

STUDIO PICCO

CONSULENZA TRIBUTARIA - SOCIETARIA - DEL LAVORO

16121 GENOVA – PIAZZA DELLA VITTORIA 7/14 - TEL. (010) 592750 - 591418 - TELEFAX (010) 561437

Genova, 7 settembre 2017

Circolare n 25/2017

Riqualificazione energetica e parti comuni condominiali: invio documentazione a partire dal 15.09.2017

Gentile cliente, la informiamo che secondo quanto comunicato dall'ENEA, coloro che sono interessati allo svolgimento di lavori su **parti comuni condominiali** devono **provvedere, dal 15 settembre 2017, all'invio della documentazione** relativa agli interventi di riqualificazione **tramite l'apposito portale**. Per i **lavori svolti dal 01.01.2017** la **legge di Bilancio 2017** (legge n. 232 del 11.12.2016, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 297/2016) ha previsto **l'introduzione di un ulteriore potenziamento dell'agevolazione** a favore dei contribuenti che **svolgono lavori di risparmio energetico sulle parti comuni condominiali**: mentre la **misura prorogata dell'agevolazione "ordinaria" viene mantenuta al 65%** (come nei precedenti anni di proroga), viene prevista a partire dal 01.01.2017 una **maggiorazione al 70% ed al 75% nel caso in cui** (rispettivamente) i lavori coinvolgano almeno il **25% della superficie disperdente** o **garantiscono il miglioramento della prestazione energetica estiva / invernale**. Con riferimento al calcolo del massimale, questo è **fissato a 40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. La documentazione da inviare corrisponde alla seguente: **i) scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato**, con i dati di cui all'**Allegato A** al "decreto edifici" opportunamente modificato e integrato; **ii) scheda descrittiva dell'intervento** (Allegato E). Occorre, inoltre, conservare la seguente documentazione: **i) fatture relative alle spese sostenute; ii) delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori; iii) tabella di ripartizione delle spese; iv) ricevuta bonifico bancario o postale con indicazione in causale; v) dati del richiedente, del beneficiario, delle fatture dei lavori; vi) ricevuta di trasmissione all'ENEA.**

Premessa

ENEA, con il **vademecum** pubblicato nel mese di luglio, ha comunicato che, **a partire dal 15.09.2017** sarà possibile **inviare la documentazione per attestare i lavori di risparmio energetico** sulle **parti comuni condominiali** che, **a partire dallo scorso 01.01.2017** (e fino al prossimo 31.12.2021), **garantiscono una maggiorazione dell'agevolazione al 70 ed al 75%.**

ENEA precisa che il termine ordinario per l'invio della documentazione per la richiesta di detrazione corrisponde al **novantesimo giorno successivo alla fine dei lavori** (dopo il collaudo delle opere), da effettuare obbligatoriamente tramite il seguente **portale**:

PORTALE ENEA: <http://finanziaria2017.enea.it>
(disponibile per l'invio della documentazione relativa alle parti comuni condominiali a partire dal prossimo 15.09.2017)

La documentazione potrà essere presentata **successivamente al termine ordinario di 90 giorni** qualora il contribuente non abbia avuto **formale conoscenza** di accessi, ispezioni e verifiche o accertamenti e qualora siano **rispettate alcune condizioni minime** per fruire dell'agevolazione.

La storia

Il DL n. 63/2013, convertito con legge n. 90/2013 ha **modificato** alcune disposizioni concernenti le agevolazioni fiscali in materia di immobili. Nel dettaglio, **le modifiche riguardano le agevolazioni sul recupero edilizio** (per cui comunemente è riconosciuta una detrazione del 36%, salvo quanto si dirà in seguito) e **sul risparmio energetico** (per cui ordinariamente è riconosciuta una detrazione del 50%). Per effetto del **DL Salva Italia, gli incentivi sul risparmio energetico sarebbero stati assorbiti dall'articolo 16 bis TUIR con conseguente applicazione della minore detrazione del 36%**: per effetto di successivi interventi – per ultimo il DL n. 63/2013 – **le agevolazioni sono state rifinanziate e ritoccate in senso più favorevole per i contribuenti.**

La misura è stata oggetto nel tempo di proroghe e modifiche, tra le quali segnaliamo la legge di stabilità per il 2014 (legge n. 147/2013), con la quale fu introdotta l'agevolazione per gli **interventi antisismici per edifici ricadenti in zone ad alta pericolosità sismica** e la legge di **stabilità per il 2015**, con la quale sono state ampliate le ipotesi di applicazione della detrazione per il risparmio energetico (schermature solari, parti comuni condominiali o interventi che interessano tutte le abitazioni dei condomini, impianti di climatizzazione alimentati da biomasse) ed il termine entro il quale le cooperative edilizie devono cedere gli immobili agevolati (da 6 a 18 mesi).

Attualmente, **per effetto dell'ulteriore proroga** introdotta con la **legge di Bilancio per il 2017**:

- si può beneficiare dell'agevolazione per il **recupero edilizio (36%)** con un'aliquota maggiorata del 50% su un massimale raddoppiato (da 48.000 a 96.000 euro) e dal 50 al 85% per gli interventi antisismici;
- si può beneficiare dell'agevolazione per il **risparmio energetico (50%)** con un'aliquota maggiorata del 65% ulteriormente maggiorata per gli interventi su parti comuni fino al 75%;
- si può detrarre il **50%** delle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con un massimale di 10.000 euro.

Risparmio energetico

Per il 2017 (salvo quanto previsto per gli interventi su parti comuni condominiali) per gli **interventi di risparmio energetico**, viene prevista l'applicazione di una **aliquota del 65%**. Al riguardo, si ritiene che l'utilizzo dell'**espressione "spese sostenute"**, senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota del 65% in relazione alla data di avvio degli interventi, comporta che **ai fini dell'imputazione delle stesse occorre fare riferimento:**

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- per le **imprese individuali**, le società e gli enti commerciali al **criterio di competenza** e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Con la **legge di Bilancio 2017** è stata prevista una **specifico ipotesi di proroga per gli interventi per le parti comuni degli edifici condominiali** (utilizzabile anche dagli istituti autonomi case popolari): in questo caso la misura è **finanziata fino al prossimo 31.12.2021 e la misura della detrazione può variare a seconda delle ipotesi**. In particolare, gli interventi su parti comuni che **interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio saranno oggetto di un incentivo maggiorato al 70%**. La detrazione, invece, spetta nella misura del **75% per gli interventi su parti comuni che garantiscono un miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva conforme alla qualità media richiesta dal decreto MISE 26.01.2015**.

In entrambi i casi, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento dei benefici sarà **attestata da professionisti abilitati mediante l'APE**.

Gli incentivi maggiorati verranno **riconosciuti nel limite di spesa di 40.000 euro per ogni unità abitativa coinvolta dall'intervento di riqualificazione**. In via generale, fatto salvo quanto appena esposto, **le agevolazioni potenziate sono applicabili entro i seguenti termini:**

AGEVOLAZIONI

Ipotesi	Periodo agevolato	Importo detraibile	Massimale detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico di qualsiasi tipo.	06.06.2013 / 31.12.2017	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni (almeno 25% superficie disperdente) sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	01.01.2017 / 31.12.2021	70%	40.000	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni per miglioramento prestazioni energetiche estive e invernali per le spese sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	01.01.2017 / 31.12.2021	75%	40.000	10

Viene, inoltre prevista la possibilità, anche per i **nuovi interventi** con agevolazione maggiorata, di **cedere al costruttore il credito d'imposta per i lavori su parti comuni condominiali**.

Vademecum ENEA

Come anticipato in premessa, in occasione della pubblicazione del vademecum, ENEA ha annunciato che **a partire dal prossimo 15.09.2017 sarà possibile inviare la documentazione relativa ai lavori di risparmio energetico** svolti su **parti comuni condominiali** che garantiscono la **percentuale di detrazione del 70 e 75%**.

Con riferimento ai **requisiti tecnici dell'intervento**, viene specificato che:

- 1.** l'intervento deve riguardare le **parti comuni di edifici condominiali** delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e **interessare più del 25% della superficie disperdente**;
- 2.** deve configurarsi come **sostituzione o modifica di elementi già esistenti** (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- 3.** deve riguardare solo le strutture i cui **valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori** a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al **D.M. 11.03.2008** (come modificato dal **D.M. 26.01.2010**);
- 4.** può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la **sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari** purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 D.lgs. n. 192/005 ed **insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento**;
- 5.** devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum "schermature solari" nel caso dell'eventuale installazione delle schermature solari;
- 6.** per gli interventi sull'intera struttura, **l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere**, nello stato iniziale, **qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva**.

Con riferimento alla **documentazione da inviare tramite il portale ENEA** (<http://finanziaria2017.enea.it>) viene segnalato quanto segue.

DOCUMENTAZIONE DA INVIARE

Entro i **90 giorni successivi alla fine dei lavori**, come da **collaudo** delle opere, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati, i richiedenti devono inviare:

- scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al **"decreto edifici"** opportunamente modificato e integrato;
- **scheda descrittiva** dell'intervento (Allegato E").

Qualora non siano stati avviati accessi, ispezioni, verifiche, né il contribuente abbia avuto **formale conoscenza di un accertamento**, il contribuente può **inviare in ritardo la documentazione alle seguenti condizioni**:

- il richiedente deve essere **in possesso dei requisiti sostanziali** per beneficiare delle agevolazioni fiscali;
- l'adempimento **deve essere fatto necessariamente entro il termine per la presentazione della prima dichiarazione utile**;
- deve essere **versato contestualmente l'importo pari alla misura minima della sanzione prevista** dall'articolo 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/97.

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

Il contribuente, ai fini di possibili verifiche e controlli, dovrà aver cura di conservare la seguente documentazione:

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

I - Asseverazione redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:

- 1** La dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno.
- 2** I valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti).
- 3** I valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti).
- 4** La verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010.
- 5** I valori di gtot delle schermature solari nel caso che esse siano state installate.
- 6** Per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "decreto linee guida", la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni.
- 7** La dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.

II - Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al "decreto linee guida").. In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva ed invernale essi sono possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al "decreto linee guida" con le caratteristiche ivi indicate.

III - Copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali.

IV - Copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.

V - Originali degli Allegati inviati all'ENEA debitamente firmati).

VI - Schede tecniche dei materiali e dei componenti.

VII - Fatture relative alle spese sostenute.

VIII - Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese.

IX - Ricevuta del bonifico bancario o postale che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario).

X - Ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale ricevuta della raccomandata postale.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti

STUDIO PICCO