



## DETRAZIONI FISCALI e “CONDOMINI MINIMI” cosa prevede la Legge di Bilancio 2018

L'agevolazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica consiste in detrazioni dall'Irpef o dall'Ires di parte delle spese sostenute per interventi aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

Si tratta schematicamente di spese per:

- A) Riqualificazione energetica dell'intero fabbricato, per un valore massimo di detrazione di 100.000.  
Non è stato stabilito quali opere o impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste. L'intervento, infatti, è definito in funzione del risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato.
- B) Interventi sugli involucri degli edifici esistenti (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi), per un valore massimo di detrazione di 60.000 euro.  
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 i previsti requisiti di trasmittanza.
- C) Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali, per un valore massimo di detrazione di 60.000 euro.
- D) Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, per un valore massimo di detrazione di 30.000 euro.  
Per lavori di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intende 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.

La “Legge di bilancio 2018” (L. 27.12.2017 n. 205):

- ha prorogato fino al 31/12/2018 la detrazione fiscale, dall'Irpef e dall'Ires, del 65% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- ha modificato la detrazione spettante per alcune specifiche tipologie di interventi; la detrazione è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 01/01/2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di:
  - finestre comprensive di infissi;
  - schermature solari;
  - impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino ad un valore massimo della detrazione di euro 30.000;
  - impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento n. 811/2013 della Commissione Ue, fino ad un valore massimo della detrazione di euro 30.000;

- ha ampliato l'ambito degli interventi agevolabili (con detrazione del 65%), comprendendo:
  - l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro; per beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;
  - impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento n. 811/2013 della Commissione Ue, con contestuale installazione dei sistemi di termoregolazione evoluti, fino ad un valore massimo della detrazione di euro 30.000;
- ha ampliato le tipologie dei soggetti beneficiari, comprendendo anche gli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp), gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti e le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; tale ampliamento non riguarda solo gli interventi sulle parti comuni che danno diritto a detrazioni maggiorate del 70 e del 75%, ma anche gli altri tipi di intervento;
- ha esteso la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione a tutti gli interventi di riqualificazione energetica (ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, nonché a soggetti privati con la facoltà che il credito sia successivamente cedibile); in precedenza tale facoltà era consentita solo per gli interventi relativi alle parti comuni degli edifici condominiali. Per i soggetti incapienti opera la medesima estensione, con la possibilità di cedere il credito anche alle banche e agli intermediari finanziari.

Relativamente ai **condomini**, restano in vigore fino al 31 dicembre 2021 le detrazioni per gli interventi sulle parti comuni e per quelli effettuati su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Per questi interventi restano inoltre in vigore le detrazioni più elevate, riconosciute nel caso di conseguimento di determinati indici di prestazione energetica:

- detrazione del 70% per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- detrazione del 75% se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e se conseguono almeno la qualità media prevista dal D.M. 26/06/2015.

In tali ipotesi, il limite massimo della spesa su cui applicare la detrazione è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Al momento, pertanto, la detrazione per interventi di riqualificazione energetica, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, è riconosciuta nelle seguenti misure:

- 50% delle spese sostenute fino al 31/12/2018 per gli interventi di acquisto e posa in opera di:
  - o finestre comprensive di infissi,
  - o schermature solari
  - o impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino ad un valore massimo della detrazione di euro 30.000;
  - o impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento n. 811/2013 della Commissione Ue, fino ad un valore massimo della detrazione di euro 30.000;
- 65% delle spese sostenute fino al 31/12/2018 per interventi sulle singole unità immobiliari, relativamente alle altre tipologie di spesa;
- 65% delle spese sostenute fino al 31/12/2021 per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- 70% delle spese sostenute fino al 31/12/2021 per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio;

- 75% delle spese sostenute fino al 31/12/2021 per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015.

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale è necessario acquisire i seguenti documenti:

- **L'asseverazione**, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. Per gli interventi di sostituzione di finestre e infissi o per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kW l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione dei produttori.
- **L'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica**, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi, utilizzando procedure e metodologie. Per la sostituzione di finestre in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari non occorre presentare l'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica. Tale certificazione non è più richiesta anche per gli interventi riguardanti la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere telematicamente all'Enea:

- copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica
- scheda informativa, relativa agli interventi realizzati.

Occorre infine prestare attenzione alla modalità di effettuazione dei pagamenti, che varia a seconda che il soggetto sia titolare o meno di reddito d'impresa. In particolare è previsto che:

- i contribuenti non titolari di reddito di impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale
- i contribuenti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale.

Nel modello di versamento con bonifico bancario o postale vanno indicati:

- la causale del versamento
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

### **Le opportunità per i “condomini minimi”.**

I benefici delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica (e di ristrutturazione edilizia) sono utilizzabili anche dal cosiddetto “condominio minimo”, ossia quell'edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, la cui disciplina segue di pari passo quella prevista per il condominio, ad eccezione della nomina dell'amministratore e della formazione di un regolamento condominiale che non sono obbligatori.

Nel caso di condominio minimo, in assenza di codice fiscale, al fine di beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni, i condòmini potranno inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute, utilizzando il codice fiscale di quel condomino che, incaricato dagli altri, abbia eseguito il relativo bonifico. Allo stesso modo, quello stesso condomino effettuerà l'invio (telematico) di tutta la relativa documentazione all'Enea.

Il contribuente è tenuto, inoltre, in sede di controllo a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio e, qualora si avvalga dell'assistenza fiscale, è tenuto ad esibire ai Caf o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto all'agevolazione,

un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati ed indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

I condòmini appartenenti ai cosiddetti “condomìni minimi” che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito d'imposta per interventi di riqualificazione energetica incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

In sintesi, affinché i condomini di un condominio minimo possano beneficiare alla detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni e per quelli effettuati su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, non è necessari che il condominio disponga di un proprio codice fiscale, ma è sufficiente:

- 1) che un condomino si faccia carico di provvedere ai pagamenti dei fornitori, tramite bonifico;
- 2) che tutti gli altri condomini paghino al condomino di riferimento la propria quota di spese secondo i millesimi di riparto;
- 3) che il condomino di riferimento predisponga e invii la pratica presso l'Enea;
- 4) che ciascun condomino inserisca nel proprio modello di dichiarazione dei redditi le spese sostenute, indicando il codice fiscale di quel condomino che, incaricato dagli altri, ha eseguito il bonifico.

I vantaggi fiscali della detrazione IRPEF per le spese di riqualificazione energetica sostenute nell'ambito dei “condomìni minimi” sono gli stessi che spettano per le stesse spese sostenute nell'ambito dei “condomìni ordinari”.