IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA

Interventi edilizi agevolati

Ampliamenti senza bonus

Il 36 e 55% si applicano solo sulle opere nelle parti preesistenti

PAGINE A CURA DI
Marco Zandonà

In attesa di conoscere le decisioni del governo sulle sorti dei benefici fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, che scadono il 31 dicembre 2010, si può fare il punto sull'applicabilità delle agevolazioni fiscali per il risparmio energetico (55%) e per le ristrutturazioni edilizie (36%) in presenza di ampliamento dell'edificio (i benefici per le ristrutturazioni delle abitazioni sono validi sino a tutto il 31 dicembre 2012).

Due sono le fattispecie che si riscontrano nella pratica: la demolizione con successiva ricostruzione e ampliamento della volumetria e la ristrutturazione dell'esistente (senza previa demolizione) con contestuale ampliamento dell'edificio. Si tratta di interventi di estremo interesse in quanto agevolati, sotto il profilo urbanistico, dalla recente normativa nota come piano casa, che consente proprio interventi di ristrutturazione (o demolizione con ricostruzione) con aumento di cubatura (si vedano in proposito le singole leggi regionali).

Nuove costruzioni escluse

Come si può ricavare anche dalla tabella a fianco, entrambe le detrazioni spettano solo per interventi realizzati su fabbricati esistenti, cosicché, in generale, non possono rientrare nell'agevolazione i lavori eseguiti su fabbricati oggetto di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento, in quanto in tal caso l'edificio si considera come "nuova costruzione". Allo stesso modo, nell'ipotesi di ampliamento (senza demolizione) di un fabbricato esistente, l'agevolazione può essere applicata solo sui lavori riferibili all'edificio già esistente, e non anche a quelli eseguiti sulla porzione derivante dall'ampliamento.

Questo l'orientamento che è stato espresso dall'agenzia delle Entrate, con la circolare 39/E del 1° luglio 2010, in merito alla detrazione Irpef/Ires del 55% per le opere di riqualificazione energetica degli edifici, che deve considerarsi valido anche ai fini del 36 per cento.

Quanto agli interventi con ampliamento di volumetria, l'Agenzia specifica che per il 55%, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato, l'agevolazione non può in alcun modo competere. Infatti, in presenza di un edificio oggetto di demolizione e ricostruzione, la detrazione è applicabile solo se la ricostruzione è "fedele", in termini di sagome e volumetria, rispetto al fabbricato preesistente. Unicamente in tal caso l'intervento può qualificarsi, complessivamente, come "ristrutturazione edilizia" dell'edificio esistente (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d del Dpr 380/2001).

Volumetria in aumento

Se nella ricostruzione si va ad ampliare la volumetria del fabbricato, si configura una nuova costruzione (ai sensi della lettera e del citato articolo 3), esclusa dall'agevolazione. Per contro, in caso di ristrutturazione con ampliamento (senza demolizione) di un fabbricato esistente, l'agevolazione spetta per le sole spese riferibili all'edificio già esistente, mentre viene esclusa per quelle che sono imputabili alla parte ampliata.

Anche in tal caso, comunque, la detrazione opera limitatamente alle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica per le quali è possibile effettuare la distinzione tra spese riferibili alla parte di edificio preesistente (detraibili) e alla nuova volumetria (non detraibili). In tal senso, non possono in ogni caso rientrare nell'ambito applicativo della detrazione gli interventi di "riqualificazione globale" dell'edificio, in quanto per questi l'agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo, da calcolare con riferimento all'intero edificio, comprendendo quindi anche la porzione ottenuta dall'ampliamento.

Possono ritenersi agevolati gli altri interventi energetici (di cui all'articolo 1, commi 345-347 della legge 296/2006), riguardanti in particolare le strutture opache orizzontali e verticali, la sostituzione di finestre comprensive di infissi, l'installazione di pannelli solari per la produzione d'acqua calda e la sostituzione di impianti di riscaldamento, per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi (pareti, infissi eccetera) o dei singoli impianti (caldaie, pannelli solari eccetera), fermo restando che, qualora con tali interventi siano realizzati impianti a servizio dell'intero edificio (ivi compresa anche la parte ampliata), occorre individuare le spese riferibili alla porzione esistente del fabbricato, in quanto la detrazione spetta solo per queste. A tal fine, dovrà essere utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale, basato sulle quote millesimali dell'edificio.

Stessi criteri

Le stesse conclusioni valgono anche per il 36 per cento. In particolare, l'amministrazione finanziaria ha avuto modo di precisare che si può fruire della detrazione anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati, purché quest'ultima sia "fedele" alle caratteristiche (sagoma e volume) dell'edificio preesistente, essendo in ogni caso esclusi gli interventi relativi a lavori di ampliamento, come per gli interventi del piano casa, in quanto riconducibili a nuove costruzioni. Restano, quindi, escluse dai benefici tutte le operazioni che comportano un ampliamento dell'edificio preesistente anche nell'ipotesi in cui, ai fini urbanistici, l'intervento è sempre definibile come di ristrutturazione edilizia (si veda la circolare 121/E/1998).

Il 36% potrebbe rendersi applicabile nel solo caso di aumento di volumetria tecnica (per esempio, rialzo del sottotetto), che non comporta l'aumento di superficie calpestabile. Come per il 55%, nell'ipotesi di contestuale ristrutturazione con ampliamento il 36% può applicarsi solo nelle ipotesi in cui si riesca a tenere perfettamente separate le spese di ristrutturazione da quelle di ampliamento (queste ultime non detraibili). In pratica bonifici di pagamento e fatture relative ai lavori eseguiti sull'esistente e riferibili all'ampliamento devono essere separate (quando è possibile) o, in caso contrario, dovrà essere utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale, basato sulle quote millesimali dell'edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso 1. Locazione e riqualificazione energetica

Detrazione ripartita tra chi sostiene le spese

In caso di abitazione concessa in locazione, la detrazione del 55 per cento per interventi di riqualificazione energetica a chi spetta?

Secondo la circolare 38/E (del 23 giugno 2010) dell'agenzia delle Entrate, la detrazione in questione spetta in ragione della quota di spese da ciascuno effettivamente sostenuta.

La fattispecie riguarda un'abitazione posseduta da due persone fisiche (nudo proprietario e usufruttuario) e concessa in locazione a un terzo soggetto (anch'esso persona fisica), su cui sono stati eseguiti interventi di sostituzione dei serramenti con la seguente ripartizione delle spese: 70% a carico del nudo proprietario, 30% a carico dell'inquilino.

Sul punto, l'Agenzia specifica che, qualora siano rispettate tutte le condizioni previste (pagamento mediante bonifico con identificazione del beneficiario della detrazione, limite di agevolazione pari a 60mila euro e rispetto dei parametri tecnici dell'opera), «la detrazione spetta sia al nudo proprietario che all'inquilino per l'ammontare di spesa effettivamente sostenuto da ciascuno». Inoltre, la documentazione da inviare all'Enea (scheda informativa dei lavori) può essere unica e riferita al complessivo intervento e ad entrambi i beneficiari dell'agevolazione.

Caso 2. Il 36% si concede unicamente per il passaggio ad abitazione

Con la modifica d'uso vantaggio a senso unico

Si applica l'agevolazione del 36 per cento nel caso in cui siano stati effettuati interventi di ristrutturazione che abbiano portato a un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da ufficio ad abitazione?

Se c'è cambio di destinazione d'uso di un fabbricato (nel senso che esso passa dalla tipologia strumentale a quella abitativa), non sussiste alcun ostacolo all'applicazione della detrazione Irpef del 36% per le spese relative ad interventi di ristrutturazione (articolo 2, comma 10, legge 191/2009).

Ai fini della detrazione in questione, con la risoluzione 14/E/2005 l'agenzia delle Entrate ha, infatti, ammesso la detrazione per la ristrutturazione di un fabbricato strumentale che, solo al termine dei lavori, avrebbe assunto la destinazione d'uso abitativo, a condizione che nel provvedimento autorizzativo dell'intervento risultasse chiaramente il mutamento della destinazione.

Infine va sottolineato che, viceversa, il cambio di destinazione d'uso da abitativo a fabbricato a destinazione commerciale non consente l'applicazione del 36 per cento.

Caso 3. Il 55% non si aggiunge a contributi di Ue, regioni o enti locali

Dalle Entrate uno stop alle possibilità di cumulo

Ricevo un contributo regionale per il rifacimento del tetto, posso applicare il 55 per cento?

La detrazione del 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica non è cumulabile con eventuali contributi riconosciuti, per gli stessi interventi, dall'Unione europea, dalle regioni o da enti locali.

Queste le precisazioni contenute nella risoluzione dell'agenzia delle Entrate 3/E del 26 gennaio 2010. Ciò per effetto del Dlgs 115 del 30 maggio 2008, che all'articolo 36 prevede espressamente la non cumulabilità tra gli incentivi di ogni natura attivati dallo stato per la promozione dell'efficienza energetica con ulteriori contributi comunitari, regionali o locali. In merito, la risoluzione ha chiarito che la detrazione d'imposta del 55% costituisce uno degli a strumenti di incentivazione di ogni natura attivati dallo Stato.

Pertanto, il contribuente che sostenga spese per interventi di riqualificazione energetica, rientranti nell'oggetto dell'agevolazione fiscale, deve scegliere se beneficiare della detrazione ovvero fruire di eventuali contributi comunitari, regionali o locali.

Caso 4. Per gli uffici vale la «competenza»

Paletti al principio di cassa

Sto sostituendo l'impianto di riscaldamento dei miei uffici. Quando mi sarà possibile detrarre le spese?

Ai fini della detrazione del 55%, per le imprese, e comunque per i soggetti titolari di partita Iva, non vale il principio di cassa (data del bonifico), ma la detrazione si applica in base al principio di competenza.

Questi soggetti sono esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. Per il reddito d'impresa, ai sensi dell'articolo 109, comma 2, del Tuir il momento di imputazione dei costi si verifica, per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni (principio di competenza). Quindi, il periodo d'imposta agevolato coincide con quello di ultimazione dell'intervento, a prescindere dalla data di effettuazione dei pagamenti.

A confronto

Le principali caratteristiche dei due tipi di incentivi fiscali

Detrazione 55%

Imposte interessate
Irpef e Ires

Beneficiari
Soggetti non titolari di reddito d'impresa
Soggetti titolari di reddito d'impresa

Immobili interessati
Fabbricati o porzioni di fabbricati esistenti di qualsiasi categoria catastale (anche rurale)

Interventi agevolati
Riqualificazione "globale"; strutture opache e infissi; pannelli solari; sostituzione impianti di climatizzazione invernale

Limiti massimi
Limiti della detrazione:

Riqualificazione "globale"	100.000 €
Strutture opache e infissi	60.000 €
Pannelli solari	60.000 €
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	30.000 €

Ripartizione detrazione
5 rate annuali di pari importo

Adempimenti
Documentazione da acquisire
Post esecuzione lavori:
Asseverazione di un tecnico abilitato
Attestato di qualificazione/certificazione energetica (se dovuta); Scheda informativa
Documenti da inviare all'Enea
Entro 90 giorni dalla fine dei lavori
Attestato di certificazione/qualificazione energetica (se dovuta); Scheda informativa
Comunicazione all'agenzia delle Entrate (solo per lavori pluriennali)
Entro 90 giorni dalla fine del periodo d'imposta in cui sono stati iniziati i lavori
Comunicazione telematica all'agenzia delle Entrate (modello approvato con provvedimento 57639/2009), solo per lavori eseguiti in più periodi d'imposta
Modalità di pagamento delle spese
Non titolari di reddito d'impresa: bonifico bancario o postale
Titolari di reddito d'impresa: nessuno

Obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera

Detrazione 36%

Imposte interessate
Irpef

Beneficiari
Persone fisiche non esercenti attività d'impresa (*o anche imprenditori individuali, società semplici, Snc e Sas, purché l'immobile non rientri nell'attività d'impresa)*

Immobili interessati
Fabbricati o porzioni di fabbricati a destinazione residenziale (anche rurale)

Interventi agevolati
Manutenzione ordinaria (solo parti condominiali); manutenzione straordinaria; restauro/ risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; altri interventi specificamente individuati

Limiti massimi
Limite di spesa:
48.000 € per unità immobiliare

Ripartizione detrazione
10 rate annuali di pari importo
5 rate annuali per i soggetti di età non inferiore a 75 anni (su opzione)
3 rate annuali per i soggetti di età non inferiore a 80 anni (su opzione)

Adempimenti
Documentazione da acquisire e da inviare
Comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara
Comunicazione alla Asl locale (solo se obbligatoria in base alla normativa sulla sicurezza)
Dichiarazione di esecuzione dei lavori (solo per lavori di importo superiore a 51.654, 69 euro)

Modalità di pagamento delle spese
Pagamento con bonifico bancario o postale

Obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera