



CIRCOLARE n° 2/2017

Servizi per gli immobili
Data: 09/01/2017

PROROGA DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL 65% “AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO”

A chi si rivolge

La Legge di Bilancio 2017 ha prorogato l'agevolazione per gli interventi di efficientamento energetico del 65% riconosciuta alle singole unità immobiliari al 31 dicembre 2017 e ha introdotto bonus rafforzati, fino al 75%, per i condomini.

Possono usufruire del bonus per la riqualificazione energetica tutti i contribuenti che sostengono - fino al 31 dicembre 2017 - 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.

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.

Tempistiche e funzionamento

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) pari al **65% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2017**.

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.

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

La novità di quest'anno è l'introduzione di incentivi più consistenti per la riqualificazione energetica delle parti comuni dei condomini e anche della possibilità per tutti i condòmini di **cedere il bonus** ai fornitori.

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 parte dal **65% e può arrivare al 75% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**.

Le percentuali di incentivo sono commisurate all'entità dei lavori e agli obiettivi di efficientamento raggiunti.

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.

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

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.

Per fruire dell'agevolazione è necessario acquisire:

- ✓ L'asseverazione di un tecnico abilitato
- ✓ L'attestato di certificazione/prestazione o di qualificazione energetica, ove richiesto
- ✓ La scheda informativa relativa agli interventi realizzati

Tetti massimi delle detrazioni

Il limite massimo della detrazione varia a seconda della tipologia dell'intervento e dell'immobile beneficiario.

Tipologia intervento	Tetti massimi della detrazione per singole unità immobiliari	Tetto massimo della detrazione per parti comuni di un condominio (ad esempio di 6 u.i.)
Riqualficazione energetica globale (comma 344)	100.000 €. (65% di 153846,15 €)	240.000 €. (40.000 € X 6) pari al: <ul style="list-style-type: none"> • 65% di 369.230 €. • 70% di 342.857 €. Se l'intervento riguarda almeno il 25% della superficie dell'involucro • 75% di 320.000 €. 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, finestre comprensive di infissi (comma 345)	60.000 €. (65% di 92.307,69 €)	
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346)	60.000 €. (65% di 92.307,69 €)	
Acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 €. (65% di 92.307,69 €)	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione (comma 347)	30.000 €. (65% di 46.153,84 €)	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con caldaie a condensazione, con impianti con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (comma 347), sostituzione di scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 €. (65% di 46.153,84 €)	
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 €. (65% di 46.153,84 €)	

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.

Tecnolario s.r.l. rimane a Vostra disposizione per informazioni e chiarimenti.