

AGEVOLAZIONI

Efficienza energetica e immobili: le novità della legge di Stabilità 2017

di **Cristoforo Florio**

Con la Legge 232/2016, pubblicata sulla G.U. n. 297/2016 (cd. **“legge di Stabilità 2017”**), sono state **prorogate** le agevolazioni fiscali previste per gli interventi di efficientamento energetico relativi agli immobili e, in alcuni casi, sono state introdotte – sempre in ambito energetico – alcune vere e proprie **nuove detrazioni**.

Vediamo nel dettaglio di cosa si tratta e cosa cambia a partire dal 1° gennaio 2017.

Va innanzitutto segnalato che, in linea generale, l'agevolazione fiscale prevista per gli **interventi di efficientamento energetico operati sugli immobili** è stata prorogata, sempre nella misura del **65%**, fino al 31 dicembre 2017 ([**articolo 1, comma 2, lettera a\), n. 1\), L. n.232/2016**](#)).

Più precisamente, secondo la nuova normativa sono da considerarsi agevolate le spese in esame a condizione che siano sostenute nel periodo che intercorre **dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017**.

Al riguardo, va evidenziato che ciò che rileva ai fini dell'agevolazione in questione non è la data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono; infatti, per le **persone fisiche**, i **liberi professionisti** e gli enti non commerciali occorrerà fare riferimento alla data dell'**effettivo pagamento** delle fatture (**criterio di cassa**) mentre, per le **imprese individuali**, le **società** e gli **enti commerciali**, rileverà la data di **ultimazione** della prestazione, indipendentemente dal momento di pagamento delle fatture (**criterio di competenza**).

La proroga al 31 dicembre 2017 interessa anche le spese sostenute per **l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari** di cui all'[**allegato M al D.Lgs. n. 311/2006**](#), sostenute dal 1° gennaio 2015 sino a fine 2017, per un valore massimo di detrazione di euro 60.000.

È stata inoltre **prorogata fino al 31 dicembre 2021**, sempre nella misura del 65%, la detrazione per efficienza energetica relativa agli **interventi che interessano le parti comuni degli edifici condominiali** ([**articoli 1117 e 1117-bis cod. civ.**](#)) o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio ([**articolo 1, comma 2, lett. a\), n. 2\), L. n. 232/2016**](#)).

Con riferimento alla tipologia di interventi di risparmio energetico da ultimo citati, viene infine riproposto il meccanismo, già previsto per il 2016, per il recupero della detrazione per

risparmio energetico a favore dei **soggetti c.d. "incapienti"** ovvero coloro che, rientrando nella c.d. **"no tax area"**, non hanno modo di beneficiare del risparmio fiscale non avendo alcuna imposta netta su cui far impattare la detrazione. Per costoro viene prevista la **possibilità di optare per la cessione della detrazione a favore dei fornitori** che hanno effettuato gli interventi di efficientamento energetico condominiale, con modalità che saranno da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. Si segnala che, relativamente agli interventi del 2016, tale attuazione era arrivata con l'adozione - da parte dell'Agenzia delle Entrate - del [**provvedimento datato 22 marzo 2016**](#).

La vera novità del 2017 in campo di agevolazioni fiscali e risparmio energetico consiste nell'introduzione di incentivi più **consistenti** per la riqualificazione energetica delle parti comuni dei **condomini**: vengono infatti previsti dei recuperi di imposta in misura superiore alla misura *standard* del 65% e, inoltre, viene introdotta la possibilità, per ciascun condomino, di **cedere il proprio bonus** ai fornitori che hanno realizzato i lavori.

Vediamo in cosa consiste l'agevolazione per risparmio energetico **"potenziata"**.

Trattasi di una **detrazione incrementata al 70% o al 75%** ([**articolo 1, comma 2, lett. a\), n. 3\), L. n. 232/2016**](#)) al ricorrere delle condizioni di seguito riepilogate.

In particolare, viene previsto che per le spese sostenute nel periodo che intercorre tra il 1° gennaio 2017 ed il 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica su **parti comuni degli edifici condominiali**, la detrazione **spetta con l'aliquota del 70%**, in luogo dell'ordinaria del 65%, a condizione che l'intervento interessi l'involucro dell'edificio **con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo** (come, ad esempio, nel caso in cui l'edificio venga dotato del "cappotto termico").

La detrazione viene invece **incrementata al 75%** (in luogo del 65%) per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali, finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e **che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015**.

Le nuove detrazioni "potenziate" (al 70% e al 75%) sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio**. Ad esempio, nel caso di condominio con 8 appartamenti, il 70% (o, a seconda dei casi, il 75%) sarà calcolato su un *plafond* massimo di 320.000 euro (40.000 euro X 8), con conseguente detraibilità per il condominio di un importo massimo di 224.000 euro (calcolato come prodotto tra 320.000 euro e il 70%).

La sussistenza delle condizioni per l'applicazione della detrazione "potenziata" al 70%/75% dovrà **essere asseverata da professionisti abilitati**, mediante il rilascio dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Inoltre, l'ENEA effettuerà **controlli, anche a campione**, sulle predette dichiarazioni e la eventuale mancata veridicità dell'attestazione comporterà la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Da ultimo, si evidenzia che anche le detrazioni "potenziate" possono, su opzione dei beneficiari dell'agevolazione, essere **"trasformate" in credito cedibile ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di ulteriore e successiva cessione del credito.

In questa sede va evidenziato che, a differenza di quanto accade per le detrazioni "ordinarie" per interventi condominiali di risparmio energetico, nell'ambito di quelle "potenziate" sembrerebbero ammessi alla cessione del credito tutti i singoli condomini, **indipendentemente dal fatto che questi siano o meno nella "tax area"**; potranno quindi accedere alla cessione del beneficio fiscale anche coloro che hanno redditi più consistenti. Per espressa previsione di legge, resta solo **esclusa la cessione del credito ad istituti di credito e/o ad intermediari finanziari**.

In ogni caso, le modalità attuative di tale nuova agevolazione sono rimesse ad un apposito provvedimento che dovrà essere adottato da parte del direttore dell'Agenzia delle Entrate entro 60 giorni decorrenti dal 1° gennaio 2017 (e, pertanto, entro il 1° marzo 2017).

Ciò detto, va da ultimo rilevato che non sono mutati i meccanismi per usufruire dell'incentivo fiscale per risparmio energetico, di cui si richiamano di seguito solo alcune delle principali regole da rispettare.

I **pagamenti** dovranno essere effettuati con lo speciale **bonifico bancario o postale** (nel caso dei titolari di redditi di impresa il pagamento potrà essere effettuato anche con altri mezzi di pagamento, a condizione che il contribuente sia in grado di fornire prova della spesa con idonea documentazione) e la detrazione viene obbligatoriamente frutta **in 10 anni**, con rate di pari importo. Inoltre, al fine di fruire della detrazione, gli interventi dovranno essere eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su loro porzioni) **già esistenti, di qualunque categoria catastale**, anche se rurali, compresi quelli strumentali (per l'attività d'impresa o professionale).

Da ultimo, si segnala che restano **invariati i limiti massimi di detrazione usufruibile**: euro 100.000 per le riqualificazioni energetiche degli edifici, euro 60.000 per gli interventi sull'involucro degli edifici (ad esempio, pareti, finestre, compresi gli infissi), euro 60.000 per l'installazione dei pannelli solari, euro 30.000 per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, euro 60.000 per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari ed euro 30.000 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Master di specializzazione

FISCALITÀ DIRETTA E INDIRETTA DEGLI IMMOBILI ►►

Milano

Perugia

Verona