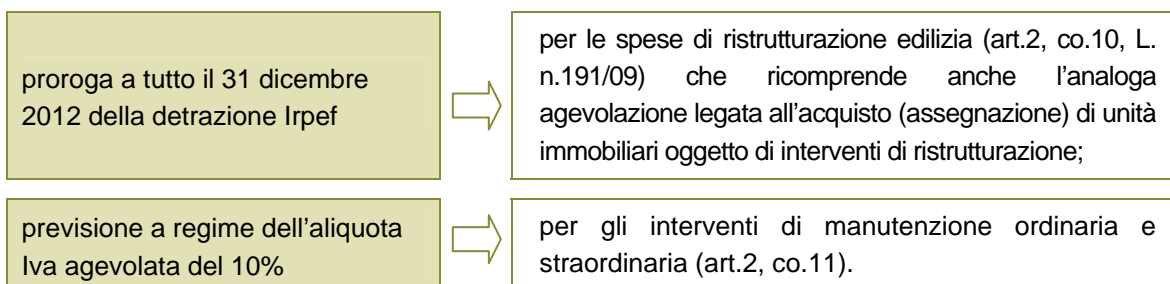




Finanziaria 2010: le novità nel settore dell'edilizia

Premessa

La Finanziaria 2010 (L. n.191/09) contiene alcune disposizioni che riguardano il settore edile e che determinano proroghe di precedenti agevolazioni che possono essere così sintetizzate:



Per completezza, si ritiene utile proporre le novità in materia di riqualificazione energetica, sebbene non contenute nella manovra, relative alle spese sostenute con riferimento ai lavori c.d. "a cavallo", interessati dal 2010 all'invio del nuovo modello Ire (Interventi di Riqualificazione Energetica).

La proroga delle ristrutturazioni edilizie

Per normare l'ennesima proroga del 36%, il Legislatore interviene sull'art.1, co.17 della L. n.244/07, con riferimento al quale viene prevista:

- ⇒ la proroga al 31 dicembre 2012 dell'agevolazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti su unità edilizia a prevalente destinazione abitativa privata (compresa la realizzazione di *box* pertinenziali). In estrema sintesi, la proroga riguarda le spese sostenute per le seguenti tipologie di interventi:
 - ▶ interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni di edifici residenziali;
 - ▶ interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali;
 - ▶ la realizzazione di autorimesse e di posti auto;
 - ▶ gli altri interventi elencati nell'art.1, co.1, della L. n.449/97 (messa a norma degli edifici, eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzione degli infortuni domestici, contenimento dell'inquinamento acustico, conseguimento del risparmio energetico, ecc...) che interessano tanto le singole unità immobiliari che le parti comuni di edifici residenziali.
- ⇒ la proroga dell'agevolazione anche per l'acquisto di unità abitative comprese in fabbricati, sui quali le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio:
 - ▶ per i lavori che siano eseguiti a partire **dal 1° gennaio 2008** e conclusi **entro il 31 dicembre 2012**. Resta dunque invariata la data di partenza dei lavori (1° gennaio 2008) già prevista con la Finanziaria 2008 mentre si allunga di due anni quella per la chiusura dei medesimi (fissata al 31 dicembre 2010 dalla L. n.244/07);
 - ▶ a condizione che l'immobile sia ceduto (o assegnato) **entro il 30 giugno 2013**.

L'intervento normativo costituisce una naturale conseguenza all'incremento che l'agevolazione in questione ha avuto nel corso del 2008, anno nel quale, secondo le

ultime statistiche ufficiali, già a fine novembre si era registrato un *boom* di lavori (410 mila le domande) con un incremento stimabile nel 10% circa rispetto al precedente *record* realizzatosi nell'anno 2007 (i lavori iniziati erano stati allora 370.243).

Restano, invece, invariate tutte le condizioni e i limiti per poter beneficiare delle agevolazioni in questione e continuano, pertanto, a valere tutte le regole e le modalità sin qui applicate, cui occorre far riferimento per la corretta esecuzione degli adempimenti connessi.

Sul punto è utile segnalare, peraltro, come sia ormai copiosa la prassi amministrativa che è stata emanata sull'argomento (si veda la tabella riassuntiva). Numerose sono state e rimarranno dunque anche le problematiche legate all'applicazione dell'agevolazione in questione, che hanno necessitato di opportuni chiarimenti ufficiali.

⇒ Nessun bonus sugli elettrodomestici

Nessuna proroga è stata invece disposta per l'agevolazione⁴, con cui si prevedeva che, a fronte di spese sostenute dal 1° luglio 2008, fosse riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 20% delle ulteriori spese documentate sostenute dal 7 febbraio 2009 e fino al 31 dicembre 2009 per l'acquisto di mobili, elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+, apparecchi televisivi e computer, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione⁵.

Principali documenti di prassi in merito al 36%	
Circolari	Risoluzioni
C.M. n.57/E del 24 febbraio 1998	R.M. n.136/E del 6 maggio 2002
C.M. n.121/E dell'11 maggio 1998	R.M. n.184/E del 12 giugno 2002
C.M. n.247/E del 29 dicembre 1999	R.M. n.350/E dell'11 novembre 2002
C.M. n.95/E del 12 maggio 2000	R.M. n.118/E del 10 agosto 2004
C.M. n.98/E del 17 maggio 2000	R.M. n.1/E del 9 gennaio 2007
C.M. n.7/E del 26 gennaio 2001	R.M. n.84/E del 7 maggio 2007
C.M. n.13/E del 6 febbraio 2001	R.M. n.73/E del 3 marzo 2008
C.M. n.55/E del 14 giugno 2001	R.M. n.181/E del 29 aprile 2008
C.M. n.15/E del 1° febbraio 2002	R.M. n.300/E del 15 luglio 2008
C.M. n.15/E del 5 marzo 2003	R.M. n.314/E del 21 luglio 2008
C.M. n.12/E del 1° aprile 2005	R.M. n.442/E del 17 novembre 2008
C.M. n.17/E del 3 maggio 2005	R.M. n.457/E del 1 dicembre 2008
C.M. n.17/E del 18 maggio 2006	R.M. n.229/E del 18 agosto 2009
C.M. n.28/E del 4 agosto 2006	
C.M. n.11/E del 16 febbraio 2007	
C.M. n.12/E del 19 febbraio 2008	

L'agevolazione spetta a patto che il **costo sostenuto per la mano d'opera sia evidenziato in fattura** (obbligo peraltro previsto anche per usufruire dell'aliquota Iva agevolata del 10%).

Quest'ultima condizione si aggiunge alle ipotesi di **diniego dell'agevolazione**, tassativamente elencate all'art.4 del D.M. n.41/98, quali l'esecuzione di opere difformi da quelle oggetto della comunicazione, o l'esecuzione di pagamenti in maniera non conforme a quelle previste.

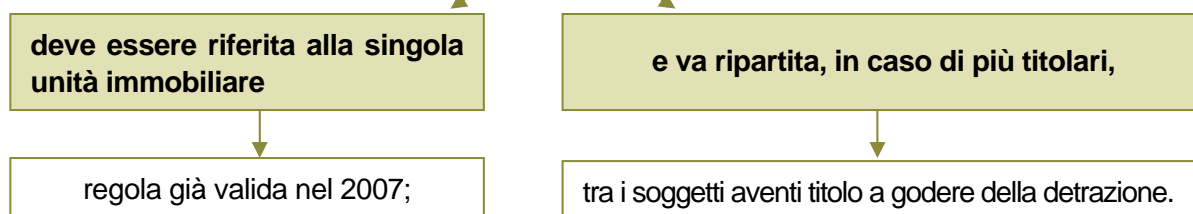
⁴ Prevista dall'art.2 del D.L. n.5/09, convertito con modificazioni dalla L. n.33/09.

⁵ Sul punto si rimanda ai chiarimenti contenuti nella C.M. n.35/09.

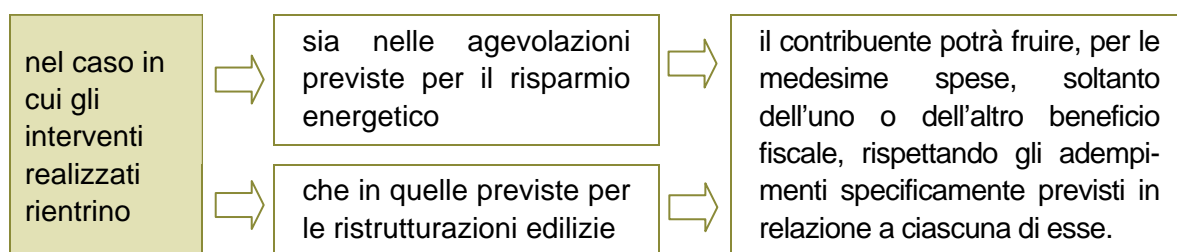
Il beneficio fiscale è fruibile in 10 anni, salvo che per i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni, i quali possono ripartire la detrazione rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo. I citati soggetti possono optare per questa diversa ripartizione della detrazione anche per le spese sostenute in anni precedenti.

Con riferimento, invece, al limite dei 48 mila euro, si ricorda come, per le spese sostenute,

tale soglia:



Ricordiamo inoltre che la detrazione d'imposta del 36% per gli interventi di recupero edilizio **non è cumulabile** con le agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico, delle quali ci occuperemo più oltre nel presente contributo. Pertanto:



Aliquota Iva agevolata per le manutenzioni sugli immobili abitativi



La Finanziaria 2010, art.2 co.11, dopo innumerevoli proroghe dispone l'applicazione a regime dell'aliquota Iva del 10% agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sul punto ricordiamo preliminarmente che il co.18, della L. n.244/07 aveva, da ultimo, riproposto, per le operazioni fatturate dal 1° gennaio 2008, la disposizione in base alla quale agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.7, co.1, lett.b), della L. n.488/99 si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%. Con tale norma, introdotta in origine in attuazione di disposizioni comunitarie che consentono agli stati membri di prevedere (per un periodo massimo di tre anni) aliquote ridotte per settori ad alta intensità di manodopera, si è potuto godere dell'aliquota agevolata del 10% fino allo scorso anno, con un'interruzione nel 2006 dovuta alla mancanza di adeguata copertura comunitaria, poi arrivata consentendo di prevedere, fino al 2010, il regime agevolativo dell'Iva sui servizi ad alta intensità di lavoro.

La Finanziaria 2008 aveva confermato la particolare disposizione agevolativa per gli anni 2008, 2009 e 2010, nella misura e alle condizioni previste in origine.

Ora, per effetto di quanto previsto dalla Finanziaria 2010, le citate disposizioni si applicheranno non solo per gli anni citati ma anche per i "successivi" (in pratica la disposizione agevolativa entra a regime).

⇒ I beni a cui si applica l'Iva 10%

Ricordiamo in estrema sintesi che l'aliquota agevolata è applicabile sia alle prestazioni di lavoro che alla fornitura di materiali e di beni, purché, questi ultimi, non costituiscano una parte significativa del valore complessivo della prestazione. I **beni significativi** sono ascensori e montacarichi; infissi esterni e interni; caldaie; video citofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetteria da bagni e impianti di sicurezza⁶. Su tali beni l'aliquota agevolata del 10% si applica solo fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni significativi. In merito all'ambito oggettivo è importante segnalare come gli interventi edilizi siano identificati sulla base della classificazione prevista dalla L. n.457/78⁷.

LE OPERE CHE RIENTRANO IN INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA O STRAORDINARIA

MANUTENZIONI ORDINARIE art.31, co.1, lett.a)	MANUTENZIONI STRAORDINARIE art.31, co.1, lett.b)
<ul style="list-style-type: none">▶ sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;▶ riparazioni di impianti per servizi accessori;▶ rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;▶ rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;▶ rifacimento pavimentazione esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;▶ sostituzione tegole, rinnovo delle impermeabilizzazioni;▶ riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;▶ riparazioni recinzioni.	<ul style="list-style-type: none">▶ realizzazione ed integrazione di servizi igienico - sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;▶ realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;▶ consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;▶ rifacimento di scale e rampe;▶ realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;▶ sostituzione di solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;▶ interventi destinati al risparmio energetico.

Da segnalare, in ultimo, che gli interventi di ristrutturazione e di recupero edilizio⁸ danno comunque diritto all'aliquota Iva del 10%, come vuole norma a regime, ex art.127-*quaterdecies*, Tabella A, parte III, allegata al DPR n.633/72, così come si ricorda, in conclusione, che per i corrispettivi relativi agli interventi su unità immobiliari non abitative, deve applicarsi l'aliquota ordinaria del 20%.

Detrazioni d'imposta per il risparmio energetico

Come anticipato in premessa, le detrazioni previste per il risparmio energetico non sono state specificatamente interessate dalla manovra di fine anno, ma da interventi del Legislatore precedenti. Per le analogie con la detrazione del 36%, si ritiene utile proporre di seguito le novità che riguardano l'adempimento dal 2010.

In estrema sintesi, è noto come i contribuenti, che sostengono spese per interventi mirati al risparmio energetico, possono usufruire fino al 31 dicembre 2010 di una particolare agevolazione fiscale, avvalendosi di una specifica detrazione di imposta. La Finanziaria 2007 ha introdotto una detrazione d'imposta del **55%**, in relazione alle spese sostenute per interventi finalizzati al risparmio energetico⁹.

⁶ Espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999.

⁷ All'art.31, co.1, lett.a), b), c) e d), titolo IV.

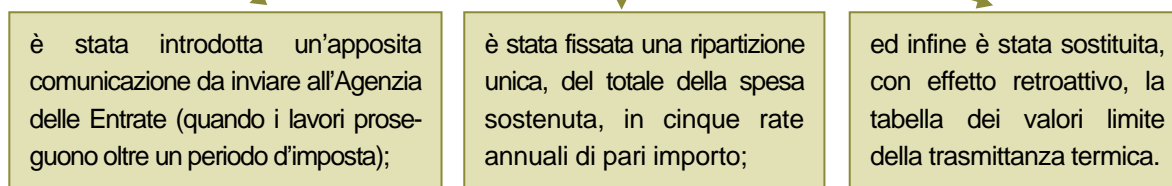
⁸ Lett.c) e d) dell'art.31, co.1, L. n.457/78, trasfuso nell'art.3 del DPR n.380/01.

⁹ La Finanziaria 2008 (art.1, com.20), dopo che la manovra dell'anno precedente (art.1, co. dal 344 al 347, 353, 358 e 359) aveva introdotto una serie di agevolazioni (inizialmente di natura temporanea, per il solo 2007), per la realizzazione di interventi finalizzati al rendimento energetico degli edifici, ha previsto sia una proroga che un ampliamento dei costi agevolabili. In particolare è stato previsto:

Negli ultimi anni la normativa è stata variamente modificata:

- ▶ dal D.M. del 19/02/07;
- ▶ dalla L. n.244/07;
- ▶ dal D.L. n.185/08;
- ▶ dalla L. n.2/09;
- ▶ e, da ultimo, dal Decreto Interministeriale del 6/08/09.

Le modifiche si riferiscono in particolare alle procedure da seguire per usufruire correttamente delle agevolazioni:



⇒ I benefici

In sintesi, i benefici di cui ci si può avvalere sono:

- ▶ **detrazione dalle imposte sui redditi (Irpef o Ires) del 55%** delle spese sostenute, entro un limite massimo che varia a seconda della tipologia dell'intervento eseguito;
- ▶ **esonero dalla presentazione della certificazione energetica** per la sostituzione di finestre, per gli impianti di climatizzazione invernale e per l'installazione di pannelli solari;
- ▶ **ripartizione in cinque rate annuali** di pari importo per gli interventi eseguiti a decorrere dall'anno d'imposta 2009 (per il 2008 andava da un minimo di tre ad un massimo di 10 anni mentre solo per l'anno 2007 c'era l'obbligo di ripartire la spesa in 3 rate annuali uguali);
- ▶ possibilità di utilizzare l'agevolazione anche per l'installazione di altri tipi di impianto di riscaldamento.

⇒ I soggetti legittimati

Legittimati a fruire della detrazione sono i contribuenti che possiedono (o detengono) l'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica, e che sostengono le relative spese, nonché i familiari con essi conviventi. Questi ultimi sono ammessi a fruire della detrazione, purché abbiano sostenuto le spese, solo nel caso di lavori inerenti immobili che non sono strumentali all'attività di impresa, arte o professione.

In caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali sullo stesso immobile, ovvero di pluralità di locatari o comodatari, se le spese sono sostenute da più soggetti, per fruire della detrazione, la comunicazione può essere trasmessa da uno soltanto di essi. Per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali la comunicazione può essere trasmessa dall'amministratore del condominio o da uno dei condomini.

⇒ Le modalità di fruizione

Per tutti gli interventi conclusi (o che si concluderanno) nel triennio 2008-2010, è bene ricordarlo, tutti i soggetti che vogliono avvalersi della detrazione hanno l'obbligo della trasmissione all'Enea, **entro 90 giorni dalla fine dei lavori**, tramite il sito internet <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it>, dei dati indicati nel D.M. del 19 febbraio 2007.

- che le disposizioni citate in precedenza si applicano, nella misura e alle condizioni ivi previste, anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2010;
- che le disposizioni di cui al co.347 (installazione di caldaie ad alta efficienza) si applichino anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione, sostenute entro il 31 dicembre 2009.

Inoltre, in base alle modifiche apportate dal D.L. n.185/08, per le spese sostenute nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, fermi restando i requisiti e le altre condizioni previsti, i contribuenti interessati devono inviare all'Agenzia delle Entrate un'[apposita comunicazione](#) approvata con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 6 maggio 2009.

Le modalità di presentazione del nuovo modello, che si ricorda deve essere utilizzato per comunicare le spese sostenute **a partire dal periodo d'imposta 2009**¹⁰, sono le seguenti:

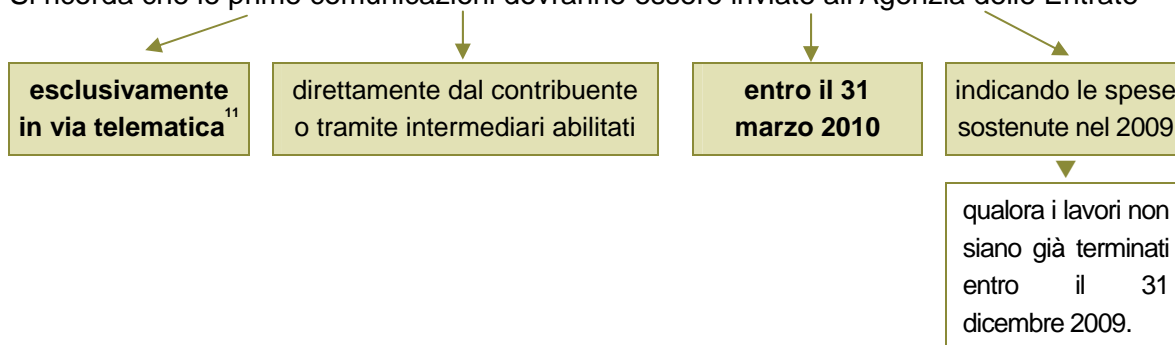
- ▶ deve essere presentato, in via telematica, **esclusivamente** con riferimento ai soli interventi i cui lavori proseguono oltre il periodo d'imposta, per comunicare le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati;
- ▶ per gli interventi i cui lavori proseguono in più periodi d'imposta, deve essere presentato un modello per ciascun periodo d'imposta, mentre non deve essere presentato qualora i lavori siano iniziati e conclusi nel medesimo periodo d'imposta.

La comunicazione **non deve essere inviata** nelle seguenti ipotesi:

- ➔ per lavori iniziati e conclusi nel medesimo periodo d'imposta;
- ➔ per il periodo o per i periodi d'imposta in cui non sono sostenute spese.

La comunicazione, che riguarda le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati, potrà essere trasmessa in via telematica **a partire dal 4 gennaio 2010**.

Si ricorda che le prime comunicazioni dovranno essere inviate all'Agenzia delle Entrate



La griglia della detrazioni:

	Importo massimo della detrazione, in euro	Importo massimo della spesa detraibile, in euro
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000	181.818,18
Involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000	109.090,90
Interventi di installazione di pannelli solari	60.000	109.090,90
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale	30.000	54.545,45

¹⁰ I soggetti diversi dalle persone fisiche, con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, devono inviare la comunicazione con riferimento alle spese sostenute a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2008.

¹¹ Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 21 dicembre 2009 sono state approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nel modello di comunicazione per lavori concernenti gli interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta.

⇒ Gli interventi

Ricordiamo che, nello specifico, gli interventi interessati sono i seguenti.

1

Riqualificazione energetica complessiva di edifici esistenti

La categoria degli “interventi di riqualificazione energetica” comprende qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica secondo i valori pubblicati nelle tabelle riportate nell'allegato A del D.M. dell'11 marzo 2008.

2

Riduzione delle perdite di energia, intervenendo sull'involucro degli edifici esistenti

Si tratta degli interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano gli specifici requisiti tecnici evidenziati nell'apposita tabella di cui all'allegato B del D.M. dell'11 marzo 2008.

3

Installazione di pannelli solari

L'intervento agevolato riguarda le spese 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 ed università.

4

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intendono quelli concernenti la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. L'agevolazione è ammessa anche per la sostituzione integrale di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia. Per concludere, si fornisce l'elenco degli interventi di prassi relativi all'agevolazione:

Principali documenti di prassi in merito al 55%	
Circolari	Risoluzioni
- C.M. del 31 maggio 2007, n. 36/E	- R.M. del 5 luglio 2007, n. 152/E
- C.M. del 19 febbraio 2008, n. 12/E	- R.M. del 11 settembre 2007, n. 244/E
- C.M. del 4 aprile 2008, n. 34/E	- R.M. del 12 dicembre 2007, n. 365/E
	- R.M. del 7 luglio 2008, n. 283/E
	- R.M. del 11 luglio 2008, n. 295/E
	- R.M. del 14 luglio 2008, n. 299/E
	- R.M. del 15 luglio 2008, n. 303/E
	- R.M. del 1° agosto 2008, n. 335/E
	- R.M. del 1° agosto 2008, n. 340/E
	- R.M. del 1° dicembre 2008, n. 458/E
	- R.M. del 9 dicembre 2008, n. 475/E
	- R.M. del 12 agosto 2009, n. 215/E