



Assemblea pubblica: Fotovoltaico e Risparmio energetico

Giovedì 29.09.2016 – Bottanuco

Studio CD²E architetti – Associazione professionale di Elisabetta Dell'Oro e Denni Chiappa
Lecco: Lecco (LC) 23900 – Via Dell'Isola, 6
Tel. e fax: 0341 281810 - 0341 471220
Bergamo: Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG) 24039 – Via Alla Guardina, 1
Tel. e fax: 035 798136
e-mail: cd2e.architetti@gmail.com

Architetto **Denni Chiappa**
Architetto **Elisabetta Dell'Oro**

mobile: 335 8299727
mobile: 335 8055393





DETRAZIONI FISCALI

Con la legge di stabilità 2016 (legge n. 208 del 28 dicembre 2015) sono state prorogate fino al 31 dicembre 2016 sia la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico degli edifici, sia la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie

50% - ristrutturazione edilizia

65% - riqualificazione energetica

Prorogate fino a fine anno 2016



Detrazione fiscale per ristrutturazione edilizia:

50%

- Il 50% della spesa, ammessa fino a 96.000,00 €, per singola unità immobiliare (detraibili quindi max 48.000,00 €)
- Restituzione in 10 anni (es. investimento di 10.000,00 € l'importo rimborsato è di 500,00 €/anno per 10 anni)
Es.: impianto fotovoltaico da 7.000 euro = detrazione di 3.500, ovvero 350 euro anno x 10 anni
- Prorogata al 31/12/2016 anche la detrazione per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (classe A o A+ per i forni) fino alla spesa massima di 10.000,00 € con restituzione in 10 anni

Presupposto fondamentale ai fini della detrazione è che ci sia l'IRPEF a debito. Il rimborso non può mai eccedere l'imposta versata.



Chi può usufruire della detrazione:

- **Tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) residenti o meno nel territorio dello Stato**
- **Titolari di diritti reali/personali di godimenti sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, ovvero:**
 1. **Proprietari o nudi proprietari**
 2. **Titolari di:**
 - **Usufrutto**
 - **Uso**
 - **Abitazione**
 - **Superficie**
 3. **Locatari o comodatari, Soci di cooperative e indivise, Imprenditori individuali, Società semplici, Società in nome collettivo, ecc**



Per quali lavori spettano le detrazioni:

A. Interventi indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali e sulle singole unità immobiliari residenziali. Trattasi quindi di interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA (NB: solo per parti comuni)
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Per quali lavori spettano le detrazioni:



ESEMPI DI ATTIVITA' AMMESSE:

- o **MANUTENZIONE ORDINARIA** (es. opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, manutenzione impianti tecnologici esistenti, ecc)
- o **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** (es. installazione di ascensori e scale di sicurezza, interventi per il risparmio energetico come il fotovoltaico, realizzazione e miglioramento dei servizi igienici, ecc)
- o **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** (es. Interventi per l'eliminazione di situazioni di degrado, riqualificazione igienica sanitatia, ecc)
- o **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** (demolizione e ricostruzione dell'immobile, modifica della facciata, apertura di nuove porte e finestre)
- o **Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**
- o **Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune**



Per quali lavori spettano le detrazioni:



I lavori finalizzati:

- **All'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi come oggetto ascensori e montacarichi o di ogni strumento che sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrice di handicap gravi**
(N.B. la detrazione compete unicamente le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, non al semplice acquisto degli strumenti)
- **Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti (es. furto, aggressione, sequestro di persona ecc.) da parte di terzi. Detrazione accessibile se la spesa è fatta al fine di realizzare interventi sugli immobili, esempio:**
 - Porte blindate o rinforzate
 - Apposizione di saracinesche
 - Casseforti a muro
 - Vetri antisfondamento
 - Ecc.



Per quali lavori spettano le detrazioni:



- **Interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico**
- **Interventi effettuati per il conseguimento dei risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (es. impianto fotovoltaico)**
- **Interventi per l'adozione di misure antisismiche**
- **Interventi di bonifica dall'amianto**
- **Opere volte a evitare gli infortuni domestici (es. l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, installazione di sistemi anticaduta dall'alto come le linee vita sui tetti ecc.)**



Altre spese ammesse all'agevolazione:



- Spese per la progettazione e altre prestazioni professionali connesse
- Spese per prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento
- Spese per la messa in regola degli edifici e impianti a metano
- Spese per l'acquisto di materiali
- Spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- Oneri di urbanizzazione
- **Detrazione del 50% per immobili ristrutturati**

La detrazione si applica a interventi di ristrutturazione di interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva vendita dell'immobile **ATTENZIONE**: si calcola sulla quota pari al 25% del prezzo di vendita

Es: $200.000 \times 25\% = 50.000$ euro $\times 50\% = 25.000$ in 10 anni



Detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici:

- **Detrazione del 50%**
- Elettrodomestici classe non inferiore alla A+, A **per i forni (es. frigoriferi, congelatori, stufe elettriche ecc.)**
- **Mobili nuovi (es. letti, armadi, cassettiere, librerie ecc.)**
- **Detrazioni concesse a seguito di attività di:**
 - **Manutenzione straordinaria**
 - **Restauro e risanamento conservativo**
 - **Ristrutturazione edilizia**
 - **Manutenzione ordinaria**



L'Iva sulle ristrutturazioni edilizie:



Agevolazioni per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (es. interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali):

- Sulle prestazioni di servizi: Iva 10%

Agevolazioni per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, Iva 10%:

- Sulle prestazioni (es. restauro, risanamento e ristrutturazione)
- Sull'acquisto di beni forniti a fronte delle prestazioni di cui sopra

Eventuali particolarità (bene prevalente) vanno esaminate ad hoc



Detrazione fiscale per riqualificazione energetica:



65%

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef o dall'Ires ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

In particolare, la detrazione, che è pari al 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, è riconosciuta se le spese sono state sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.



Detrazione fiscale per riqualificazione energetica:

65%

- E' aumentata dal 4 all'8% della percentuale della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare all'impresa che effettua i lavori.
- Attenzione: non è più previsto l'obbligo di effettuare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate quando i lavori proseguono per più anni.



Quali spese è possibile detrarre:



- **Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati in un'apposita tabella (i parametri cui far riferimento sono quelli definiti con decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). Il valore massimo della detrazione è pari a 100.000 euro**
- **Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.**
- **La condizione per fruire dell'agevolazione è che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m^2K , in un'apposita tabella.**



Quali spese è possibile detrarre:

- l'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. **valore massimo detrazione è di 60.000 euro**
- Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. **valore massimo di 30.000 euro**
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia, con un limite massimo della detrazione pari a **30.000 euro**
- Interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, con un limite massimo della detrazione pari a **30.000 euro**.



Quali spese è possibile detrarre:



La detrazione del 65% si applica anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

- per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016 per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al Dlgs 311/2006, sostenute dal 1 gennaio al 31 dicembre 2016, fino a un valore massimo della **detrazione di 60.000 euro**
- per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, sostenute dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2016, fino a un valore massimo della **detrazione di 30.000 euro.**



Quali spese è possibile detrarre:



Attenzione: con la legge di stabilità 2016 l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

Questi dispositivi devono mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati, devono mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti e consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.



Documenti da conservare



- Il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato
- La ricevuta di invio tramite internet all'Enea
- Le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
- Per i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso cui è stato effettuato il pagamento.
- Nel caso in cui gli interventi siano stati effettuati su parti comuni di edifici devono essere conservate ed eventualmente esibite anche la copia della delibera assembleare e quella della tabella millesimale di ripartizione delle spese.



Documenti da conservare



- Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata ed esibita la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

ATTENZIONE: L'Amministrazione finanziaria potrà comunque richiedere l'esibizione di ulteriori documenti o atti per verificare la corretta applicazione della detrazione d'imposta



ESEMPIO



Realizzazione Cappotto e sostituzione infissi

Spesa: 20.000 euro

Detrazione: $20.000 \times 65\% = 13.000$ euro

Ovvero: 1.300 euro anno per 10 anni

ESEMPIO calcolo IVA:

Costo totale dell'intervento 5.300 euro, di cui: a) per prestazione lavorativa 2.300 euro b) costo dei beni significativi (per esempio, apparecchiature di condizionamento) 3.000 euro. Su questi 3.000 euro di beni significativi l'Iva al 10% si applica solo su 2.300 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello degli stessi beni significativi ($5.300 - 3.000 = 2.300$). Sul valore residuo (700 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%



AGEVOLAZIONI CONDOMINIO



A partire dal 2016 le imprese che dovessero eseguire i lavori condominiali possono beneficiare dell'ecobonus del 65% originariamente destinato ai condomini.

Questo oltre a favorire la **libera concorrenza** e aumentare il potenziale mercato delle imprese che riescano a creare pacchetti scontati da sottoporre ai condomini, offre la possibilità (non di poco conto) **ai condomini incapienti**, di usufruire di fatto dell'agevolazione economica, e con uno **sconto immediato** (non spalmato sui 10 anni)

Le modalità di cessione che sarebbero dovute essere oggetto di provvedimento specifico entro lo scorso primo marzo sono tuttavia ancora da definirsi, si resta in attesa di un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che dia i dettagli relativi.



AGEVOLAZIONI AQUISTO CASA CLASSE A-B



Per chi compra una casa in classe A o B esistono delle agevolazioni:

- detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata per acquistare da un'impresa costruttrice, nel corso del 2016, una casa nuova o ristrutturata che sia in classe energetica A o B. La detrazione, pari appunto a metà dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto, è ripartita in dieci quote costanti: una nell'anno in cui sono state sostenute le spese e altre nove nei successivi.
 - es. acquisto prima casa da 200 mila euro con Iva al 4%, si dovrebbe pagare 8 mila euro. Con la nuova misura l'acquirente potrà dunque usufruire di una detrazione dall'Irpef di 4 mila euro, divisa in rate da 400 euro all'anno per 10 anni, compreso quello dell'acquisto. Non ci sono vincoli sulla residenza: l'immobile può essere destinato sia a prima che a seconda casa (anche se l'aliquota Iva applicata in questo caso salirà dal 4% al 10%)



AGEVOLAZIONI AQUISTO CASA CLASSE A-B



Per acquistare una casa energeticamente efficiente c'è anche un altro incentivo, a patto che la si metta in **affitto a canone concordato**. Si tratta della deduzione introdotta dal DM 8 settembre 2015, che attua le misure previste dal decreto Sblocca Italia, valida per gli acquisti fatti dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017.

- **Deduzione sul reddito imponibile pari al 20% del prezzo di acquisto di un alloggio in classe energetica A o B e da destinare alla locazione a canone concordato per un periodo non inferiore a 8 anni.**
- **es.: l'acquisto di una casa da 200 mila euro consentirà di dedurre dal reddito 40 mila euro. La deduzione non può superare i 60 mila euro e il prezzo della casa non può superare i 300 mila.**
- **Il venditore deve essere un'impresa di costruzione o di ristrutturazione o una cooperativa edilizia, oppure chi realizza su un'area edificabile di sua proprietà.**
- **Per poter accedere all'agevolazione, l'affitto a canone concordato deve avvenire entro sei mesi dall'acquisto o dal rilascio dell'agibilità**
- **L'immobile deve avere una destinazione residenziale non di lusso.**
- **Locatore e locatario non possono avere legami di parentela entro il primo grado.**



AGEVOLAZIONI AQUISTO CASA CLASSE A-B



Bonus mobili per giovani coppie

È introdotta una nuova **detrazione Irpef** per le spese sostenute nel 2016, per l'acquisto di **mobili** adibiti all'arredo dell'abitazione principale. La detrazione è simile al c.d. "bonus mobili", prorogato dalla legge di stabilità per tutto il 2016, ma si differenzia per alcuni aspetti.

La detrazione, infatti:

- spetta nella misura del **50%** delle spese sostenute dal 01/01/2016 al 31/12/2016 per un ammontare complessivo di spesa non superiore a **16.000 Euro** (in luogo dell'originario 8.000 Euro), da ripartire in **10 quote annuali** di pari importo;
- è concessa alle giovani coppie (coniugi o conviventi more uxorio): che costituiscono nucleo familiare da almeno 3 anni; in cui almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni d'età.

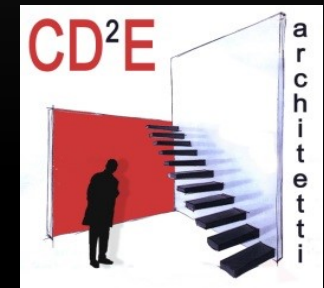
GRAZIE PER L'ATTENZIONE



Studio CD²E architetti – Associazione professionale di Elisabetta Dell'Oro e Denni Chiappa
Lecco: Lecco (LC) 23900 – Via Dell'Isola, 6
Tel. e fax: 0341 281810 - 0341 471220
Bergamo: Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG) 24039 – Via Alla Guardina, 1
Tel. e fax: 035 798136
e-mail: cd2e.architetti@gmail.com

Architetto **Denni Chiappa**
Architetto **Elisabetta Dell'Oro**

mobile: 335 8299727
mobile: 335 8055393



[WWW.cd2e-architetti.com](http://www.cd2e-architetti.com)