

# **GLI INCENTIVI FISCALI PER LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA**

**Decreto-legge 4 giugno 2013, n.63**  
*(Convertito nella legge 3 agosto 2013, n.90)*

*Disposizioni urgenti per il recepimento della  
Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del  
Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione  
energetica nell'edilizia per la definizione delle  
procedure d'infrazione avviate dalla Commissione  
europea, nonché' altre disposizioni in materia di  
coesione sociale*

**Settembre 2013**



## **Sommario**

<i>Risparmio energetico: proroga e potenziamento della detrazione del 55% .....</i>	<i>4</i>
<i>Ristrutturazioni edilizie: proroga della detrazione “potenziata” al 50% ed estensione ai mobili .....</i>	<i>5</i>
<i>Messa in sicurezza statica: “Nuova” detrazione del 65%.....</i>	<i>6</i>
<i>Adeguamento antisismico ed efficienza energetica.....</i>	<i>7</i>



Sulla *Gazzetta ufficiale* n.181 del 3 agosto 2013 è stata pubblicata la Legge 3 agosto 2013, n.90, di conversione, con modificazioni, del Decreto legge 4 giugno 2013, n.63 (cd. “decreto sull’efficienza energetica”), recante «*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell’edilizia per la definizione delle procedure d’infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale*».

In fase di conversione in legge del Provvedimento è stata introdotta la detrazione al 65% per gli interventi di prevenzione sismica eseguiti sulle “*abitazioni principali*” e sugli edifici a destinazione produttiva, ubicati nelle zone del territorio nazionale ad alta pericolosità sismica.

Viene, altresì, prevista l’emanazione, entro il 31 dicembre 2013, di misure ed incentivi selettivi di carattere strutturale per l’adeguamento antisismico e per l’incremento del rendimento energetico degli edifici esistenti.

Resta confermata la proroga sia della detrazione IRPEF del 50% per il recupero delle abitazioni, con estensione all’acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici dotati di etichetta energetica, sia della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici, nella misura “*potenziata*” al 65%, ora applicabile anche alle pompe di calore (precedentemente escluse dal testo originario del D.L. 63/2013).

***Vengono così recepite le istanze dell’ANCE dirette a riconoscere stabilmente il potenziamento della detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di risparmio energetico.***

***Si tratta di misure fiscali fondamentali, anche per il futuro, per la ripresa e lo sviluppo delle attività di settore e per favorire un ampio piano di riqualificazione urbana di cui il Paese ha veramente bisogno.***

***L’aumento della detrazione dal 50% al 65% per tutti gli interventi di prevenzione sismica, eseguiti su abitazioni principali e sugli edifici a destinazione produttiva ubicati nelle zone ad alta intensità sismica, e la stabilizzazione di tali incentivi, rafforzati, anche dal 1 gennaio 2014, rappresentano due misure auspiccate da tempo dall’ANCE.***

***In tal modo sono stati premiati gli sforzi compiuti presso tutte le competenti sedi governative e parlamentari, diretti ad evidenziare come l’uso della leva fiscale appaia fondamentale in tale settore e che, anche sotto il profilo del gettito, sono evidenti i vantaggi per l’Erario di tali operazioni.***

**Risparmio energetico: proroga e potenziamento della detrazione del 55%**

L'art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, prevede:

- la **proroga della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti** (cd. 55%), che si applica **nella misura del 65%** per le **spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013**, per tutti gli interventi già agevolati, **ivi compresi quelli precedentemente esclusi dal testo originario del decreto legge**, relativi alla:
  - o sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia;
  - o sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

In tal ambito, si ritiene che l'estensione della detrazione del 65% anche ai suddetti interventi si applichi, con effetto retroattivo, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del D.L. 63/2013), e non dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento). Sul tema, si resta in attesa dei necessari chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate;

- la **proroga della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti** (cd. 55%), che si applica **nella misura del 65%** per le **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014** per gli **interventi relativi a parti comuni condominiali** degli edifici (artt. 1117 e 1117-bis Cod. civ.)<sup>1</sup> o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

---

<sup>1</sup> In merito, si riporta la nuova formulazione degli artt.1117 e 1117-bis del Codice civile, in vigore dallo scorso 18 giugno 2013, ai sensi di quanto stabilito dall'art.32, co.1, della legge 220/2012 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici).

In particolare, rispetto alla versione precedente, in vigore fino al 17 giugno 2013, i nuovi artt.1117 e 1117-bis ampliano le ipotesi relative alle parti comuni condominiali, includendo nelle stesse, tra l'altro, le aree destinate a parcheggio, i sottotetti, gli impianti di condizionamento dell'aria e per la ricezione radiotelevisiva, o per l'accesso ad altri flussi di tipo informativo.

**Codice civile - Capo II - Del condominio negli edifici****Art.1117 - Parti comuni dell'edificio**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Sono stati, inoltre, attribuiti **all'ENEA compiti di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico conseguito** a seguito della realizzazione degli interventi, **con l'obbligo di trasmettere una relazione sui risultati ai competenti organi istituzionali** (Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano).

Per il resto, rimangono ferme le modalità operative del beneficio e gli adempimenti già vigenti.

Infine, viene introdotta una nuova disposizione (art. 16-*bis*), con la quale si prevede che il Ministero dell'economia e delle finanze promuova con l'ABI<sup>2</sup> le modalità di concessione di credito agevolato a favore dei soggetti che intendono realizzare tali interventi.

Alla luce delle novità introdotte in fase di conversione in legge del D.L. 63/2013, si riporta uno **schema riepilogativo** relativo all'applicabilità della detrazione a seconda delle diverse tipologie di interventi realizzati, differenziata in base al momento di sostenimento delle spese.

### ***Ristrutturazioni edilizie: proroga della detrazione "potenziata" al 50% ed estensione ai mobili***

L'art.16, commi 1 e 2, del D.L. 63/2013, come convertito in legge, prevede, per le **spese sostenute sino al 31 dicembre 2013**:

- la **proroga della detrazione IRPEF per interventi di ristrutturazione edilizia delle abitazioni** (cd. 36%)<sup>3</sup>, **nella misura "potenziata" del 50%**, secondo le modalità operative già in vigore;
- l'**estensione della detrazione IRPEF** anche alle spese sostenute, dal 6 giugno al 31 dicembre 2013, per l'**acquisto dei mobili** finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, ivi compresi i **grandi elettrodomestici** dotati di etichetta energetica, di classe non inferiore alla **A+** (**A** per i **forni**), **nella misura del 50%** fino ad un importo massimo di spesa di **10.000 euro**.

Anche per le ristrutturazioni edilizie, viene previsto (sempre al nuovo art.16-*bis*) che il Ministero dell'economia e delle finanze promuova con l'ABI<sup>4</sup> le modalità di concessione di crediti agevolati a favore dei soggetti che intendono realizzare tali interventi.

---

#### **1117-*bis* - Ambito di applicabilità**

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

<sup>2</sup> Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 63/2013 (ossia entro il 4 novembre 2013).

<sup>3</sup> Si ricorda che la detrazione potenziata era stata originariamente prevista fino al 30 giugno 2013 (art.11 D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012).

<sup>4</sup> Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (ossia entro il 4 novembre 2013).

**Messa in sicurezza statica: “Nuova” detrazione del 65%**

L'art.16, comma 1-*bis*, del D.L. 63/2013 prevede una **detrazione** pari al **65%** delle **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2013**, da assumere sino ad un ammontare **massimo di 96.000** per unità immobiliare, per interventi di **messa in sicurezza statica** riguardanti le parti strutturali e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare la sicurezza statica (di cui all'art.16-*bis*, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986).

Deve trattarsi, inoltre, di interventi:

- eseguiti su costruzioni adibite ad **“abitazioni principali”** o ad **attività produttive**, ricadenti nelle **zone sismiche** ad alta pericolosità (**zone 1 e 2**, individuate in base ai criteri idrogeologici<sup>5</sup> di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003).

La predetta O.P.C.M. individua 4 diverse zone, in ordine decrescente rispetto al grado di rischio sismico e riporta, nel relativo allegato A<sup>6</sup>, l'elenco di tutti i Comuni italiani con l'attribuzione della zona di appartenenza.

Pertanto, per verificare l'applicabilità della detrazione “potenziata” al 65%, occorre controllare, nel citato allegato A, se il Comune in cui è sito l'immobile oggetto dell'intervento antisismico è classificato in una delle zone 1 o 2;

- le cui **procedure autorizzatorie** siano **avviate dopo l'entrata in vigore della legge di conversione** del D.L. 63/2013 (ossia dopo il 4 agosto 2013). Ciò implica che i benefici fiscali si applicano solo relativamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire dalla data di entrata in vigore della legge di conversione.

Per il resto, la norma non individua espressamente i soggetti beneficiari, né le modalità operative della detrazione. Tuttavia, trattandosi di una modifica all'art.16 del decreto, che disciplina la *“Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili”*, le suddette novità dovrebbero applicarsi secondo le regole già vigenti in materia di detrazione IRPEF del 50%, ferma restando la limitazione alle costruzioni adibite ad *“abitazioni principali”* o ad attività produttive.

***Sotto il profilo generale, il potenziamento della detrazione per gli interventi antisismici recepisce espressamente gli orientamenti dell'ANCE sulla necessità di modulare l'importo detraibile in funzione dell'incisività degli interventi.***

***Tuttavia, tenuto conto dei tempi brevi di applicazione (dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge di conversione, al 31 dicembre 2013) e dell'ambito applicativo circoscritto alle sole “abitazioni principali” ed agli***

---

<sup>5</sup> Si tratta dei valori stabiliti al n.2, lett.b, dell'allegato 1 all'O.P.C.M. 3274/2013 (CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE SISMICHE – INDIVIDUAZIONE, FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO DEGLI ELENCHI NELLE MEDESIME ZONE).

<sup>6</sup> L'O.P.C.M. 3274/2013, con il relativo allegato A, è pubblicata sul S.O. n.72 alla *Gazzetta Ufficiale* n.105 dell'8 maggio 2003, disponibile su sito internet [www.gazzettaufficiale.it](http://www.gazzettaufficiale.it).



*edifici a destinazione produttiva, è evidente che la misura avrà un impatto limitato rispetto agli obiettivi proposti, rappresentando solo un primo passo verso una programmazione di prevenzione antisismica del patrimonio edilizio nazionale.*

*E' auspicabile, pertanto, un ulteriore intervento normativo per allungare il lasso temporale d'applicazione dei benefici, ed estenderli a tutti gli edifici, residenziali e non.*

### **Adeguamento antisismico ed efficienza energetica**

L'art.15 del D.L. 63/2013 riconosce l'applicabilità delle detrazioni potenziate (65% per il risparmio energetico e 50% per le ristrutturazioni edilizie) anche agli interventi di miglioramento, adeguamento antisismico e **messa in sicurezza degli edifici esistenti**, di **incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico** degli stessi, nell'attesa che, in materia, vengano definite, **entro il 31 dicembre 2013**, misure ed **incentivi selettivi di carattere strutturale**.

Nella definizione di tali incentivi specifici, inoltre, dovrà tenersi conto dell'opportunità di includere ulteriori interventi agevolabili, quali, ad esempio, le schermature solari, quelli volti a promuovere l'efficientamento idrico e la sostituzione delle coperture di amianto negli edifici.

**DETRAZIONE DEL 55% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
**INTERVENTI AGEVOLABILI ALLA LUCE DELLE NOVITÀ DEL D.L. 63/2013 (LEGGE DI CONV. 90/2013)**

INTERVENTO	SPESE SOSTENUTE	PERCENTUALE DI DETRAZIONE	VALORE MASSIMO DI DETRAZIONE	LIMITE MASSIMO DI SPESA
<b>Riqualificazione energetica "globale"</b> <i>(art. 1, c. 344, legge 296/2006)</i>	DAL 01-01-2007 AL 05-06-2013	55%		181.818,18 euro
	DAL 06-06-2013 AL 31-12-2013 *	65%	100.000 euro	153.846,15 euro
<b>Interventi riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi</b> <i>(art. 1, c. 345, legge 296/2006)</i>	DAL 01-01-2007 AL 05-06-2013	55%		109.090,90 euro
	DAL 06-06-2013 AL 31-12-2013*	65%	60.000 euro	92.307,69 euro
<b>Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda</b> <i>(art. 1, c. 346, legge 296/2006)</i>	DAL 01-01-2007 AL 05-06-2013	55%		109.090,90 euro
	DAL 06-06-2013 AL 31-12-2013*	65%	60.000 euro	92.307,69 euro
<b>Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione</b> <i>(art. 1, c. 347, legge 296/2006)</i>	DAL 01-01-2007 AL 05-06-2013	55%		54.545,45 euro
	DAL 6-06-2013 AL 31-12-2013*	65%	30.000 euro	46.153,84 euro
<b>Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, o impianti geotermici a bassa entalpia</b> <i>(art. 1, c. 286, legge 244/2007)</i>	DAL 01-01-2008 AL 5-06-2013	55%		54.545,45 euro
	DAL 06-06-2013 AL 31-12-2013 **	65%	30.000 euro	46.153,84 euro
<b>Sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore</b> <i>(art. 4, c. 4, D.L. 201/2011, conv. legge 214/2011)</i>	DAL 01-01-2012 AL 05-06-2013	55%		54.545,45 euro
	DAL 06-06-2013 AL 31-12-2013**	65%	30.000 euro	46.153,84 euro

\* Se gli interventi sono eseguiti su parti comuni degli edifici, il termine per il sostenimento delle spese è fissato al 30 giugno 2014 (ai sensi dell'art. 14, co. 2, del D.L. 63/2013).

\*\* Per tali interventi, si resta in attesa di chiarimenti ministeriali volti a confermare l'applicabilità della detrazione del 65%, ammessa in fase di conversione in legge del D.L. 63/2013, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013, data di entrata in vigore del Decreto, e non dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge di conversione 90/2013). In ogni caso, se i lavori sono eseguiti su parti comuni, la detrazione del 65% è ammessa per le spese sostenute fino al 30 giugno 2014.