificazione energetica, hanno diritto ad una detrazione dell'**80%** se determinano il passaggio a **una classe** di rischio inferiore, e dell'**85%** in caso di passaggio a **due classi** di rischio inferiori.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e calcolata su una spesa massima di **136mila euro moltiplicata** per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

4. INTERVENTI AGEVOLATI E REQUISITI DA RISPETTARE

a. Interventi di riqualificazione globale su edifici esistenti (comma 344)

Sono detraibili le spese sostenute per gli interventi che consentano di conseguire un fabbisogno annuo di energia per la climatizzazione invernale non superiore ai valori riportati nelle tabelle di cui all'Allegato A del DM 11 marzo 2008 **(come modificato dal DM 26 gennaio 2010)**.

La detrazione spettante per i lavori di riqualificazione globale **non potrà cumularsi** con quella relativa ai singoli interventi. Solo in caso di interventi per la climatizzazione invernale e contestuale installazione di pannelli solari, quest'ultima detrazione può aggiungersi a quella per la riqualificazione globale.

b. Interventi sugli involucri degli edifici (strutture opache e infissi) - (comma 345)

Sono detraibili le spese sostenute per interventi sull'involucro dell'edificio, riguardanti le strutture opache verticali, le strutture opache orizzontali (**coperture e pavimenti**) e le **finestre, comprensive di infissi**, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, che consentano di ottenere una riduzione della trasmittanza termica U, in base ai valori indicati nella tabella di cui all'Allegato B del DM 11 marzo 2008 **(come modificata dal DM 26 gennaio 2010)**.

Le **spese detraibili** sono quelle per: fornitura e posa in opera di materiale coibente sulle pareti esterne e di materiali per migliorare le caratteristiche termiche delle strutture esistenti; fornitura e posa in opera di nuove finestre comprensive di infissi; integrazioni e sostituzioni dei componenti vetrati esistenti e di componenti accessorie (scuri e persiane); demolizione e ricostruzione degli elementi costruttivi.

Per gli edifici siti nelle zone climatiche C, D, E e F, i valori della **trasmittanza U** delle chiusure apribili e assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive di infissi, considerando le parti trasparenti e/o opache che le compongono, che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati, devono rispettare i limiti massimi riportati nella tabella 4.a, di cui all'art. 4, comma 4, lett c), del DPR 2 aprile 2009, n. 59.

Casi particolari

La detrazione si applica alla sostituzione dei **portoni di ingresso**, a condizione che sia certificato che il portone da sostituire presenta le caratteristiche proprie di una finestra o di una porta-finestra e consenta il conseguimento degli indici di risparmio energetico richiesti per le strutture opache (Risoluzione 475/E del 9/12/2008 Agenzia delle Entrate).

Non è agevolabile invece la sostituzione della **porta del box auto** adiacente all'abitazione; condizione indispensabile per accedere al bonus è che il locale sia riscaldato (Faq 33 Enea).

I lavori di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dal **Piano Casa** e rientranti nella disciplina delle ristrutturazioni possono usufruire della detrazione (Risoluzione 4/E del 4 gennaio 2011 Agenzia delle Entrate).

Per il calcolo dell'indice di prestazione energetica dell'edificio per la climatizzazione invernale e delle trasmittanze degli elementi costituenti l'involucro edilizio, le **metodologie di calcolo da utilizzare** sono quelle indicate all'art. 3 del DPR 2 aprile 2009, n. 59.

Ai medesimi fini, l'utilizzo dello schema di procedura semplificata per la determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dell'edificio di cui all'allegato G al DM 7 aprile 2008 è equivalente all'analogo schema di procedura semplificata riportato nel **DM 26 giugno 2015**.

Casi particolari

Nel caso di una **sostituzione di infissi** presso un'abitazione data in locazione, la detrazione fiscale spetta sia al proprietario che all'inquilino, in proporzione alla spesa sostenuta per l'intervento (Circolare 38/E del 23/06/2010 Agenzia delle Entrate).

Sono inoltre ammesse alla detrazione le spese per l'acquisto e la posa in opera delle **schermature solari** che rispettano i requisiti dell'Allegato M al Dlgs 311/2006. Le **spese detraibili** sono quelle per fornitura e posa in opera di schermi o tende in protezione di una superficie vetrata, che siano dinamici o/e movibili e in grado di regolare i flussi luminosi e termici. **Non sono detraibili** quelle schermature aggettanti quando poste con orientamento Nord e le soluzioni fisse o semi-fisse che non garantirebbero la modulazione variabile dei raggi solari a seconda delle diverse stagioni dell'anno.

c. Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346)

Sono detraibili le spese sostenute per 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.

Le spese detraibili sono quelle per: fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature e delle opere idrauliche e murarie per la realizzazione di impianti solari termici collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento. Ai fini dell'asseverazione dell'intervento è necessario che i pannelli siano conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera. Devono inoltre avere un termine minimo di garanzia (5 anni per pannelli e i bollitori e in 2 anni per accessori e i componenti tecnici).

d. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347)

Sono detraibili le spese sostenute per la sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di **caldaie a condensazione** e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, per la sostituzione di impianti di riscaldamento con **pompe di calore ad alta efficienza** e **impianti geotermici a bassa entalpia** e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con **scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

È agevolabile anche la trasformazione degli impianti di climatizzazione invernale autonomi in **impianti centralizzati**, con contabilizzazione del calore, e l'applicazione della contabilizzazione del calore agli impianti centralizzati; è esclusa la trasformazione dell'impianto da centralizzato ad autonomo.

Le **spese detraibili** sono quelle per: smontaggio e dismissione, anche solo parziale, dell'impianto di climatizzazione invernale esistente; fornitura e 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, nonché con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia; eventuali interventi sulla rete di distribuzione; sistemi di trattamento dell'acqua; dispositivi di controllo e regolazione; sistemi di emissione.

La detrazione per lavori realizzati nell'ambito di una **ristrutturazione con ampliamento** è consentita, ma soltanto sugli interventi eseguiti sulla parte di edificio esistente. La detrazione non spetta invece in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in quanto l'intervento si considera "nuova costruzione" (Circolare 39/E del 1° luglio 2010 Agenzia Entrate).

I **sistemi termodinamici a concentrazione solare** per la produzione di energia termica, convertibile anche in energia elettrica, usufruiscono della detrazione, perché assimilabili ai pannelli solari. Le modalità con cui calcolare la detrazione variano però in base alle caratteristiche degli impianti (Risoluzione 12/E del 7 febbraio 2011 dell'Agenzia delle Entrate).

Sono ammesse alla detrazione le spese per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale alimentati da **biomasse combustibili**.

Le **spese detraibili** sono quelle per interventi di sostituzione totale o parziale del vecchio generatore termico o nuova installazione, sugli edifici esistenti; smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente; fornitura e 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, dell'impianto termico esistente con un generatore di calore a biomassa.

Attenzione

Per accedere alla detrazione è indispensabile che l'edificio sia già dotato di **impianto di riscaldamento** (Risoluzione 36/E del 31 maggio 2007 dell'Agenzia delle Entrate).

La detrazione è prevista anche se la pompa di calore ad alta efficienza non sostituisce ma **integra** il vecchio impianto di climatizzazione invernale. L'intervento deve però comportare **riduzioni dei consumi** conformi al DM 11 marzo 2008 e il risparmio energetico deve riferirsi all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari (Risoluzione 458/E del 1 dicembre 2008 dell'Agenzia delle Entrate).

Sono ammessi alla detrazione gli interventi su un **immobile inagibile** dopo un terremoto e dotato di camini e/o stufe, a condizione che gli apparecchi siano fissi e che la somma delle potenze nominali del focolare sia maggiore o uguale a 15 KW. (Risoluzione 215/E del 12 agosto 2009 dell'Agenzia delle Entrate).

e. Installazione di sistemi domotici

Sono agevolabili le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di sistemi domotici, cioè dispositivi multimediali per il **controllo da remoto** degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda e climatizzazione nelle unità abitative.

I dispositivi devono: mostrare 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; consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

5. TETTI MASSIMI DELLE DETRAZIONI

Il limite massimo e la percentuale della detrazione variano a seconda della tipologia dell'intervento e dell'immobile beneficiario.

Tipologia di intervento	Tetti massimi e percentuali della detrazione sulle singole unità immobiliari	Tetti massimi della spesa e percentuali della detrazione per le parti comuni dei condomini
Riqualificazione energetica globale (comma 344)	100.000 euro (65% di 153.846,15 euro)	Esempio per un CONDOMINIO DI 6 APPARTAMENTI Interventi di riqualificazione energetica Spesa 240.000 euro (40.000x6) Detrazione - 65% = 156.000 euro - 70% = 168.000 euro se l'intervento riguarda almeno il 25% della superficie dell'involucro - 75% = 180.000 euro se con l'intervento si consegue almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali (comma 345)	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)	
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	60.000 euro (50% di 120.000 euro)*	
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346)	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)	
Acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro (50% di 120.000 euro)*	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 del 18 febbraio 2013	30.000 euro (50% di 60.000 euro)*	

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 del 18 febbraio 2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)*	Interventi di riqualificazione energetica abbinati a interventi di miglioramento antisismico Spesa 816.000 euro (136.000x6) Detrazione - 80% = 652.800 euro se con l'intervento l'edificio passa ad una classe di rischio sismico inferiore - 85% = 693.600 euro se con l'intervento l'edificio passa a due classi di rischio sismico inferiori
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione, con impianti con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (comma 347), sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)	
Sostituzione degli 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	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)*	
Acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (a condizione che producano un risparmio di energia primaria come definito dal DM 4 agosto 2011 pari almeno al 20%)	100.000 (65% di 153.846,15 euro)	
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro (50% di 60.000 euro)	

***tetti massimi presunti, non specificati dalla normativa ma dedotti per analogia**

Sono detraibili sia i costi per le **opere edili connesse** agli interventi, che quelli per le **prestazioni professionali** necessarie sia per l'acquisizione della certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio che per la realizzazione degli interventi stessi.

6. ADEMPIMENTI

Per fruire dell'agevolazione è necessario **acquisire**:

a. L'asseverazione di un tecnico abilitato

Deve attestare la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti e può essere compresa in quella di conformità al progetto delle opere realizzate che il direttore dei lavori presenta al Comune ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Dlgs 192/2005, e ss.mm.ii.

L'asseverazione di un tecnico abilitato può anche essere esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici prevista dall'art. 28, comma 1, della Legge 10/1991.

Per **finestre comprensive di infissi, pannelli solari e caldaie a condensazione** di potenza nominale del focolare inferiore a 100 Kw, l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione fornita dal produttore.

b. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ove richiesto

È redatto secondo le procedure approvate dalle Regioni e Province autonome o secondo quanto previsto dall'art. 6 del Dlgs 192/2005. In mancanza di procedure regionali, l'**attestato di prestazione energetica** può essere sostituito dall'**attestato di qualificazione energetica**, redatto conformemente all'Allegato A del DM 19 febbraio 2007 ed asseverato da un tecnico abilitato non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio.

Per gli interventi sull'involucro di edifici esistenti, sue parti o unità immobiliari, e per l'installazione di impianti aventi una potenza nominale del focolare o una potenza elettrica nominale non superiore a 100 kW, per la determinazione dell'indice di prestazione energetica ai fini dell'attestato di qualificazione energetica, in alternativa al calcolo secondo il Dlgs 192/2005, si può applicare la metodologia semplificata di cui all'Allegato G del DM 19 febbraio 2007.

Il DM 6 agosto 2009 ha modificato l'articolo 5, comma 3, del DM 19 febbraio 2007, specificando che il metodo di calcolo previsto dall'Allegato I al Dlgs 192/2005 e ss.mm.ii. sarebbe stato valido fino all'entrata in vigore dei decreti di cui all'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del Dlgs 192/2005; successivamente i medesimi calcoli devono essere svolti nel rispetto delle disposizioni del decreto di cui all'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del Dlgs 192/2005. Il decreto di cui all'art. 4, c. 1, lettere a) e b), del Dlgs 192/2005 è il Dpr n. 59 del 2 aprile 2009, entrato in vigore il 25 giugno 2009.

Per gli interventi di sostituzione di **finestre comprensive di infissi** in singole unità immobiliari e di installazione di **pannelli solari** non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

c. La scheda informativa relativa agli interventi realizzati

Deve contenere i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese, della struttura oggetto dell'intervento, i parametri per l'identificazione della tipologia di intervento eseguito, il risparmio annuo di energia primaria previsto, gli oneri economici sostenuti per l'intervento e per le spese professionali. Deve essere redatta secondo lo schema di cui all'Allegato E del DM 19 febbraio 2007 o - in caso di sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e di installazione di pannelli solari - all'Allegato F dello stesso DM. Se sono stati eseguiti più interventi su uno stesso edificio o unità immobiliare, l'asseverazione, l'attestato di prestazione (o qualificazione) energetica e la scheda informativa possono avere carattere unitario.

Occorre poi **trasmettere all'ENEA**, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it, ottenendo ricevuta informatica:

1. **l'attestato di prestazione (o qualificazione) energetica;**
2. **la scheda informativa.**

Solo se la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi forniti dall'ENEA, è consentito l'invio tramite raccomandata, con ricevuta semplice, all'indirizzo: "ENEA – Dipartimento ACS, Via Anguillarese, 301 – 00123 Santa Maria di Galeria (Roma)", specificando il riferimento "Detrazioni fiscali - Riqualificazione energetica – Anno ...".

Oltre i 90 giorni dalla fine dei lavori, eventuali errori commessi nella compilazione della **scheda informativa destinata all'ENEA** possono essere rettificati. Il contribuente può correggere il contenuto della scheda inviando telematicamente una nuova comunicazione, che annulli e sostituisca la precedente. La rettifica dovrà comunque essere inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

Attenzione

Il termine per l'invio all'ENEA dei documenti decorre dalla data del "collaudo" dei lavori, a nulla rilevando il momento di effettuazione dei pagamenti (Risoluzione 244/E/2007 dell'Agenzia delle Entrate). Nel caso di interventi per i quali non è previsto il collaudo, come la sostituzione di finestre, la data di fine lavori può essere provata con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori o dal tecnico che compila la scheda informativa; non è invece ammessa l'autodichiarazione del contribuente (Circolare 21/E 23 aprile 2010 dell'Agenzia delle Entrate).

È attiva sul sito dell'Enea la procedura informatica per l'invio della rettifica.

7. COME FUNZIONA LA DETRAZIONE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta lorda, sia IRPEF che IRES, del **50%/65%** per le singole unità immobiliari e fino all'**85%** per le parti comuni dei condomini, delle spese sostenute **entro il 31 dicembre 2018** per le singole unità immobiliari ed entro il **31 dicembre 2021** per i condomini.

I **contribuenti persone fisiche**, non titolari di reddito d'impresa (persone fisiche, enti non commerciali, esercenti arti e professioni) devono pagare le spese mediante bonifico bancario o postale. Nel bonifico vanno indicati: la causale del versamento; 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 (professionista o impresa che ha effettuato i lavori).

Per i **soggetti titolari di reddito d'impresa**, per i quali i lavori ineriscono all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione è riconosciuta in relazione alle spese imputabili ai vari periodi d'imposta, fino a quello in corso al **31 dicembre 2018/2021**. I contribuenti titolari di reddito di impresa sono esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale.

Per le **singole unità immobiliari**, i limiti massimi della detrazione per le diverse categorie di intervento (100.000, 60.000 e 30.000 euro) rappresentano il tetto massimo di risparmio ottenibile mediante la detrazione. Il limite massimo della detrazione è riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e, quindi, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere effettivamente sostenuto da ciascuno.

Per le **parti comuni degli edifici condominiali**, i limiti massimi delle detrazioni vanno calcolati su un ammontare delle spese fino a 40mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (per ecobonus + sismabonus fino a 136mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

La detrazione è ripartita in **dieci quote** annuali di pari importo. Per gli interventi che consistono nella prosecuzione di interventi appartenenti alla stessa categoria, effettuati in precedenza sullo stesso immobile, ai fini del computo del limite massimo della detrazione, occorre tener conto anche delle detrazioni fruiti negli anni precedenti.

Sui **bonifici** versati alle imprese che hanno realizzato gli interventi viene operata una **ritenuta d'acconto dell'8%**.

Attenzione

Gli oneri di urbanizzazione corrisposti ai Comuni sono esenti dalla ritenuta d'acconto (Risoluzione 3/E del 4 gennaio 2011 dell'Agenzia delle Entrate).

8. DOCUMENTI DA CONSERVARE

Tutti i soggetti che intendono avvalersi del beneficio devono conservare la seguente documentazione:

- il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato;
- l'attestato di prestazione (o qualificazione) energetica (ove richiesto);
- la ricevuta di invio tramite internet (o per raccomandata postale) dell'attestato di prestazione (o qualificazione) energetica;
- la ricevuta del bonifico bancario o postale (i soggetti non titolari di reddito d'impresa);
- le fatture e le ricevute fiscali che comprovano le spese sostenute.

9. CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

La detrazione non è cumulabile con altre agevolazioni previste per gli stessi interventi (come, ad esempio, la detrazione del 50% per il recupero del patrimonio edilizio). Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per il risparmio energetico sia in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà scegliere solo uno dei due benefici fiscali. Il beneficio fiscale è tuttavia compatibile con altre agevolazioni non fiscali (contributi e finanziamenti) per il risparmio energetico.

10. IL QUADRO NORMATIVO

L'art. 1, commi 344-349, della **Finanziaria 2007** ([Legge 296/2006](#)) ha introdotto una detrazione d'imposta del 55% delle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2007 per la realizzazione di interventi volti al contenimento dei consumi energetici degli edifici esistenti.

Il [DM 19 febbraio 2007](#) ha dettagliato gli interventi per i quali spetta la detrazione e la procedura per richiederla.

La [Circolare 36/E del 31 maggio 2007](#) dell'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulla detrazione: beneficiari, edifici interessati, interventi agevolati, adempimenti, spese detraibili, ecc.

Il [DM 26 ottobre 2007](#) ha ampliato la definizione di tecnico abilitato al rilascio dell'asseverazione, dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica e della scheda informativa; ha previsto la possibilità, in caso di più interventi sullo stesso immobile, di produrre un solo attestato di certificazione o qualificazione energetica e una sola scheda informativa relativa ai lavori realizzati; ha chiarito i requisiti tecnici che i pannelli solari devono avere per essere ammessi all'agevolazione.

L'art. 1, commi 20-24, della **Finanziaria 2008** ([Legge 244/2007](#)) ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2010; ha corretto la tabella delle trasmittanze per le strutture opache orizzontali rendendo operativa l'agevolazione anche per coperture e pavimenti; ha eliminato l'obbligo di redigere l'attestato di qualificazione (o certificazione) energetica per l'installazione di finestre comprensive di infissi e di pannelli solari termici; ha esteso la detrazione alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale non a condensazione, e alla sostituzione integrale dell'impianto di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

Il [DM 11 marzo 2008](#) ha fissato i nuovi valori limite di fabbisogno energetico e di trasmittanza termica da rispettare - dal 1° gennaio 2008 e dal 1° gennaio 2010 - per accedere alla detrazione del 55% per gli interventi di "riqualificazione globale" e per quelli relativi alle strutture opache verticali, orizzontali e alle finestre.

Il [DM 7 aprile 2008](#), intervenendo sul precedente DM 19 febbraio 2007, ha aggiornato al 2010 le disposizioni, in attuazione della Finanziaria 2008, e ha apportato alcune modifiche ai requisiti da rispettare per fruire delle detrazioni. Ha disposto che gli interventi realizzati a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2008 devono avere l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e la trasmittanza termica non superiori ai valori definiti dal DM 11 marzo 2008; ha introdotto la scheda informativa per interventi di sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e l'installazione di pannelli solari, e la procedura semplificata per la determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dell'edificio.

La [Legge 2/2009](#), di conversione del **Decreto Anticrisi** ([DL 185/2008](#)), ha introdotto l'obbligo di inviare apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate; per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2009 la detrazione dall'imposta lorda deve essere ripartita in cinque rate annuali di pari importo.

Il **Provvedimento del 6 maggio 2009** dell'Agenzia delle Entrate ha disciplinato i termini e le modalità per l'invio della comunicazione (introdotta dal DL 185/2008) da inviare per lavori che proseguono oltre il periodo d'imposta, qualora le spese siano state sostenute a cavallo di più di un periodo d'imposta.

L'articolo 31, comma 1, della **Legge 99/2009**, entrata in vigore il 15 agosto 2009, ha eliminato l'obbligo di redigere l'attestato di qualificazione energetica per usufruire della detrazione del 55% per la sostituzione di impianti termici con caldaie a condensazione, pompe di calore o impianti geotermici, prevista dal comma 347 della Finanziaria 2007.

Il **DM 6 agosto 2009**, in vigore dall'11 ottobre 2009, ha semplificato le procedure e ridotto gli adempimenti amministrativi a carico dei contribuenti. Tra le altre cose, l'asseverazione di un tecnico abilitato può essere esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici, prevista dall'art. 28, comma 1, della legge 10/1991.

Con il **provvedimento del 21 dicembre 2009**, l'Agenzia delle Entrate ha approvato le specifiche tecniche per la trasmissione della comunicazione telematica relativa ai lavori che proseguono oltre il periodo d'imposta. Il servizio di invio telematico della comunicazione è attivo dal 4 gennaio 2010.

Il **DM 26 gennaio 2010**, aggiornando il DM 11 marzo 2008, ha modificato i limiti di trasmittanza termica dei serramenti necessari, dal 2010, per accedere alle detrazioni fiscali del 55%.

Il **DL 78/2010** "Misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e la competitività economica", convertito nella Legge n. 122 del 30 luglio 2010, ha introdotto, a decorrere dal 1° luglio 2010, una ritenuta d'acconto del 10% sui bonifici versati dai clienti che usufruiscono della detrazione alle imprese che hanno realizzato gli interventi.

La **Legge di Stabilità per il 2011** (ex Legge Finanziaria) (**Legge 220/2010**) ha prorogato fino al 31 dicembre 2011 la detrazione del 55%, e ha portato da cinque a dieci anni il periodo di detrazione delle spese.

Il **DL 98/2011** "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", convertito nella Legge n. 111 del 15 luglio 2011, ha ridotto dal 10% al 4% la ritenuta d'acconto.

La **Manovra Salva Italia** (**Legge 214/2011**) ha prorogato la detrazione del 55% fino al 31 dicembre 2012 alle attuali condizioni e ha aggiunto agli interventi agevolabili la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Il Decreto Sviluppo (**DL 83/2012**) "Misure urgenti per la crescita del Paese", convertito nella **Legge 134/2012**, ha prorogato la detrazione del 55% fino al 30 giugno 2013.

La **Legge 90/2013** (di conversione del **DL 63/2013** "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia"), ha innalzato la percentuale di detrazione dal 55% al **65%**, ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2013 per i privati - e al 30 giugno 2014 per interventi sulle parti comuni dei condomini o su tutte le unità immobiliari del condominio - e l'ha estesa agli interventi di **adeguamento antisismico** su prime case ed edifici produttivi situati in zona sismica 1 e 2.

La **Legge di Stabilità 2014** (**Legge 147/2013**) ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2014 (30 giugno 2015 per i condomini).

La **Legge di Stabilità 2015** (**Legge 190/2014**) ha prorogato l'agevolazione al **31 dicembre 2015**.

La **Legge di Stabilità 2016** (**Legge 208/2015**) ha prorogato l'agevolazione al **31 dicembre 2016** e ha previsto che i condomini incapienti possano cedere la loro quota di detrazione alle imprese che realizzano i lavori.

Il **Provvedimento 43434 del 22 marzo 2016** dell'Agenzia delle Entrate ha disciplinato la cessione del credito dal parte dei condomini incapienti ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi.

La **Legge di Bilancio 2017** ha prorogato l'agevolazione riconosciuta alle singole unità immobiliari al 31 dicembre 2017 e ha introdotto bonus rafforzati, fino al 75%, per i condomini. La legge ha riconosciuto a tutti i condòmini, non solo agli incapienti, la possibilità di cessione del credito.

La **Legge di Bilancio 2018** ha prorogato l'agevolazione riconosciuta alle singole unità immobiliari al 31 dicembre 2018, riducendo le detrazioni per finestre, schermature solari e caldaie, e ha introdotto bonus rafforzati fino all'85% per i condòmini.

Consulta lo speciale **Ecobonus e riqualificazione energetica** su Edilportale
http://www.edilportale.com/news/ecobonus_riqualificazione_energetica

La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti.