

DETRAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO: I REQUISITI TECNICI PER ACCEDERE

di

* Valeria Erba

Il tema dei provvedimenti legati a incentivi fiscali in ambito edilizio nasce con il Bonus casa. Questo primo provvedimento disciplinato dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute per interventi su edifici residenziali, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la percentuale di detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Tale agevolazione riguarda interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria per tutti gli edifici e anche manutenzione ordinaria nel caso dei condomini. Tra gli interventi che posso accedere alla detrazione ci sono anche quelli di efficientamento energetico o miglioramento del comfort acustico.

Nel caso di interventi finalizzati all'efficientamento energetico dal 2018 è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati. Al fianco del Bonus casa sono poi state proposte negli anni altre agevolazioni fiscali come l'Eco Bonus, Sisma Bonus e ultimo il Bonus facciate.

In questo articolo cercheremo di sintetizzare Eco Bonus e Bonus Facciate approfondendo maggiormente i requisiti tecnici.

Nei prossimi numeri di Neo Eubios tratteremo in maniera più approfondita gli aspetti pratici e burocratici e per ultimo gli aspetti fiscali.

ECOBONUS

La Legge finanziaria 2007- Legge n. 296 del 27 /12/ 2006 all'Art. 1 comma 344, 345, 346, 347, introduce la possibilità di detrazione dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'Ires (Imposta sul

reddito delle società) delle spese per interventi di efficientamento energetico. Gli interventi riguardano sia la riqualificazione globale di un immobile che lavori parziali su singole strutture o sistemi impiantistici. Le percentuali di detrazione sono cambiate negli anni fino alla Legge 90 del 3 agosto 2013 che all'Art.14 fissa le detrazioni al 65%.

Questi incentivi fiscali sono sempre stati prorogati di anno in anno mantenendo una costante incertezza di applicazione. Solo con Legge di stabilità 2017- Legge n. 232 del 11/12/16, Art. 1, comma 2, è stato previsto un periodo più lungo di applicazione e un innalzamento delle percentuali per gli interventi sui condomini.

Nei condomini infatti il provvedimento resta valido dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 e l'agevolazione viene innalzata al 70% (per interventi su più del 25% della superficie disperdente), al 75% (per interventi che permettono di raggiungere la qualità media di involucro prevista nel DM 26/6/2015), all'80 -85% (nel caso di miglioramento di una o due classi di rischio sismico).

Per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali si fa riferimento agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Segnalo in premessa un aspetto molto importante che spesso viene male interpretato. Quando realizzo un nuovo edificio o effettuo degli interventi su un edificio esistente devo rispettare delle regole legate all'efficienza energetica degli edifici. Queste regole sono riportate a livello nazionale nel DM 26 giugno 2015. In funzione degli ambiti di applicazione ho dei limiti sul fabbisogno dell'edificio o sulle pre-

stazioni energetiche delle singole strutture o sistemi impiantistici. (si Veda la Guida ANIT).

Per accedere all'ecobonus esistono poi altri limiti obbligatori da raggiungere che si aggiungono ovviamente ai limiti di legge, non si sostituiscono. Nel caso del bonus casa per interventi finalizzati al risparmio energetico i limiti da rispettare sono solo quelli di legge.

Il comma 344 della Legge finanziaria 2007 riguarda interventi su interi edifici e prevede il rispetto del limite di fabbisogno energetico riportato nel DM 11 marzo 2008 e s.m.(tabella 1)

Si segnala che tale prestazione non è stata modificata negli anni e quindi prevede un indicatore differente rispetto a quello previsto nel DM 26 giugno 2015. L'EPi indicato nella tabella del DM 11 marzo 2008 fa riferimento al precedente decreto sull'efficienza energetica in edilizia, cioè il DPR 59/2009. Quindi per essere rigorosi, oggi si dovrebbe calcolare il fabbisogno di progetto per verificare l'accesso alla detrazione, utilizzando le vecchie regole e metodi di calcolo. (Il software LETO in dotazione ai soci ANIT prevede questa possibilità) Per esperienza, se questo non fosse possibile, segnaliamo che ad oggi il parametro corrispondente è l'EP_{h-nren}.

Tale agevolazione riguarda tutte le spese per gli interventi che mi permettono di raggiungere la prestazione richiesta. Parallelamente a ciò, dovrò controllare anche, in funzione della tipologia di intervento, quale siano le verifiche obbligatorie per legge e redigere la relativa relazione ex-Legge 10.

Il comma 345 riguarda gli interventi parziali sull'involucro opaco e trasparente.

In questo caso i valori di riferimento riguardano le trasmittanze termiche e i limiti più aggiornati per accedere alla detrazione sono riportati nel DM 26 gennaio 2010 (che aggiorna il DM 11 marzo 2008). Anche in questo caso avrò comunque due verifiche parallele da svolgere: limiti di legge in base al DM 26 giugno 2015 e requisiti minimi per l'incentivo fiscale (tabella 2).

In caso di riqualificazione energetica o ristrutturazione importante di 2 livello dovrò verificare le trasmittanze. Siccome la prestazione richiesta riguarda lo stesso parametro il valore da rispettare sarà quello più restrittivo. Nella tabella 2 di seguito riportiamo le due serie di valori.

Un tema molto discusso in questo caso sono i ponti termici. Nei limiti di legge è molto chiaro che le tra-

Edifici residenziali della classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena, e caserme											
DM 11/3/08	Valori di EP, limite da verificare dal 1/01/2010 (in kWh/m² anno)										
	Limiti per accedere alle detrazioni										
	Zona climatica										
	A	B		C		D		E		F	
	<600 GG	601 GG	900 GG	901 GG	1400 GG	1401 GG	2100 GG	2101 GG	3000 GG	>3000 GG	
	≤0.2	7.7	7.7	11.5	11.5	19.2	19.2	27.5	27.5	37.9	37.9
	≥0.9	32.4	32.4	43.2	43.2	61.2	61.2	71.3	71.3	94	94

Tabella 1

Z.C.	Pareti		Coperture				Pavimenti				Finestre	
	DM 26-6-'15 Legge		DM 26-1-'10 Detrazioni		DM 26-6-'15 Legge		DM 26-1-'10 Detrazioni		DM 26-6-'15 Legge		DmM26-1-'10 Detrazioni	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021		
A	0,45	0,40	0,54	0,34	0,32	0,32	0,48	0,42	0,60	3,20	3,00	3,7
B	0,45	0,40	0,41	0,34	0,32	0,32	0,48	0,42	0,46	3,20	3,00	2,4
C	0,40	0,36	0,34	0,34	0,32	0,32	0,42	0,38	0,40	2,40	2,00	2,1
D	0,36	0,32	0,29	0,28	0,26	0,26	0,36	0,32	0,34	2,10	1,80	2,0
E	0,30	0,28	0,27	0,26	0,24	0,24	0,31	0,29	0,30	1,90	1,40	1,8
F	0,28	0,26	0,26	0,24	0,22	0,23	0,30	0,28	0,28	1,70	1,00	1,6

Tabella 2

smittanze vanno rispettate tenendo conto anche del ponte termico. Ma per l'Ecobonus?

Per coerenza con i limiti di legge si presuppone che le regole siano le stesse e quindi nella valutazione vadano sempre considerate le trasmittanze con ponte termico, tuttavia non è mai stato scritto su documenti ufficiali e le tabelle del DM 11 marzo 2008 e DM 26 gennaio 2010 non indicano in modo chiaro se si tratta solo della zona corrente o anche dei ponti termici.

Ricordiamo che nella pratica ENEA vanno descritti oltre che i parametri legati al singolo intervento (parametri prima e dopo la riqualificazione) anche le prestazioni del sistema impiantistico (anche se l'intervento riguarda solo l'involucro) oltre che le caratteristiche generali dell'immobile oggetto dell'intervento. Inoltre va redatta l'asseverazione di un tecnico abilitato o una dichiarazione del direttore lavori che attesti la rispondenza tra intervento e requisiti richiesti per accedere alle detrazioni (in alcuni casi sostituita da altra documentazione necessaria per legge). Infine va redatto l'attestato di certificazione energetica e riportati i relativi valori nei documenti ENEA.

Quindi è necessario un tecnico che sia in grado di reperire o calcolare tutte le informazioni.

Per accedere alle maggiori percentuali che riguardano interventi su parti comuni o interi condomini sono richiesti ulteriori requisiti tecnici oltre a quelli già descritti.

BONUS FACCIATE

Nella Legge di Bilancio 2020 è stato introdotto il provvedimento "Bonus Facciate" che prevede la detrazione dall'IRPEF del 90%, in 10 quote annuali costanti, delle spese sostenute nel 2020 per interventi sulle facciate degli edifici nelle zone A e B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

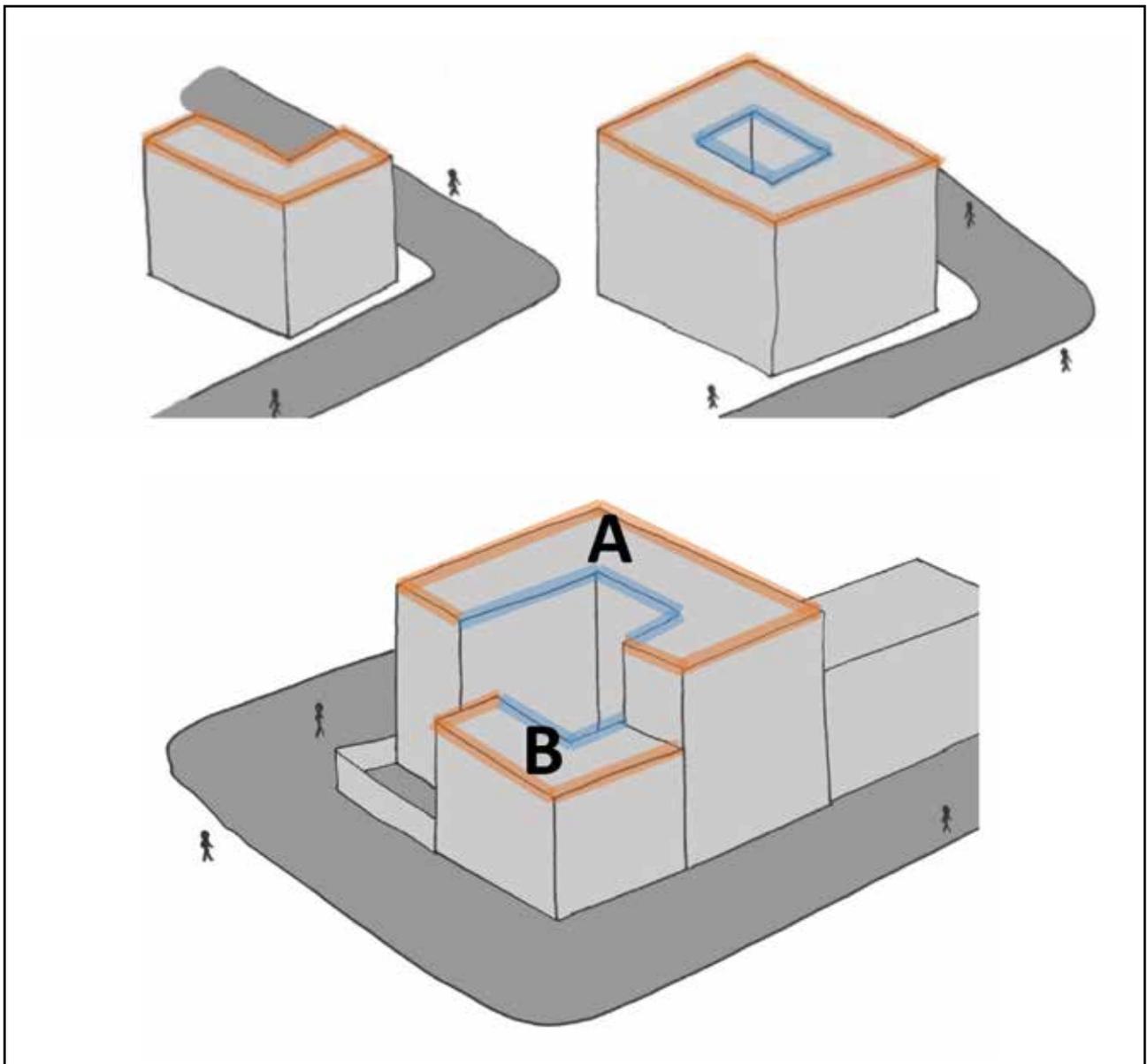
La circolare 2/E del 14 febbraio 2020 dell'Agenzia delle entrate ha chiarito e approfondito alcuni aspetti. Tale provvedimento, pensato per un puro miglioramento estetico della parte esterna visibile degli immobili, è un'opportunità anche per gli interventi di isolamento termico delle superfici verticali esterne.

La detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata,
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura,
- influenti dal punto di vista termico sulle strutture opache della facciata o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

L'agevolazione riguarda, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno opaco dell'edificio visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Sono esclusi gli interventi o sostituzioni di vetrate, infissi, portoni e cancelli.

Interventi su parti condominiali o su tutte le unità di un condominio	
detrazione	Ulteriori requisiti
70%	L'intervento riguarda più del 25% della superficie disperdente: questo significa che per il DM 26 giugno 2015 si tratta di una ristrutturazione importante di 2° livello che comporta, oltre che la verifica della trasmittanza, anche del coefficiente medio di scambio termico H't. Tale verifica prevede una valutazione energetica dell'intera superficie oggetto di intervento anche parziale. (Vd Guida ANIT Nazionale)
75%	Raggiungimento della qualità media dell'involucro come definita nel DM 26 giugno 2015. Tale indicazione prevede la valutazione della trasmittanza termica periodica e dell'area solare equivalente per l'intero immobile infatti la qualità dell'involucro riguarda l'intero edificio.
80%-85%	Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, è prevista una detrazione ancora più alta, pari: <ul style="list-style-type: none">• all'80%, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore• all'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori. * si segnala che il sisma bonus prevede detrazioni differenti anche per interventi su singole unità immobiliari



La definizione dell’Agenzia delle Entrate di “facciata esterna” purtroppo non è univoca: il criterio riguarda la possibilità di essere o meno visibile da strada o da suolo ad uso pubblico.

Cosa fare nei casi di visibilità parziale?

Con riferimento alla figura di destra ad esempio emergono alcuni dubbi:

- la facciata interna dell’edificio A si può considerare tutta visibile da strada? Anche per la porzione coperta dal muro di recinzione?
- La facciata interna dell’edificio B è tutta non visibile da strada? Oppure per una porzione è considerabile visibile?

Su queste criticità interpretative ad oggi non ci sono chiarimenti ufficiali.

Per quanto riguarda i requisiti tecnici necessari per ottenere il bonus questi fanno riferimento solo al caso di interventi di efficientamento energetico, per gli altri interventi estetici non ci sono richieste specifiche.

L’obbligo al rispetto dei limiti di isolamento entra in vigore in base alle regole e agli ambiti di applicazione previsti dal DM 26 giugno 2015 e anche in questo caso bisogna ricordarsi che i requisiti sono sia quelli di legge che le trasmittanze previste per l’EcoBonus. Ovviamente parlando solo di facciata il parametro sarà la trasmittanza termica delle strutture verticali con riferimento alla tabella 2.

Ipotizzando degli interventi possibili si riportano di seguito i requisiti tecnici necessari.

A- Interventi non interessati dalle esclusioni previste dall'Art. 3 del DLgs 192/05 modificato dalla Legge 90/13 e dall'All.1 Art. 1.4.3 del DM 26/06/2015:	
Intervento su più del 50% della superficie disperdente e contemporanea ristrutturazione dell'impianto	<p>Per il DM 26/06/2015 si ricade nell'ambito di:</p> <p><u>RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE DI 1 LIVELLO</u></p> <p>Si accede al Bonus Facciate per tutti gli interventi sulla superficie verticale opaca esterna e relativi decori o finiture di facciata.</p> <p>Devo rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti i requisiti previsti per le ristrutturazioni importanti di primo livello (Vd Guida ANIT), - per le trasmittanze delle superfici opache verticali su cui si interviene va verificato il rispetto delle trasmittanze previste nella tabella per il DM 26/01/2010
Intervento su più del 25% della superficie disperdente	<p>Per il DM 26/06/2015 si ricade nell'ambito di:</p> <p><u>RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE DI 2 LIVELLO</u></p> <p>Si accede al Bonus Facciate per tutti gli interventi sulla superficie verticale opaca esterna e relativi decori o finiture di facciata.</p> <p>Devo rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti i requisiti previsti per le ristrutturazioni importanti di secondo livello (vd. Guida ANIT) tra cui le trasmittanze termiche limite e il coefficiente di scambio termico $H't$, - per le trasmittanze delle superfici opache verticali su cui si interviene va verificato il rispetto delle trasmittanze previste nella tabella per il DM 26/01/2010 ove queste siano più restrittive rispetto a quelle previste per legge, in caso contrario valgono i limiti più restrittivi.
Intervento su meno del 25% della superficie disperdente	<p>Per il DM 26 giugno 2015 si ricade nell'ambito delle:</p> <p><u>RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE.</u></p> <p>Posso accedere al BONUS FACCIATE per tutti gli interventi sulla superficie verticale opaca esterna e relativi decori o finiture di facciata.</p> <p>Devo rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti i requisiti previsti per le riqualificazioni energetiche (vd. Guida ANIT) tra cui le trasmittanze termiche limite, - per le trasmittanze delle superfici opache verticali su cui si interviene va verificato il rispetto delle trasmittanze previste nella tabella per il DM 26/01/2010 ove queste siano più restrittive rispetto a quelle previste per legge, in caso contrario valgono i limiti più restrittivi.

Per gli aspetti burocratici e fiscali si rimanda ai prossimi numeri di Neo Eubios.

Per maggior approfondimenti: Guida ANIT detrazioni 2020, Approfondimento Bonus facciate. 

* Valeria Erba, Presidente ANIT.