

Finanziaria 2007

IL RECUPERO EDILIZIO

Il rebus prosecuzione. Sconto complicato per chi ha iniziato prima di settembre

In fattura. Confermata l'indicazione dell'importo relativo alla manodopera

I numeri, le percentuali e i limiti dell'agevolazione

<p>2.749.973</p> <p>Il totale ■ È il numero complessivo degli interventi di ristrutturazione effettuati dal 1998, anno di prima applicazione del bonus, sino alla fine di ottobre 2006</p>	<p>Milano</p> <p>La classifica ■ Il capoluogo lombardo, con oltre 29mila comunicazioni, guida la graduatoria delle città che hanno effettuato più interventi nel periodo gennaio-ottobre 2006</p>	<p>36% e 10%</p> <p>Lo sconto e l'Iva ■ Con il Dl 223/06, a partire dal 1° ottobre, l'aliquota Iva è scesa dal 20 al 10%, è la detrazione Irpef è stata ridotta dal 41 al 36% (articolo 35, commi 35-ter e 35-quater)</p>	<p>46.841</p> <p>Ottobre record ■ Sono le comunicazioni di inizio lavori inviate dai contribuenti al Centro operativo di Pescara nel periodo 1-31 ottobre. Si tratta del miglior risultato dell'anno</p>	<p>Al Nord</p> <p>Il primato ■ Le regioni settentrionali si aggiudicano oltre il 70% degli interventi. Nord-Ovest e Nord-Est sono appaiati con il 965mila lavori a testa</p>	<p>104,5%</p> <p>L'incremento ■ Nell'ultimo mese, la Sicilia registra l'aumento più rilevante nel numero di comunicazioni di inizio lavori. Al secondo posto la Liguria con una crescita di oltre il 52%</p>	<p>48.000 €</p> <p>Il tetto ■ La Finanziaria 2007 rinnova l'agevolazione, ma fissa a 48mila euro per unità abitativa (e non per contribuente) il limite massimo di spesa detraibile</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Risparmio energetico a doppia via

L'agevolazione del 36% si intreccia (ma non si somma) a quella prevista dalla manovra

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci
 ■ Le nuove detrazioni previste dalla Finanziaria 2007 per il risparmio energetico (commi dal 66 all'82 dell'articolo 18, nella versione in discussione al Senato) sono un'alternativa, più conveniente per il contribuente, rispetto al 36 per cento. Con una marcia in più: non sono infatti circoscritte alle abitazioni o comunque ai condomini con prevalente destinazione residenziale. Richiedono, però, investimenti consistenti, come si può capire dalla tipologia prevista (si veda la tabella qui a fianco).

anni, è pari al 55% della spesa (che comunque non può superare i 100mila euro).
 La seconda agevolazione è limitata alla sola coibentazione di pavimenti, pareti e infissi, raggiungendo certi obiettivi di "trasmissione termica" prefissati dalla stessa Finanziaria (la trasmittanza è una misura del flusso di calore che passa attraverso una parete per metro quadrato di superficie). In tal caso il 55% di detrazione è applicabile a un tetto massimo di 60mila euro di spesa.

Identici criteri anche per chi installa dei pannelli solari. Sono esclusi i pannelli fotovoltaici, per i quali peraltro si impone nei nuovi edifici l'installazione obbligatoria «con una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW» (cifra che è forse uno svantaggio, dal momento che si dovrebbero sopportare costi altissimi per alimentare poche lampadine del tipo a risparmio energetico).

L'ultima misura riguarda la rottamazione della vecchia caldaia e la sua sostituzione con un modello a condensazione (16.500 euro il tetto di spesa).
 Tra i requisiti per ottenere tutte queste detrazioni c'è quello di far redigere, da un tecnico abilitato, la certificazione energetica dell'edificio (i cui costi vengono però detraibili). Per le misure non direttamente connesse al settore industriale e commerciale dovrebbero valere gli stessi criteri previsti per il 36% sulle ristrutturazioni.

Vantaggi da pesare
 Il costo di un intervento di riqualificazione energetica di un immobile (55% di detrazione) può essere, grosso modo, il doppio di quello di un intervento tradizionale di rifacimento di un impianto di riscaldamento (che si avvantaggia del solo 36 per cento). Fatti i debiti calcoli, sembrerebbe che per rendere indifferente la scelta tra le due detrazioni fiscali bisognerebbe che la riqualificazione energetica costasse "solo" il 42% in più, mentre è da ipotizzare una spesa di almeno il 100% in più.

Ma le cose non stanno così. Infatti, oltre alla maggiore detrazio-

ni, visono altri vantaggi. Innanzitutto il tetto massimo di spesa su cui si esercita la detrazione (100mila euro anziché 48mila). Il secondo vantaggio è che lo sconto fiscale si incamera in tre rate annuali (anziché in dieci). Il terzo, molto più decisivo, è che si consegue per anni un risparmio energetico più radicale, cioè una bolletta meno salata del metano o del gasolio.
 Si tratta di ipotesi difficili da fare, perché prevedono una valutazione caso per caso. Facciamo un esempio, relativo a uno stabile di 16 appartamenti con un vecchio impianto, per cui si pagano attualmente 19.500 euro annui di combustibile. Impegnarsi in una revisione pianificata del rendimento energetico, che coinvolga, oltre all'impianto, coibentazioni e doppi vetri, diventa conveniente dopo soli cinque anni, a patto che si intervenga su uno stabile con grosse dispersioni di calore.

In ogni caso, con il 55% di detrazione saranno agevolati interventi complessivi, in cui si guardi al rendimento energetico conseguito. Con due eccezioni: la sostituzione di caldaie e l'installazione di pannelli solari. Per questi ultimi, la Finanziaria è di manica larga, nel senso che qualsiasi pannello è agevolato con il 55% di sconto fiscale (non ha quindi senso ricorrere al 36 per cento).

Per contro, è la circolare delle Entrate n. 57/1998 a individuare, tra quelle previste dall'articolo 1 del decreto del ministro dell'Industria del 15 febbraio 1992, le opere agevolate con il 36 per cento. Attenzione, però: le opere di manutenzione straordinaria negli appartamenti, anche se non conseguono gli obiettivi energetici fissati dalla tabella a fianco, sono comunque agevolate. Quindi il problema si pone solo per le opere che sarebbero qualificate come "di manutenzione ordinaria" (per esempio la semplice sostituzione di una caldaia o di uno scaldabagno, la posa di pannelli di coibentazione, la posa di infissi con i doppi vetri).

www.ilssole24ore.com/norme
 La Finanziaria 2007 e le altre norme

A confronto		
Caratteristiche degli interventi che beneficiano dell'agevolazione del 36% oppure di quella del 55%		
Tipo di intervento	36 per cento	55 per cento
Semplice sostituzione di caldaie	Con rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 90 per cento (in pratica, tutte quelle in commercio). Anche i generatori di calore da biomasse con rendimento non inferiore al 70 per cento	Solo con caldaie a condensazione (che hanno in genere un rendimento pari o superiore al 97%)
Pannelli solari	Per la climatizzazione e/o produzione di acqua calda sanitaria	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
Pannelli di coibentazione	Contenimento fabbisogno energetico di almeno il 10% con coefficienti predeterminati differenti per i sottotetti, le terrazze e i porticati, le pareti d'ambito	All'interno di una riqualificazione energetica di edifici esistenti con valori limite di fabbisogno inferiore al 20% di quelli in allegato C, commi 1, tabella 1 Dlgs n. 192/2005 (tetto massimo di spesa agevolata di 100mila euro), oppure con requisiti di trasmittanza predeterminati dalla Finanziaria 2007 (tabella 3), che dipendono dalla zona climatica del comune e dal tipo di struttura (muri, pavimenti, tetti, finestre).
Doppi vetri	Solo nelle zone climatiche D, E ed F, purché sia assicurata una tenuta all'aria dei serramenti corrispondente almeno a una permeabilità all'aria inferiore a 6 mc/ora per metro lineare di giunto apribile e di 20 mc/ora per mq di superficie apribile in corrispondenza di una differenza di pressione di 100 Pascal	Il tetto massimo di spesa agevolata è 60mila euro.
Coibentazione di tubazioni	Sempre	
Pompe di calore	Per climatizzazione ambiente e/o produzione di acqua calda sanitaria	No
Cronotermostati	All'interno delle singole unità immobiliari o dei singoli ambienti, purché, in quest'ultimo caso, applicati almeno al 70 per cento degli ambienti costituenti l'unità immobiliare	
Sostituzione di scaldabagni a gas	Purché a gas e sostituiscano quelli elettrici	
Lampadine a risparmio energetico	Efficienza maggiore o uguale a 50 Lumen/Watt, nel limite massimo annuo di una sorgente luminosa per vano dell'unità immobiliare	

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Ristrutturazioni. Resta anche l'Iva al 10%

Proroga al 2007 per tutti i lavori

Tonino Morina

■ La legge Finanziaria per il 2007, salvo ripensamenti dell'ultima ora, proroga lo sconto Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione edilizia. Confermata per tutto l'anno 2007 anche l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% sui lavori edili, manutenzione ordinaria e straordinaria comprese. Per la detrazione sono applicabili, in pratica, le regole fissate lo scorso agosto dall'articolo 35, commi 19 e 35-quater del Dl 223/2006 (il Bersani-Visco), che le limitava al 31 dicembre 2006.

La proroga

Nella proroga al 2007 è disposto che sono prorogate per l'anno 2007, per una quota pari al 36% delle spese sostenute, nel limite di 48mila euro per unità immobiliare (e non più per ogni proprietario o convivente), ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:
 a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007;
 b) alle prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2007.

Inoltre, la detrazione Irpef del 36% spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Immobili ristrutturati

Considerato che non è stata prorogata la norma di favore per l'acquisto di immobili ristrutturati dall'impresa che ha effettuato i lavori, rimane fermo che il beneficio fiscale si applica nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2006 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2007.

La norma si applica alle seguenti condizioni:
 o l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2007;
 o l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve fare parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31, comma 1, della legge 457/78, riguardanti l'intero edificio;
 o i lavori devono essere eseguiti dall'impresa entro il 31 dicembre 2006.

Lo sconto Irpef è pari al 36% (dal 1° ottobre 2006) o al 41% (fino al 30 settembre 2006) di un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile (ma al massimo 48mila euro) risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

A chi spetta

Il beneficio della detrazione Ir-

pef spetta anche al familiare che sostiene le spese di ristrutturazione, anche se non è proprietario dell'immobile. Ad esempio, la detrazione spetta al marito che non ha la proprietà dell'abitazione intestata alla moglie priva di altri redditi. La detrazione può anche spettare al figlio che detiene l'immobile e che sostiene le spese di ristrutturazione, anche se l'immobile è intestato ai genitori. Può quindi fruire della detrazione anche il semplice affittuario e chi, come il marito o il figlio convivente, detiene l'appartamento a seguito della coabitazione. Nel caso dell'affittuario, la condizione di detentore deve risultare da un contratto di affitto regolarmente registrato e gli estremi della registrazione vanno indicati nell'apposita casella del modello di comunicazione. Nel caso del marito, o del figlio convivente, non c'è bisogno di alcun atto che formalizzi la condizione di detentore dell'immobile.

Prosecuzione degli interventi

Se gli interventi consistono nella semplice prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Questo significa, ad esempio, che le spese sostenute nel 2007, per lavori iniziati in precedenza danno diritto alla detrazione solo se le spese sostenute in anni precedenti, complessivamente considerati, non superano il limite di 48mila euro (e comunque fino a concorrenza dello stesso limite), da riferire a ciascun immobile.

Per i nuovi lavori realizzati nel 2007, che non siano prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, il "tetto" di 48mila euro è comunque riferito all'unità immobiliare.

La norma

■ **I commi 104 e 105 dell'art. 18 del Ddl Finanziaria 2007**

104. Sono prorogate per l'anno 2007, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:
 a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive modificazioni, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007;
 b) alle prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2007.
105. Le agevolazioni di cui al comma 104 spettano a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

La procedura

La comunicazione
 ■ Prima di iniziare i lavori i contribuenti devono inviare al Centro operativo di Pescara, con raccomandata, l'avviso di inizio lavori redatto sull'apposito modello
 ■ Alla comunicazione vanno allegate: copia della concessione, autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia; i dati catastali (o fotocopia della domanda di accatastamento); la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici, a decorrere dal '97, se dovuta (se chi chiede la detrazione è un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'Ici, a esempio, l'inquilino, non è necessario inviare copie delle ricevute); la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

Autocertificazione
 ■ In luogo di tutta la documentazione prevista, i contribuenti possono produrre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesta il possesso della documentazione e la disponibilità a esibirla se richiesta dagli uffici finanziari. Vanno comunque barrate le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo della documentazione prevista, può usare una certificazione rilasciata dall'amministratore

Comunicazione all'Asl
 ■ Contestualmente alla comunicazione, a cura dei soggetti interessati alla detrazione o dell'impresa che esegue i lavori, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale (Asl) competente per territorio una comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con le seguenti informazioni: generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi; natura dell'intervento da realizzare; dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della stessa, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione; data di inizio dell'intervento di recupero
 ■ La comunicazione non va fatta se le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl

Pagamenti
 ■ I pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario o postale, con l'indicazione della causale del versamento, del codice fiscale del beneficiario della detrazione e della partita Iva o codice fiscale di chi riceve il pagamento

Sconto a due misure
 ■ Per le spese sostenute dal 1° gennaio al 30 settembre 2006, ciascun comproprietario o contitolare, a prescindere dalla percentuale di possesso dell'immobile, può calcolare la detrazione Irpef del 41%, entro il limite di 48mila euro, in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico
 ■ Dal 1° ottobre 2006, il limite di 48mila euro è per abitazione. Per le spese sostenute dal 1° ottobre 2006, il limite sul quale calcolare lo sconto Irpef è stabilito nella misura massima e complessiva di 48mila euro in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione

In fattura
 ■ Per le spese sostenute a decorrere dal 4 luglio 2006, l'impresa che esegue l'intervento di ristrutturazione edilizia deve indicare separatamente il costo della manodopera, dagli altri costi
 ■ Per le prestazioni fatturate dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006, è applicabile l'aliquota Iva del 10% in riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, manutenzioni ordinarie e straordinarie comprese. Anche per le fatture del 2007 è confermata l'Iva del 10 per cento

Le spese anti-sprechi

DAI PANNELLI ALLA RIQUALIFICAZIONE	
Le agevolazioni Irpef previste dal disegno di legge finanziaria all'esame del Senato	
Spesa detraibile al 55 per cento	Importo massimo del bonus (in €)
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, industriali e per piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (articolo 18, comma 68)	60.000
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e per il sistema di distribuzione (articolo 18, comma 69)	30.000
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali o orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m ² K, della Tabella 3 allegata alla legge finanziaria 2007 (articolo 18, comma 67)	60.000
Riqualificazione energetica di edifici esistenti per ottenere un fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% dei valori riportati nell'allegato C, numero 1, tabella 1, decreto legislativo 192/2005 (articolo 18, comma 66)	100.000

I VECCHI BENEFICI	
Alcuni dei principali interventi per il risparmio energetico per i quali è comunque possibile sfruttare la detrazione del 36%	
<ul style="list-style-type: none"> Coibentazione dell'involucro edilizio per un contenimento del fabbisogno energetico, necessario per climatizzare, di almeno il 10% purché realizzate con le regole tecniche previste nella tabella A allegata alla legge 10/91, che variano a seconda della loro dislocazione (sottotetti, terrazze e porticati, eccetera) 	<ul style="list-style-type: none"> Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
<ul style="list-style-type: none"> Impianti di climatizzazione e/o produzione di acqua calda sanitaria utilizzando pannelli solari piani 	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua alimentati a combustibile
<ul style="list-style-type: none"> Impianti che utilizzano pompe di calore per climatizzazione ambiente e/o produzione di acqua calda sanitaria 	
<ul style="list-style-type: none"> Generatori di calore che, in condizione di regime, presentino un rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 90 per cento 	
<ul style="list-style-type: none"> Doppi vetri con caratteristiche tecniche certificate. L'agevolazione è ammessa solo nelle località classificate nelle zone climatiche D, E, F, quindi esclusi i comuni nelle aree più calde della Penisola 	
<ul style="list-style-type: none"> Termostati e cronotermostati se all'interno delle singole unità immobiliari. E anche all'interno dei singoli ambienti dell'appartamento purché applicati almeno al 70 per cento degli ambienti stessi 	
<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione caldaia individuale purché, a regime, abbiano un rendimento, misurato con "metodo diretto", non inferiore al 90%. Agevolato anche il passaggio da caldaia centralizzata a caldaie individuali, purché dalla trasformazione derivi un risparmio di energia non inferiore al 20% e purché gli impianti unifamiliari siano dotati di cronotermostato 	
<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione caldaia condominiale purché abbia requisiti di rendimento termico che permettano un determinato risparmio energetico 	