

Ecobonus anche per chi è in affitto

Per ottenere l'ecobonus non è necessario essere proprietario dell'immobile oggetto degli interventi. L'agevolazione spetta infatti ai soggetti che possiedono il bene a qualsiasi titolo, che può consistere nella proprietà o nella nuda proprietà, in un diritto reale o in un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato.

I fabbricati possono appartenere a qualsiasi categoria catastale (anche rurale), compresi quelli strumentali, mentre sono esclusi gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile.

Sono questi alcuni degli aspetti della detrazione fiscale per gli interventi di efficienza energetica, che, in seguito alla proroga disposta con il dl 63/2013, dispiega i suoi effetti fino al 31 dicembre 2013 (per i condomini l'agevolazione resta in vigore fino a giugno 2014).

Le spese detraibili sono quelle effettuate in base al principio di cassa, ma per i soggetti titolari di reddito d'impresa, tali costi sono detraibili nel periodo d'imposta di competenza, purché strumentali all'attività svolta. In caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione le quote di detrazione residue e non ancora utilizzate potranno essere fruite dal nuovo titolare. Le spese che permettono di ottenere il bonus sono quelle sostenute per la riqualificazione energetica di edifici esistenti, per l'installazione di pannelli solari, per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione o con pompe di calore.

Per ciascuno degli interventi ammessi, la detrazione, nella nuova misura del 65%, si applica su un ammontare massimo di spese sostenute che vanno da un minimo di 30.000 euro a un massimo di 100.000 euro.

Le novità inserite in sede di conversione. Nel corso dell'esame parlamentare è stata eliminata l'esclusione della

Come fruire del bonus	
Fattura	Il primo passo è acquisire la fattura relativa all'intervento effettuato
Bonifico	Il pagamento deve essere documentato tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del contribuente beneficiario della detrazione, nonché la partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato
Imprese	L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico è escluso per i soggetti esercenti attività d'impresa e per il caso in cui in cui gli interventi agevolati siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria
Enea	Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, devono essere trasmessi all'Enea per via telematica (attraverso il sito internet, ottenendo ricevuta informatica), i dati contenuti nell'attestato di certificazione energetica, ovvero nell'attestato di qualificazione energetica, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati
Rateazione del beneficio	La detrazione va ripartita in rate variabili a seconda del periodo d'imposta. Dal 2011 la detrazione va ripartita, a scelta irrevocabile del contribuente operata all'atto della prima detrazione, in 10 rate annuali di pari importo

detrazione per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia e di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, presente nel testo originario dell'art. 14. In seguito alla modifica, quindi, anche per tali interventi è possibile fruire della detrazione nella maggiore misura del 65%. L'estensione dovrebbe essere operativa dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del dl 63/2013. Tuttavia, in considerazione di alcune sentenze della Corte costituzionale, l'interprete potrebbe dare alla modifica effetto retroattivo.

Al fine di eliminare qualsiasi dubbio interpretativo e per la corretta applicazione del bonus, si auspica che vengano emanati al più presto chiarimenti ufficiali.

I contribuenti che fruiscono del bonus. Sono ammessi i soggetti residenti e non, che possiedono a qualsiasi titolo (proprietà o nuda proprietà, diritto reale o contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato), l'immobile oggetto di intervento.

Rientrano nel campo soggettivo di applicazione della normativa:

- le persone fisiche, compresi i titolari di reddito di lavoro autonomo, tra cui i condomini per gli interventi operati sulle parti

- comuni condominiali;
- i soggetti che conseguono redditi d'impresa (ditte individuali, società di persone e società di capitali);
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti.

Quanto alle persone fisiche, sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori. In questo caso, l'agevolazione trova applicazione limitatamente ai lavori eseguiti su immobili ap-

partenenti all'ambito «privatistico» (sono cioè esclusi i lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione).

Gli edifici oggetto del bonus. L'agevolazione interessa i fabbricati appartenenti a qualsiasi categoria catastale (anche rurale), compresi quelli strumentali, purché esistenti. Sono esclusi gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile. Tali immobili devono essere già dotati di impianto di riscaldamento. Nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità. Nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si accede all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.

Spese agevolabili. Il bonus spetta nel caso di:

a) interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono 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 di cui al dm sviluppo economico 11 marzo 2008;

b) 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;

c) 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 e università;

d) spese sostenute per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

—© Riproduzione riservata—

Detrazioni da ripartire in dieci rate annuali

Le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- 55% delle spese sostenute fino al 5 giugno 2013;
- 65% delle spese sostenute per interventi sulle singole unità immobiliari dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013 (30 giugno 2014, se l'intervento è effettuato sulle parti comuni degli edifici condominiali, o se riguarda tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio).

Per ciascuno degli interventi ammessi, l'ammontare massimo della detrazione di cui è possibile usufruire è pari a:

Per ciascuno degli interventi ammessi, l'ammontare massimo della

detrazione di cui è possibile usufruire è pari a:

- 100.000 euro per gli interventi di cui al punto a;
- 60.000 euro per gli interventi di cui al punto b;
- 60.000 euro per gli interventi di cui al punto c;
- 30.000 euro per gli interventi di cui al punto d.

- 30.000 euro per gli interventi di cui al punto d. In tabella sono riportati i sintesi i limiti di detrazione e di spesa per i suddetti punti.

Detraibilità per cassa e per competenza.

I limiti di detrazione fiscale

Tipo di intervento	Detrazione massima in euro	Spesa massima (fino al 5/6/2013)	Spesa massima (dal 6/6/2013)
Punto a)	100.000	181.818,18	153.846,13
Punto b)	60.000	109.090,90	92.307,69
Punto c)	60.000	109.090,90	92.307,69
Punto d)	30.000	54.545,45	46.153,85

Le spese sono detraibili in linea generale in base al principio di cassa. In deroga a tale criterio, per i soggetti titolari di reddito d'impresa, le spese sono detraibili nel periodo d'imposta di competenza, secondo cui per i beni mobili assume rilevanza la data di consegna o spedizione, mentre per le prestazioni di servizi il momento della loro ultimazione.

Per l'imprenditore individuale, il principio di competenza si applica solo per gli interventi eseguiti su immobili relativi all'attività d'impresa (che si considerano tali solo se indicati nell'inventario). Per gli interventi effettuati su immobili estranei all'attività d'impresa (privati), si applica il principio di cassa.