

Detrazione del 55% – Chiarimenti sui lavori “energetici” agevolabili

12 Luglio 2010

La detrazione del 55% spetta solo per interventi “energetici” realizzati su fabbricati esistenti, cosicchè non possono rientrare nell’agevolazione i lavori eseguiti su fabbricati oggetto di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento, in quanto, in tal caso, l’edificio si considera come “nuova costruzione”.

Allo stesso modo, nell’ipotesi di ampliamento (senza demolizione) di un fabbricato esistente, l’agevolazione può essere applicata solo sui lavori “energetici” riferibili all’edificio già esistente, e non anche a quelli eseguiti sulla porzione derivante dall’ampliamento dello stesso.

Questo il chiarimento fornito dall’Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n.39/E del 1° luglio 2010**, in merito alla detrazione IRPEF/IRES del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici[1].

In particolare, un contribuente ha chiesto all’Amministrazione finanziaria di poter usufruire della detrazione del 55% con riferimento a due differenti fattispecie, di cui la prima relativa a lavori di riqualificazione energetica realizzati su un’abitazione oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento, e la seconda riferita ad interventi eseguiti su un immobile esistente, sul quale si andavano a realizzare anche lavori di ampliamento.

In merito, l’Agenzia, dopo aver ribadito che la detrazione è applicabile per i soli lavori energetici realizzati su fabbricati esistenti, e non anche alle nuove costruzioni, precisa che:

1. in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato, l’agevolazione non può in alcun modo spettare.

Come già chiarito nella precedente C.M. 36/E/2007, infatti, in presenza di un edificio oggetto di demolizione e ricostruzione, la detrazione è applicabile solo nell’ipotesi in cui la ricostruzione sia “fedele”, in termini di sagome e volumetria, rispetto al fabbricato preesistente. Solo in tal caso l’intervento può qualificarsi, complessivamente, come “ristrutturazione edilizia” dell’edificio esistente (ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett.d, del D.P.R. 380/2001). Diversamente, se, nella ricostruzione, si va ad ampliare la volumetria del fabbricato, si configura, nel suo complesso, una nuova costruzione (ai sensi della lett.e, del citato art. 3, del D.P.R. 380/2001), come tale, esclusa dall’agevolazione;

2. in caso di ristrutturazione con ampliamento (senza demolizione) di un **fabbricato esistente**, l’agevolazione spetta per le sole **spese riferibili all’edificio già esistente**, mentre è esclusa per quelle imputabili alla parte ampliata, e comunque **limitatamente** a quegli **interventi per i quali è possibile operare tale distinzione**.

In tal senso, precisa l’Agenzia, **non possono in ogni caso rientrare nell’ambito applicativo della detrazione gli interventi di “riqualificazione globale”** dell’edificio[2], in quanto, per questi, l’agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo[3], da calcolarsi con riferimento all’intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall’ampliamento.

Diversamente, possono ritenersi **agevolati** gli **altri interventi energetici**[4], per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi (pareti, infissi etc.) o dei singoli impianti (caldaie, pannelli solari, etc.), fermo restando che, qualora con tali interventi siano realizzati impianti a servizio dell’intero edificio (ivi compresa anche la parte ampliata), occorre **individuare le spese riferibili alla porzione esistente** del fabbricato, in quanto la detrazione spetta solo per queste.

A tal fine, ribadendo quanto già chiarito nella precedente C.M. 21/E/2010 (*cfr. Agevolazioni per il risparmio energetico (55%) – Nuovi chiarimenti dall’Agenzia delle Entrate del 26 aprile 2010*), l’Agenzia precisa che dovrà essere utilizzato un **criterio di ripartizione** proporzionale, basato sulle **quote millesimali**.

[1] Di cui all’art. 1, commi 344-347 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modifiche.

[2] Di cui all’art.1, comma 344, della citata legge 296/2006 e successive modifiche.

[3] Di cui all’Allegato A del D.M. 11 marzo 2008.

[4] Di cui all’art.1, commi 345-347, della medesima legge 296/2006 e successive modifiche (riguardanti, in particolare, gli interventi energetici relativi alle strutture opache orizzontali e verticali, alla sostituzione di finestre comprensive di infissi, all’installazione di pannelli solari per la produzione d’acqua calda ed alla sostituzione di impianti di riscaldamento).