

Le agevolazioni fiscali 2009 per la casa

di **SERGIO MAZZEI**

La disponibilità di un bene immobile consente ai contribuenti la possibilità di sfruttare un ventaglio molto ampio di agevolazioni. Per il 2009 alla ormai classica detrazione del 36% sui lavori edilizi si è, infatti, affiancato, o meglio, abbinato, il bonus del 20% (sul limite massimo di 10 mila euro) per l'acquisto di mobili e strumenti tecnologici. Inoltre, fino al 2010, sebbene con alcuni vincoli, sono confermate le detrazioni per il risparmio energetico, nella misura del 55%, e altre misure minori per la sostituzione di frigoriferi e l'acquisto di motori ad alta efficienza. In entrambi questi ultimi casi lo sconto ottenibile è pari al 20%. In generale i criteri per l'accesso ai benefici sono sempre rappresentati dall'effettività del sostenimento della spesa la quale è diretta al mantenimento in efficienza e alla modernizzazione dell'immobile. Tuttavia, il sovrapporsi di norme e di regolamentazione tecnica rende necessario un continuo aggiornamento sugli adempimenti e sulla delimitazione delle spese agevolabili. Ciò al fine garantire al contribuente un pieno utilizzo degli incentivi fiscali ma anche e soprattutto per non prestare il fianco a recuperi di imposta da parte del fisco.

ACQUISTO DI MOBILI

Bonus del 20% su elettrodomestici e arredi, la detrazione fiscale segue la ristrutturazione edilizia. I nuovi incentivi contenuti nell'art. 2 del decreto legge n. 5/2009 sono indissolubilmente legati alla fruizione dello sconto Irpef del 36% sugli interventi di recupero e manutenzione dell'immobile. In effetti, per fruire dello sconto fiscale sull'acquisto di mobili e ausili tecnologici è necessario che i contribuenti interessati abbiano attivato la procedura per la detrazione di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449. Pertanto è necessario, perlomeno, che sia stata inviata la raccomandata postale con i relativi documenti al centro operativo di Pescara in data posteriore al primo luglio 2008 e che sempre dopo questa data siano stati eseguiti anche i bonifici di pagamento dei lavori edilizi. A ogni buon conto, il presupposto per la nuova agevolazione è rappresentato dal fatto che si ver-

si in presenza di interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su singole unità immobiliari residenziali. I mobili devono, invece, essere pagati, nel limite massimo agevolabile di 10 mila euro, tra il 7 febbraio e il 31 dicembre 2009. La detrazione in oggetto è tra l'altro cumulabile con la detrazione per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazione prevista dal comma 353 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come prorogata dal comma 20 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Questa in sostanza la maggiore novità per le detrazioni su lavori edili e risparmio energetico per il 2009. Tra l'altro l'agevolazione in argomento va a sommarsi a quelle già esistenti e che in questa sede verranno esaminate per fornire una bussola al contribuente.

BENI AGEVOLABILI E AMBITO OGGETTIVO

La detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 20% delle spese documentate, sostenute dal 7 febbraio 2009 e fino al 31 dicembre 2009, per l'acquisto di mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica, esclusi quelli già agevolati (frigo e congelatori), nonché apparecchi televisivi e computer, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, è calcolata su di un importo massimo complessivo non superiore a 10 mila euro. Circa l'ambito oggettivo della ristrutturazione, che apre le porte per la detrazione del 20% sui mobili, è bene specificare che la norma agevolativa fa esclusivo riferimento ai soli immobili residenziali. In sostanza, sono escluse le pertinenze e gli interventi sui condomini. Inoltre, essendo effettuato un richiamo soltanto agli interventi disciplinati dalla legge n. 449 del 1997, non sembrano essere destinatari della nuova agevolazione sugli arredi coloro che procedono all'acquisto di unità immobiliari facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese o cooperative edilizie, e che danno diritto allo sconto Irpef del 36% calcolata su un quarto del costo di acquisto.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

LA DETRAZIONE

Lo sconto fruibile è pari al 20% della spesa sostenuta (massimo 2 mila euro per immobile) e deve essere obbligatoriamente ripartita in 5 quote annuali costanti (massimo beneficio annuo 400 euro per immobile), con l'ovvia conseguenza che l'effettiva fruizione dipende dalla capienza dell'imposta lorda del contribuente.

In ordine alla rateazione, e alla sorte di quest'ultima a seguito di eventi che possono interessare il bene immobile oggetto dei lavori, si ritiene che la l'utilizzo dello sconto sopravviva all'eventuale vendita o donazione degli arredi o del bene oggetto di lavori edili. Ai

fini del pagamento il richiamo tassativo è all'utilizzo del bonifico. Ciò similmente a quanto previsto per il 36% non lascia via d'uscite al riguardo, a prescindere dalle fatturazioni o da specifiche modalità di corresponsione del quantum (come il ricorso a finanziarie), dovendosi sempre utilizzare tale mezzo di pagamento bancario o postale. Sul piano documentale, come già richiesto in passato per televisori e frigoriferi è indispensabile che la fattura identifichi i beni agevolabili, soprattutto per quanto concerne gli elettrodomestici, con almeno la specifica (salvo future puntualizzazioni dell'amministrazione finanziaria), che gli stessi conseguono un'alta efficienza energetica.

Esempi di lavori sulle abitazioni che consentono il successivo accesso al bonus del 20% sui mobili

AMBITO	TIPOLOGIA DI LAVORO
Accorpamenti di locali	1) Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche o di altre unità immobiliari 2) unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modificano lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Caldaia	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere dell'inquinamento acustico edilizie propriamente dette
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Finestra	1) Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti 2) Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
Impianto di riscaldamento autonomo	1) Nuovo impianto, senza opere edilizie interne (purché conforme alla L. 46/90) 2) Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	1) Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi 2) Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette
Salvavita	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Sanitari	1) Sostituzione di impianti e apparecchiature 2) Realizzazione di servizio igienico interno

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

FRIGO E CONGELATORI

La detrazione del 20% (limite massimo dello sconto di 200 euro) è ammessa sulle spese di sostituzione di apparecchi vecchi con quelli di classe energetica almeno pari ad A+. A tal fine, l'art. 1 comma 20 Legge 244/2007 ha prorogato fino al 2010 le agevolazioni di cui al comma 353 della finanziaria 2007 ovvero lo sconto Irpef del 20% sui costi sostenuti ed effettivamente rimasti a carico del contribuente, fino alla soglia massima di detrazione pari a 200 euro per ciascun apparecchio. L'agevolazione è concessa quindi a condizione che il nuovo bene ne sostituisca uno di classe energetica inferiore. In effetti, come chiarito dalla circolare n. 24/2007 l'agevolazione attiene non meramente all'acquisto del prodotto, ma alla sostituzione di uno vecchio nel suo complesso. Pertanto, possono essere considerati, ai fini delle determinazione dell'importo concretamente detraibile, anche i costi di trasporto e le eventuali spese connesse allo smaltimento dell'apparecchiatura dismessa, purché debitamente documentati dal percettore dei corrispettivi. Ovvero dal soggetto che prende in carico il bene. Per determinare l'importo concretamente detraibile, in riferimento ad ogni singolo apparecchio, si possono quindi conteggiare oltre al prezzo di acquisto del nuovo prodotto anche i costi di trasporto e le eventuali spese connesse allo smaltimento dell'apparecchiatura dismessa, purché debitamente documentati. Per dimostrare tale requisito il contribuente è tenuto a redigere un'apposita autodichiarazione, da conservare ed esibire agli uffici dell'Agenzia delle entrate in sede di controllo, dalla quale risulti la tipologia dell'apparecchio sostituito e le modalità utilizzate per la dismissione dello stesso. La certificazione dovrà riportare l'indicazione dell'impresa o dell'ente cui è stato consegnato l'apparecchio o che abbia provveduto al ritiro o allo smaltimento dello stesso. La dimostrazione dell'avvenuto acquisto del bene nuovo invece deve essere riportata nella fattura di acquisto o nello scontrino parlante, quindi corredato dal codice fiscale dell'acquirente.

I prodotti agevolabili

Il requisito richiesto per accedere alla riduzione dell'imposta è rappresentato dalla sostituzione di un frigo o di un congelatore (oppure una loro combinazione) di classe energetica inferiore con uno almeno A+. Con questa sigla si identificano dei prodotti di ultima

generazione che assicurano un risparmio pari al 25% di energia rispetto al limite assicurato per esempio dalla classe A ovvero quella immediatamente precedente come ideazione e produzione. Naturalmente il requisito di appartenenza alla classe energetica (A+) del nuovo acquisto dovrà essere evidenziato nelle caratteristiche del modello e desumibile in ogni caso dalle specifiche tecniche del prodotto. A questo proposito e visto e considerato che l'agevolazione comunque è rimessa alla sostituzione di un apparecchio vecchio di classe energetica inferiore sarà opportuno conservare anche il libretto di garanzia di quest'ultimo o qualsiasi documento che ne attesti le caratteristiche tecniche. In ogni caso a richiesta degli uffici finanziari il contribuente dovrà produrre una dichiarazione personale recante l'indicazione della tipologia dell'apparecchio sostituito (frigorifero, congelatore, ecc.) e le modalità utilizzate per la dismissione dello stesso. Quindi fa buon gioco l'evidenziazione delle caratteristiche tecniche del bene rottamato prima della consegna allo smaltitore. Da non sottovalutare anche il risparmio economico derivante da un'operazione di questo tipo. In effetti, se si considera che la vita media di un frigorifero è di circa 14 anni e che 1 kw costa 0.18 €, il frigocongelatore di classe A+ assicura un risparmio economico totale di circa 680 € rispetto ad un pari modello in classe C

Documenti necessari

Ai fini del riconoscimento della detrazione si rende necessaria, oltre alla documentazione attestante l'acquisto dell'apparecchio, che deve essere costituita da fattura o da scontrino (c.d. parlante) recante i dati identificativi dell'acquirente, la classe energetica non inferiore ad A+ dell'elettrodomestico acquistato e la data di acquisto, un'ulteriore documentazione da cui si possa evincere l'avvenuta sostituzione dell'elettrodomestico. A tal fine, il contribuente è tenuto a redigere un'apposita autodichiarazione, da conservare ed esibire agli uffici dell'Agenzia delle entrate in caso di eventuali richieste, dalla quale risulti la tipologia dell'apparecchio sostituito (frigorifero, congelatore, ecc.) e le modalità utilizzate per la dismissione dello stesso. La certificazione dovrà recare l'indicazione dell'impresa o dell'ente cui è stato conferito l'apparecchio o che abbia provveduto al ritiro o allo smaltimento dello stesso.

Detrazione per frigo e congelatori

Requisiti per l'agevolazione	Misura massima della detrazione	Tipologia degli oneri che danno diritto alla detrazione	Documenti necessari	Arco temporale di riferimento
Acquisto di un frigo o congelatore (oppure combinato) di classe energetica almeno A+ e contestuale dismissione di vecchio apparecchio di refrigerazione	20% degli oneri sostenuti con tetto massimo di 200 Euro	Spesa per l'acquisto del frigo e/o congelatore A+ e costi di trasporto e dismissione del vecchio apparecchio se documentati	fattura di acquisto o scontrino (c.d. parlante) autodichiarazione, dalla quale risulti la tipologia dell'apparecchio sostituito (frigorifero, congelatore, ecc...) e le modalità utilizzate per la dismissione dello stesso.	Dal 01/01/2007 al 31/12/2010

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

MOTORI AD ALTA EFFICIENZA E INVERTER

La finanziaria per il 2008 ha prorogato fino al 2010 le agevolazioni previste per l'installazione di motori e inverter ad alta efficienza. Danno diritto alla detrazione del 20% nel limite massimo di 1.500 euro le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori a elevata efficienza di potenza elettrica, compresa tra 5 e 90 kW, e la sostituzione di motori esistenti con motori a elevata efficienza, di potenza elettrica compresa tra 7,5 e 90 kW. Stessa detrazione anche per l'acquisto e l'installazione di variatori di velocità (inverter) su impianti con potenza compresa tra 7,5 e 90 kW. Per inverter si considerano gli apparecchi applicati ai motori elettrici a corrente alternata basati sul principio di variazione della frequenza e della tensione di alimentazione. La detrazione non compete a soggetti diversi dall'utilizzatore o se utilizzati al di fuori del territorio nazionale. Nel caso in cui i motori vengano forniti all'interno di una macchina, la fattura della stessa deve riportare separatamente i costi relativi a ogni singolo motore, con l'indicazione, per ciascuno di essi, della potenza e dei codici di identificazione. Per le apparecchiature queste possono essere conferite ai recuperatori autorizzati che provvedono al riciclaggio e/o altre forme di recupero.

Limite della spesa

Nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi per il 2009 si afferma che gli importi da indicare, per quanto concerne le spese sostenute per l'acquisto di motori ad elevata efficienza e di variatori di velocità, non possono essere superiori a 7.500 euro, in quanto la detrazione massima consentita è pari a 1.500 euro. Sul punto, il decreto interministeriale 19 febbraio 2007, emanato dal ministro dell'economia e delle finanze e dal ministro per lo sviluppo economico, concernente disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverter), di cui all'articolo 1, commi 358 e 359,

della legge 27 dicembre 2006, n. 296, indica limiti massimi di spesa in funzione della potenza nominale degli apparecchi. Il provvedimento interministeriale stabilisce, espressamente, che qualora la spesa effettivamente sostenuta per l'acquisto del motore ad elevata efficienza o del variatore di velocità sia superiore ai valori riportati nelle rispettive tabelle 1 e 2 (previste rispettivamente dagli articoli 3 e 6 del decreto stesso), l'aliquota del 20% si applica sulla spesa massima di acquisto ammissibile indicata nelle tabelle medesime.

(vedere tabelle in basso)

DETRAZIONE DEL 36%

Per l'anno di imposta 2009 è possibile detrarre dall'Irpef dovuta il 36% delle spese sostenute, entro l'anno, effettivamente rimaste a proprio carico, se concernenti gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di edifici residenziali, nonché gli interventi realizzati su singole unità immobiliari residenziali, e relative pertinenze, distintamente accatastate o accatastabili e, in base a un titolo idoneo. La quota di detrazione del 36% va calcolata sull'importo massimo di 48 mila euro per abitazione. La misura massima è, quindi, prevista in relazione all'immobile e va suddivisa tra i soggetti che ne hanno diritto. Le indicazioni amministrative hanno definitivamente chiarito che il suddetto limite coinvolge anche eventuali pertinenze dell'immobile principale per cui il limite non è mai superabile. Nel caso in cui i lavori consistano nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti si dovrà comunque tenere conto del limite finale di euro 48 mila per ogni singola unità immobiliare. A titolo esemplificativo per un contribuente che ha sostenuto del 2008 spese per euro 20.000 in prosecuzione di lavori per i quali nel 2007 aveva sostenuto spese per euro 10.000, per il 2009 l'importo massimo che da diritto alla detrazione sarà pari euro 18.000,00 (48.000-30.000). Relativamente a tali importi inoltre le agevolazioni spettano a condizione che il costo della relativa mano d'opera sia evidenziato in fattura.

Inverter e motori ad alta efficienza	
Lavori agevolabili	Misura del beneficio
Spese sostenute entro il 31 dicembre 2010, per l'acquisto e l'installazione di motori a elevata efficienza di potenza elettrica, compresa tra 5 e 90 kW, nonché per la sostituzione di motori esistenti con motori ad elevata efficienza, di potenza elettrica compresa tra 5 e 90 kW	Spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 20% degli importi rimasti a carico del contribuente fino a un valore massimo della detrazione di 1.500 euro per motore, in un'unica rata
Acquisto e l'installazione di variatori di velocità (inverter) su impianti con potenza compresa tra 7,5 e 90 kW,	Spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 20 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente fino ad un valore massimo della detrazione di 1.500 euro per intervento, in un'unica rata

Adempimenti

a) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le pertinenti fatture, con l'indicazione della potenza e dei codici di identificazione dei singoli motori, comprovanti le spese effettivamente sostenute per l'acquisto degli stessi. Nel caso in cui i motori vengano forniti all'interno di una macchina, la fattura della stessa deve riportare separatamente i costi relativi a ogni singolo motore, con l'indicazione, per ciascuno di essi, della potenza e dei codici di identificazione;

b) acquisire e conservare copia della certificazione del produttore del motore

2. I soggetti fruitori sono tenuti a compilare la scheda raccolta dati e a trasmetterla all'Enea, anche mediante unico invio per tutti gli interventi effettuati

Soggetti che possono usufruire della detrazione

La detrazione spetta a tutti coloro che sono assoggettati all'imposta IRPEF (residenti, e non residenti in Italia), che abbiano effettivamente sostenuto le spese. Le fatture e i bonifici possono essere intestati ad uno o più dei seguenti soggetti:

- al soggetto che dichiara il reddito del fabbricato: proprietario, usufruttuario, titolare del diritto di abitazione;
- al nudo proprietario;
- ai familiari conviventi del detentore o del possessore dell'immobile: per questi si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo;
- all'intestatario di un contratto di locazione;
- all'intestatario di un contratto di comodato gratuito (registrato).

Il soggetto che detiene l'immobile a titolo di comodato o locazione, ed il familiare convivente hanno diritto alla detrazione anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario. Il convivente ed il comodatario hanno diritto alla detrazione purché tale condizione sia già in essere al momento dell'invio della comunicazione al Centro Operativo di Pescara. In riferimento al convivente si precisa che non è invece richiesto che l'immobile sia considerato abitazione principale per il proprietario o per il familiare convivente, essendo sufficiente che si tratti di una delle abitazioni su cui si esplica il rapporto di convivenza.

Presenza di pluralità di aventi diritto

Se il bonifico bancario contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che ha presentato il modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono indicare nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico. Tale indicazione, oltre a segnalare il nominativo del soggetto che ha trasmesso il modulo di comunicazione, poiché coincide con quello che ha effettuato il bonifico, sana l'irregolarità del bonifico stesso. Inoltre, è necessario che nel bonifico siano riportati i nominativi di tutti i soggetti che hanno partecipato alle spese, e le fatture siano intestate agli stessi nominativi. Tuttavia, in presenza di una pluralità di soggetti aventi diritto alla detrazione e dell'indicazione nel bonifico bancario del solo codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione al Centro di servizio, il diritto alla detrazione da parte di altri soggetti non viene meno qualora venga esposto nella dichiarazione dei redditi, nello spazio predisposto nella sezione relativa agli oneri per i quali compete la detrazione del 36%, il codice fiscale già riportato sul bonifico bancario. Nel caso in cui la partecipazione alle spese di più soggetti non coincida con le proprie quote di possesso, è necessario annotare nel documento comprovante la spesa – la fattura – la percentuale di ripartizione.

Spesa intestata al coniuge a carico

Nel caso in cui le fatture, ed il bonifico bancario risultino intestati ad entrambi i coniugi, ed uno dei due è a carico fiscale dell'altro, la detrazione può essere fruita per intero dal coniuge che ha a carico l'altro.

Detrazione da parte degli eredi

In caso di trasferimento a causa di morte del titolare dell'immobile oggetto di agevolazione, il beneficio fiscale delle quote residue si trasmette per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile a propria abitazione principale.

A tale riguardo si precisa che:

- se l'immobile è locato, non spetta la detrazione, in quanto l'erede proprietario non ne può disporre a proprio piacimento; al contrario si ritiene che l'erede possa disporre dell'immobile ancorché il medesimo sia stato concesso in comodato gratuito in quanto il codice civile stabilisce che il comodante mantiene la disponibilità del bene;
- nel caso di più eredi e l'immobile sia libero (a disposizione), ogni erede avrà diritto pro quota alla detrazione;
- nel caso di più eredi, qualora uno solo abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone più, gli altri eredi, la disponibilità;
- nel caso in cui il coniuge superstite rinunci all'eredità e mantenga il solo diritto di abitazione, venendo meno la condizione di erede, non può fruire delle residue quote di detrazione. In tale caso, inoltre, in presenza di altri eredi neppure questi potranno beneficiare delle quote residue in quanto non avranno la detenzione materiale del bene.

Vendita - Donazione dell'immobile

Nel caso di vendita dell'immobile il diritto alla detrazione delle rate non utilizzate viene trasferito all'acquirente. Si precisa che il legislatore ha voluto stabilire che in caso di cessione dell'immobile prima che il venditore abbia fruito in tutto o in parte delle quote di detrazione spettanti per i singoli periodi d'imposta, la detrazione invece di rimanere attribuita al soggetto che ha posto in essere gli interventi, sia trasferita all'acquirente nella considerazione che la realizzazione degli interventi abbia influenzato il prezzo di vendita, ed abbia comportato una traslazione dell'onere economico sostenuto per gli interventi stessi. Per determinare in concreto chi possa fruire della quota di detrazione occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile alla fine del periodo d'imposta. Tuttavia se la vendita è solo di una quota dell'immobile e non del 100%, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore. Se il contribuente che ha eseguito l'intervento ha effettuato la donazione ad altro soggetto il diritto alla detrazione delle quote residue non utilizzate spetta a quest'ultimo. La cessione a titolo gratuito viene quindi assimilata alla vendita.

Acquisto immobili ristrutturati

L'agevolazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio trova applicazione anche nell'ipotesi in cui la ristrutturazione dell'intero edificio sia stata effettuata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione o dalla cooperativa edilizia che provvede successivamente alla alienazione o assegnazione delle unità immobiliari. L'agevolazione è stata prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010 relativamente gli in-

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

terventi eseguiti dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2010 con alienazione o assegnazione dell'immobile avvenuta entro il 30 giugno 2011.

A tal fine si precisa che:

- l'acquirente o assegnatario dell'immobile può fruire di una detrazione del 36% da calcolare su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione;

- il prezzo su cui calcolare la detrazione (36% sul 25% del prezzo indicato in atto) comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile, onere che contribuisce a determinare la spesa complessiva;

- l'agevolazione è relativa all'acquisto dell'immobile residenziale, e non alla pertinenza, tuttavia nel caso di atto unico di acquisto di appartamento e pertinenza si potrà beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite unico di euro 48.000;

è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento agli importi versati in acconto a condizione che venga stipulato un preliminare di vendita dell'immobile e che ne sia effettuata la registrazione presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente. Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui viene stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o per il periodo di imposta in

cui sono stati pagati o per il periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito.

Acquisto o costruzione parcheggi pertinenti

Per usufruire dell'agevolazione per la realizzazione di nuovi posti auto e autorimesse anche di proprietà comune, gli stessi devono essere pertinenti ad un'unità immobiliare ad uso abitativo.

Si possono distinguere due situazioni:

a) Acquisto di box pertinenziale

- atto di acquisto o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la pertinenza;

- dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione;

- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati;

- ricevuta raccomandata al Centro Operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

b) Costruzione in proprio di box

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenza con l'abitazione che potrebbe anche essere ultimata in un momento successivo o DIA;

- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati;

- ricevuta raccomandata al Centro Operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della pre-

Documentazione da conservare

TIPOLOGIA	DOCUMENTI
Immobile oggetto di ristrutturazione	<ul style="list-style-type: none"> - Copia della comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara - Copia della ricevuta postale della raccomandata con la quale è stata trasmessa al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara la comunicazione di inizio lavori e verifica che la stessa sia stata inviata prima della data di inizio lavori riportata nella comunicazione stessa - Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati - Bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma - Dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino
Acquisto immobile ristrutturato da impresa	- Atto di acquisto, assegnazione o preliminare di vendita registrato
Acquisto box pertinenziale	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di acquisto o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la pertinenza - Dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione e la manodopera per i lavori eseguiti dopo il 31/09/2006 - Bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati - Ricevuta raccomandata al Centro Operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi
Costruzione box pertinenziale	<ul style="list-style-type: none"> - concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenza con l'abitazione che potrebbe anche essere ultimata in un momento successivo - bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati - Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati la manodopera per i lavori eseguiti dopo il 31/09/2006. - ricevuta raccomandata al Centro Operativo di Pescara che deve essere trasmessa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

sentazione della dichiarazione dei redditi.

BONUS DEL 55% SUL RISPARMIO ENERGETICO

Un 2009 in tono minore per il bonus del 55%. L'importante detrazione per il risparmio energetico viene confermata fino al 2010 ma previa comunicazione preventiva e comunque con la facoltà di spalmare il beneficio solo in rate quinquennali di pari importo. In effetti, relativamente alle spese sostenute a partire dall'1 gennaio 2009 ai fini della detrazione è necessario inviare una comunicazione all'agenzia delle entrate, molto probabilmente in via telematica. Tale adempimento servirà a monitorare lo stato delle risorse disponibili e quindi vincola di fatto l'utilizzo stesso del bonus. Circa le modalità di invio si è ancora in attesa di provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che sarà emanato entro trenta giorni conteggiati a partire dal 28 gennaio 2009. Con questo atto verrà modificato anche il decreto interministeriale 19 febbraio 2007 che stabilisce l'ambito applicativo della norme per il 2007 mentre per il 2008 valgono i valori espressi nel Decreto del 11/03/2008. Inoltre è prevista una rigida ripartizione delle rate in un massimo di cinque di pari importo. La regola, anche in questo caso vale per le spese sostenute a far data dal primo gennaio 2009. Si rammenta che relativamente alle

spese sostenute nel 2007 il limite di suddivisione rateale era di tre anni mentre per il 2008 il contribuente può scegliere in dichiarazione da un minimo di tre ad un massimo di 10 rate. Proprio relativamente al 2008 è stata scongiurata in sede di conversione del Dl 185/2008 la possibilità di intervenire retroattivamente sulla detrazione sottoponendola a comunicazioni e limiti di spesa. Con la conversione ad opera della legge n. 2 del 28 gennaio 2009 l'impianto dell'art. 29 del citato decreto legge 185/2008 vede modificare i commi 6 e 7 con limitazioni che partono per l'appunto dal 2009. Restano ferme comunque per i contribuenti interessati alle detrazioni di cui agli articoli 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i requisiti e le altre condizioni previsti dalle relative disposizioni normative.

Le regole per il 2009

Relativamente alle spese sostenute nel corso del 2009 i contribuenti interessati devono inviare all'Agenzia delle entrate un'apposita comunicazione, nei termini e secondo le modalità previsti con provvedimento del direttore dell'agenzia stessa, che sarà emanato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Dl 185/2008 (conversione avvenuta ad opera della Legge n.2 del 28 gennaio 2009). Con lo stesso provvedimento potreb-

Bonus del 55%

Intervento agevolato	Percentuale di detrazione	Massima spesa agevolabile	Periodo di sostenimento della spesa	Rateizzazione della detrazione (anni)	Adempimenti
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	55%	60 mila euro	entro il 31 dicembre 2010	Da 3 a 10 per il 2008 - 5 dal 2009	1) asseverazione di un tecnico 2) Invio telematico della richiesta all'Enea
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	55%	30 mila euro	entro il 31/12/2010 se trattasi di caldaie a condensazione 31/12/2009 negli altri casi	Da 3 a 10 per il 2008 - 5 dal 2009	1) asseverazione di un tecnico 2) Invio telematico della richiesta all'Enea
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	55%	100 mila euro	entro il 31 dicembre 2010	Da 3 a 10 per il 2008 - 5 dal 2009	1) asseverazione di un tecnico 2) Invio telematico della richiesta all'Enea 3) Attestato di certificazione energetica 4) Scheda informativa degli interventi realizzati 5) Pagamento con bonifico bancario
Sostituzione di coperture e pavimenti, finestre comprensive di infissi.	55%	60 mila euro	entro il 31 dicembre 2010	Da 3 a 10 per il 2008 - 5 dal 2009	1) asseverazione di un tecnico 2) Invio telematico della richiesta all'Enea

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

be essere stabilito che la comunicazione sia effettuata esclusivamente in via telematica, anche tramite intermediari abilitati, e sono stabiliti i termini e le modalità di comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati in possesso dell'Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente (ENEA) ai sensi del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007. Il predetto decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, sarà comunque modificato con decreto di natura non regolarmente al fine di semplificare le procedure e di ridurre gli adempimenti amministrativi a carico dei contribuenti. Per le spese sostenute a decorrere dall'1 gennaio 2009 la detrazione dall'imposta lorda deve essere ripartita in cinque rate annuali di pari importo.

Le regole per il 2008

Per le spese che danno diritto alla detrazione del 55% sostenute dall'1 gennaio 2008 è previsto l'esonero dalla presentazione della certificazione sia per la sostituzione di finestre sia per l'installazione di pannelli solari. Inoltre è ammessa una sostanziale estensione dell'agevolazione anche all'installazione di impianti di riscaldamento diversi dalle caldaie a condensazione. Queste nuove regole, in aggiunta alla possibilità di ripartire la detrazione da 3 a 10 anni, decorrono per l'appunto dall'1 gennaio 2008. Agisce retroattivamente, invece, la tabella dei valori limite della trasmittanza termica per le strutture opache orizzontali. Pertanto, chi nel 2007 ha sostenuto spese per tali interventi (che rispettano i requisiti di trasmittanza termica richiesti), può usufruire della detrazione, fermi restando gli altri adempimenti richiesti, se invia la documentazione prevista entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta. Circa i parametri di risparmio energetico rilevanti ai fini della detrazione si deve sempre far conto su quelli applicabili alla data di inizio dei lavori. Per gli interventi iniziati nel periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007 si applicano i parametri previsti all'art. 1, commi 344 e 345 della citata legge n. 296 del 2006. Per i lavori iniziati a partire dal periodo di imposta

in corso al 31 dicembre 2008 si applicano i parametri di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

Soggetti ammessi alla detrazione

La detrazione del 55% dall'imposta sul reddito spetta alle persone fisiche, agli enti e ai soggetti che producono redditi in forma associata, non titolari di reddito d'impresa, nonché ai soggetti titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per la esecuzione degli interventi sugli edifici esistenti, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti. Nel caso in cui i lavori siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente. In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- 1) le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- 2) i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- 3) le associazioni tra professionisti;
- 4) 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 gli 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, ma limitatamente ai lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", a quelli cioè nei quali può esplicitarsi la convivenza, ma non in relazione ai lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione. Si ha diritto all'agevolazione anche nel caso in cui il contribuente finanzia la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica mediante un contratto di leasing. In tale ipotesi, la detrazione spetta al contribuente stesso (utilizza-

Bonus del 55% nel 2008

TIPOLOGIA DI LAVORO	NOVITÀ
Riscaldamento	Estensione dell'agevolazione anche per l'installazione di altri tipi di impianto di riscaldamento diversi da quelli a condensazione
la sostituzione di finestre e per l'installazione pannelli solari	esonero dalla presentazione della certificazione
tabella dei valori limite della trasmittanza termica.	Sostituita
tecnico abilitato per il rilascio dell'asseverazione, dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica e della scheda informativa	Ampliato la definizione
Attestato di certificazione o qualificazione energetica e scheda informativa relativa ai lavori realizzati	In caso di più interventi per lo stesso edificio o immobile possibilità di produrre una documentazione unitaria
Pannelli solari	Chiariti i requisiti tecnici che devono possedere (certificazioni) per essere ammessi all'agevolazione.
Numero di rate	A scelta del contribuente da un minimo di tre a un massimo di 10

tore) e si calcola sul costo sostenuto dalla società di leasing. Non assumono, pertanto, rilievo ai fini della detrazione i canoni di leasing addebitati all'utilizzatore. In caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione le quote di detrazione residue (non utilizzate) potranno essere fruite dal nuovo titolare. Questo si verifica quando si trasferiscono, a titolo oneroso o gratuito, la proprietà del fabbricato o un diritto reale sullo stesso. Il beneficio rimane invece in capo al conduttore o al comodatario qualora dovesse cessare il contratto di locazione o comodato. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Edifici esistenti

La regola che permea il sistema delle detrazioni del 55% è quella della rielaborazione di sistemi energetici già esistenti. In questi termini condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) residenziali esistenti, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali (per l'attività d'impresa o professionale). La prova dell'esistenza dell'edificio può essere fornita o dall'iscrizione dello stesso in catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'Ici, ove dovuta. Non sono agevolabili, quindi, le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile. L'esclusione degli edifici di nuova costruzione, peraltro, risulta coerente con la normativa di settore adottata a livello comunitario in base alla quale tutti i nuovi edifici sono assoggettati a prescrizioni minime della prestazione energetica in funzione delle locali condizioni climatiche e della tipologia.

Caratteristiche intrinseche degli immobili

In relazione ad alcune tipologie di interventi, inoltre, è necessario che gli edifici presentino specifiche caratteristiche quali, ad esempio:

1. essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, per quanto concerne tutti gli interventi agevolabili, ad eccezione della installazione dei pannelli solari;

2. nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, con conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità;

3. nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione, ravvisando nelle altre fattispecie il concetto di nuova costruzione. Restano quindi esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento. Interventi su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) realizzati nel 2007 Poiché la correzione dei parametri energetici relativi agli interventi su strutture opache orizzontali è avvenuta alla fine dell'anno 2007, chi in detto anno ha sostenuto spese per tali interventi (che rispettano i requisiti di trasmittanza termica richiesti), può usufruire della detrazione, fermi restando gli altri adempimenti richiesti, se invia la documentazione prevista entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo

d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta.

Variazione nella titolarità del bene

In caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione le quote di detrazione residue (non utilizzate) potranno essere fruite dal nuovo titolare. Questo si verifica quando si trasferiscono, a titolo oneroso o gratuito, la proprietà del fabbricato o un diritto reale sullo stesso. Il beneficio rimane invece in capo al conduttore o al comodatario qualora dovesse cessare il contratto di locazione o comodato. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. In tali casi l'acquirente, o gli eredi, possono rideterminare il numero di quote in cui ripartire la detrazione residua. Il beneficio fiscale è però compatibile con altre agevolazioni di natura non fiscale (contributi, finanziamenti, eccetera) previsti in materia di risparmio energetico.

Aliquota Iva applicabile

L'indicazione del costo della manodopera in fattura similmente a quanto richiesto per usufruire della detrazione del 36% sulle spese di recupero del patrimonio edilizio (anche questa prorogata fino al 2010) permane per chi voglia utilizzare la detrazione del 55% sulle spese per il risparmio energetico. A questo proposito, si evidenzia che la Finanziaria 2008 ha prorogato per il triennio 2008- 2010 l'applicazione dell'Iva ridotta al 10% per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali. Per usufruire dell'agevolazione tuttavia non occorre più indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata, così come invece era richiesto per gli interventi effettuati nel periodo d'imposta 2007. Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota IVA ridotta invece solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (definiti dal decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999, quali ad esempio infissi e caldaie) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi. Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per la loro realizzazione, pertanto, sono assoggettate all'imposta sul valore aggiunto in base alle aliquote previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare

Il documento di spesa

La fattura dei lavori, in caso di bonifico cointestato, deve riportare sempre il nome del soggetto che intende fruire della detrazione. Ciò anche nei casi di invio da parte dello stesso contribuente della scheda informativa all'Enea. Rimane sempre fermo, in ogni caso, il requisito imprescindibile della misura della detrazione calcolato in base all'onere effettivamente sostenuto. Le regole, è evidente, sono mutate dall'ampia prassi emanata dall'amministrazione finanziaria in tema di ristrutturazioni edilizie e lavori

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

che danno diritto allo sconto fiscale del 36%. Perciò che concerne, invece, i familiari conviventi del proprietario dell'immobile sul quale vengono eseguiti i lavori, la detrazione è ammessa a condizione che lo status di convivente sia risalente ad un periodo precedente all'inizio dei lavori. Tra gli adempimenti richiesti per poter beneficiare della detrazione d'imposta del 55% delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica è previsto, tra l'altro, l'invio all'Enea della scheda informativa relativa agli interventi realizzati, e il pagamento della spesa mediante bonifico. Con riferimento alla detrazione del 55%, si può, pertanto, ritenere che qualora non vi sia coincidenza tra il nominativo riportato nella scheda informativa e l'intestazione del bonifico o della fattura, la detrazione spetta al soggetto avente diritto nella misura in cui ha sostenuto effettivamente la spesa a condizione che detta circostanza venga annotata in fattura. In merito alle modalità di ripartizione della spesa tra più soggetti aventi diritto alla detrazione, nel caso in cui non vi sia coincidenza tra i nominativi riportati sulla scheda informative e quelli riportati sulla fattura o sul bonifico, si ritiene che possano tornare utili le indicazioni già fornite in relazione tali aspetti per quanto concerne la detrazione del 36%, posto che, ai fini in esame, si può equiparare la scheda informativa da trasmettere all'Enea alla comunicazione di inizio lavori da trasmettere al centro operativo di Pescara.

Regole mutate dal 36%

In tema di ristrutturazioni edilizie che danno diritto alla detrazione del 36%, L'agenzia delle entrate

con circolare n. 15 del 2005, riprendendo precedenti pronunce, ha precisato che nel caso in cui la comunicazione di inizio lavori sia stata inviata da un contribuente mentre le fatture e il bonifico riportano anche il nominativo del coniuge a carico, la detrazione può essere fruita sull'intero importo dal coniuge che ha effettuato la comunicazione e che ha sostenuto effettivamente la spesa, purché venga annotato sulla fattura il nominativo del contribuente che ha sostenuto la spesa medesima. La medesima circolare ha altresì chiarito che, nell'ipotesi in cui un coniuge abbia sostenuto la spesa per la ristrutturazione di un fabbricato in comproprietà ed abbia effettuato la comunicazione di inizio lavori e il pagamento mediante bonifico mentre la fattura è intestata all'altro coniuge, il coniuge che ha sostenuto le spese può fruire della detrazione a condizione che detta circostanza venga annotata sulla fattura.

LE DETRAZIONI UNA PER UNA

Riqualificazione energetica

Per le spese di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori stabiliti dagli indici ministeriali spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 100 mila euro. I lavori così definiti devono consentire un risparmio energetico del 20% rispetto ai valori individuati con decreto ministeriale entro il prossimo 28 febbraio. Si

Spese agevolabili

Interventi su elementi opachi costituenti l'involucro edilizio	Interventi per la riduzione della trasmittanza termica delle finestre comprensive degli infissi	Interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/ola produzione di acqua calda
1) fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti	1) miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso	1) fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento
2) fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti	2) miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni	2) smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, 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, a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2008, con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia (decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008). Negli interventi ammissibili sono compresi, oltre a quelli relativi al generatore di calore, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi controllo e regolazione nonché sui sistemi di emissione.
3) demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo e prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi e alle certificazioni	3) prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi comprensive della redazione degli attestati richiesti	3) prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi comprensive della redazione degli attestati richiesti

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

tratta in particolare di interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisorie e accessorie e che si realizzano attraverso:

1) la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;

2) la fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;

3) la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;

Infissi, strutture opache orizzontali e verticali

Rientrano nella prima casistica la sostituzione di infissi e componenti vetrati che consentono una minore dispersione di calore. A titolo esemplificativo si considerano tali gli interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U attraverso la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso e il miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni. Per le singole unità immobiliari non è richiesta l'attestato di riqualificazione energetica. Per ciò che riguarda i lavori eseguiti su pavimenti e coperture (strutture opache orizzontali) che inizialmente non hanno consentito di usufruire della detrazione in questione poiché erano stati forniti in misura errata i valori cui il contribuente doveva adeguarsi, il problema appare ormai superato anche ad opera della finanziaria 2008 che ha confermato i valori di trasmittanza che danno accesso all'agevolazione.

Asseverazione degli interventi sull'involucro di edifici esistenti

1) Deve specificare il valore della trasmittanza originaria del componente su cui si interviene e che, successivamente all'intervento, le trasmittanze dei medesimi componenti sono inferiori o uguali ai valori riportati nelle tabelle ministeriali

2) Per gli interventi sull'involucro di edifici esistenti realizzati a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2008, l'asseverazione riporta una stima dei valori delle trasmittanze originarie dei componenti su cui si interviene nonché i valori delle trasmittanze dei medesimi componenti a seguito dell'intervento

3) Nel caso di sostituzione di finestre comprensive di infissi l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione dei produttori di detti elementi, che attesti il rispetto dei medesimi requisiti, corredata dalle certificazioni dei singoli componenti rilasciate nel rispetto della normativa europea in materia di attestazione di conformità del prodotto.

Climatizzazione invernale con caldaie a condensazione e non

Per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intendono gli interventi di sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti nuovi anche se non

dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Se la caldaia, per l'appunto è a condensazione, sono agevolabili le spese sostenute ancora fino al 31/12/2010 negli altri casi fino alla stessa data del 2009. In termini di individuazione dei lavori sono agevolabili anche quelli di smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale già esistente, parziale o totale, nonché la 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, degli impianti. Negli interventi ammissibili sono compresi, oltre quelli relativi al generatore di calore, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi controllo e regolazione nonché sui sistemi di emissione, le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi comprensive della redazione dell'attestato di certificazione energetica, ovvero, di qualificazione energetica.

Pannelli solari e climatizzazione

Per le spese documentate relative all'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, spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 60 mila euro. Stesse regole per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, in questo caso, però, la detrazione del 55% è da riferire ad un valore massimo di 30 mila euro.

Asseverazione degli interventi di installazione di pannelli solari

a) che i pannelli solari e i bollitori impiegati sono garantiti per almeno cinque anni;
b) che gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici sono garantiti almeno due anni;
c) che i pannelli solari presentano una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 o equiparate
d) che l'installazione dell'impianto è stata eseguita in conformità ai manuali di installazione dei principali componenti.

Regole

La detrazione fiscale è concessa con le modalità sancite per le ristrutturazioni edilizie. Tuttavia sono previsti dei limiti ulteriori. Innanzitutto la rispondenza dell'intervento ai previsti requisiti è asseverata da un tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente dell'asseverazione. In secondo luogo l'acquisizione da parte del contribuente della certificazione energetica dell'edificio, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19/8/2005, n. 192, rilasciata dalla regione o dall'ente locale, ovvero, negli altri casi, un «attestato di qualificazione energetica», predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria

LE AGEVOLAZIONI FISCALI 2009 PER LA CASA

di calcolo, o dell'unità immobiliare ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. L'attestato di qualificazione energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare, a seguito della loro eventuale realizzazione. Le spese per la certificazione energetica, ovvero per l'attestato di qualificazione energetica, rientrano negli importi detraibili.

Le rate

Una fondamentale novità è rappresentata dalla cristallizzazione nel numero di cinque rate per la suddivisione della detrazione a partire dall'1/1/2009. Si tratta di un aspetto molto importante visto l'elevato importo della detrazione e quindi l'impossibilità in alcuni casi sfruttare appieno lo sconto fiscale per assenza di Irpef. La questione è ancora più rilevante in considerazione del fatto che ordinariamente è possibile sommare le detrazioni per lavori di diversa natura e aumentare di conseguenza la detrazione massima. Ad esempio, la contemporanea sostituzione degli infissi (limite detrazione 60 mila euro) e l'installazione di pannelli solari per l'acqua calda (limite detrazione 30 mila euro) danno diritto a una detrazione massima di 90 mila euro derivante dalla somma di entrambe. Nel caso però in cui i lavori eseguiti, sebbene diversi, possano essere ricondotti ad un'unica categoria, il contribuente ne potrà scegliere una soltanto usufruendo della relativa misura di detrazione. In questo senso è importante valutare la convenienza fiscale dei singoli comportamenti poiché non sempre al maggior limite di detrazione consegue un maggiore risparmio fiscale. In questo campo, è bene ricordarlo, già la finanziaria 2008 aveva previsto un aumento del numero delle rate (da 3 a 10).

Un esempio di convenienza

Il comma 344 della Finanziaria 2007 ha previsto la detrazione del 55% per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti con riduzione dei consumi del 20% rispetto alle stime ministeriali,

fino a un valore massimo della detrazione di 100 mila euro, da ripartire in quote annuali, minimo tre massimo dieci, di pari importo. Il successivo comma 345 della medesima legge ha ammesso una detrazione nella misura del 55% per le spese relative a coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi. Per tali interventi il valore massimo della detrazione fiscale è di 60 mila euro. Come prescritto nella circolare n. 36/2007 si deve ritenere che la categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" previsti nel comma 344 includa qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma. Vi rientrano a titolo esemplificativo anche gli interventi di coibentazione che non rispettino i limiti di dispersione di calore (trasmissione) stabiliti dal successivo comma 345. Gli interventi agevolabili inseriti in quest'ultimo comma, infatti, richiedono relativamente alle strutture opache verticali quali pareti (generalmente esterne), il rispetto dei requisiti di trasmittanza riportati nella tabella di cui all'allegato D del decreto ministeriale 19 febbraio 2007. Pertanto, nella stragrande maggioranza dei casi i lavori diretti al risparmio energetico potrebbero astrattamente rientrare in entrambe le fattispecie. L'inclusione dei lavori in un ambito piuttosto che in un altro comporta di conseguenza un diverso regime di detrazione. In effetti, gli interventi di coibentazione delle pareti esterne, inquadrabili nell'ambito della riqualificazione energetica dell'edificio (comma 344) o nell'ambito degli interventi sulle strutture opache verticali (comma 345) permettono al contribuente di fruire di una sola agevolazione trattandosi di interventi del tutto similari. La scelta come detto produce degli effetti in termini di entità della detrazione: in effetti ebbene la semplice riqualificazione energetica presenti un limite massimo della detrazione più ampio (100 mila euro) è pur vero che qualora i lavori riguardino un condominio, lo stesso limite deve essere suddiviso per tutti gli aventi diritto (condomini). Nel caso contrario, ovvero se il contribuente opta per i lavori su strutture opache verticali, a fronte di un limite di detrazione minore (60 mila euro) lo stesso spetta ad ogni singolo condomino realizzando quindi al soluzione di maggior vantaggio fiscale.

Adempimenti

1	a) acquisizione dell'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti. Tale asseverazione può essere compresa nell'ambito di quella resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'art. 8, comma 2, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e integrazioni;
2	b) acquisire e a trasmettere entro sessanta giorni dalla fine dei lavori all'Enea attraverso il sito internet www.acs.enea.it la seguente documentazione, ottenendo ricevuta informatica: 1) copia dell'attestato di certificazione 2) la scheda informativa relativa agli interventi realizzati
3	c) effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Tale condizione è richiesta per i soggetti privati
4	d) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, la documentazione attinente la detrazione. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al dpr 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione. Nel caso in cui gli interventi siano effettuati su parti comuni degli edifici di cui all'art. 1117 del codice civile, va, inoltre conservata ed esibita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese; se i lavori sono effettuati dal detentore, va altresì conservata ed esibita la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori.