



CIRCOLARE n° 12/2018

Servizi per gli immobili  
Data: 20/03/2018

## PROROGA DELLA DETRAZIONE FISCALE "ECOBONUS 2018" "AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO"

### A chi si rivolge

La Legge di Bilancio 2018 ha prorogato l'agevolazione per gli interventi di efficientamento energetico fino al 65%, riconosciuta alle singole unità immobiliari, al 31 dicembre 2018, e al 31 dicembre 2021, con agevolazioni fino all'85%, per interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni degli edifici condominiali.

L'agevolazione spetta a tutti i fabbricati esistenti di tutte le categorie catastali, dotati di impianto di riscaldamento

Possono usufruire del bonus per la riqualificazione energetica tutti i contribuenti che sostengono fino al 31 dicembre 2018 (31 dicembre 2021 per gli interventi relativi a parti comuni condominiali), 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.

Usufuiscono delle agevolazioni anche gli istituti autonomi per le case popolari, e gli enti aventi le stesse finalità sociali per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

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.

### 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) del **65% o del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, a seconda della tipologia di intervento.**

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.

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 fino 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 **quarantamila 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.

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.

In questo caso la detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e calcolata su una spesa massima di **136.000 euro** moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per fruire dell'agevolazione è necessario acquisire:

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

## Interventi ammessi e tetti massimi delle detrazioni

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

Tipologia intervento	Tetti massimi e percentuali della detrazione sulle singole unità immobiliari	Tetti massimi e percentuali della detrazione per le parti comuni dei condomini
Riqualificazione energetica globale (comma 344)	<b>100.000 €.</b> (65% di 153.846,15 €)	<b>Esempio per un condominio di 6 appartamenti</b>
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali (comma 345a)	<b>60.000 €.</b> (65% di 92.307,69 €)	<b>Interventi di riqualificazione energetica</b> <b>240.000 €.</b> (40.000 €. X 6) pari al:
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi (comma 345b)	<b>60.000 €.</b> (50% di 120.000,00 €)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 65% di <b>369.230 €.</b></li> </ul>
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria (comma 346)	<b>60.000 €.</b> (65% di 92.307,69 €)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% di <b>342.857 €.</b> Se l'intervento riguarda almeno il 25% della superficie dell'involucro.</li> </ul>
Acquisto e posa in opera di schermature solari (comma 345c)	<b>60.000 €.</b> (50% di 120.000,00 €)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75% di <b>320.000 €.</b> Se con l'intervento si consegue almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015.</li> </ul>
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. Sono comunque previste verifiche sul rendimento termico utile e richieste specifiche sulla tipologia delle valvole termostatiche, del bruciatore e della pompa. (comma 347)	<b>30.000 €.</b> (50% di 60.000,00 €)	<b>Interventi di riqualificazione energetica abbinati a interventi di miglioramento antisismico</b> <b>816.000 €.</b> (136.000 €. X 6) pari al:
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.	<b>30.000 €.</b> (65% di 46.153,84 €)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 80% di <b>906.666 €.</b> Se con l'intervento l'edificio passa ad una classe di rischio sismico inferiore.</li> <li>• 85% di <b>960.000 €.</b> Se con l'intervento l'edificio passa a due classi di rischio sismico inferiori.</li> </ul>

Sono previste verifiche sul rendimento termico utile e richieste specifiche sulla tipologia delle valvole termostatiche, del bruciatore e della pompa, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02. (comma 347)		
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.	<b>30.000 €.</b> (65% di 46.153,84 €)	
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.	<b>30.000 €.</b> (65% di 46.153,84 €)	
Acquisto e 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%).	<b>100.000 €.</b> (65% di 153.846,15 €)	
Installazione e messa in funzione di dispositivi per il controllo da remoto degli impianti termici.	<b>Non sono previsti limiti.</b> (65% delle spese effettuate)  <i>* Se effettuati congiuntamente agli interventi dei commi 346 e 347 le spese rientrano nel valore massimo di detrazione già previsto nei medesimi commi.</i>	
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.	<b>30.000 €.</b> (50% di 60.000,00 €)	

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

Alla data odierna è attesa la pubblicazione di uno o più decreti da parte del Ministero dello Sviluppo Economico che dovrà precisare gli aspetti tecnici, procedurali e di controllo.

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