



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

www.biscozzinobili.it