

**Fisco verde.** L'agenzia delle Entrate ha precisato con una serie di chiarimenti l'ambito di applicabilità dello sconto

# Il «55%» restringe i confini

## Stop al bonus per interventi su immobili non strumentali delle imprese

**Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci**

È arrivata una "stretta" a cavallo dell'estate sulla detrazione fiscale del 55% per gli interventi di recupero energetico, contenuta in 14 tra circolari e risoluzioni in argomento dell'agenzia delle Entrate.

Le indicazioni generali sono state fornite dalla circolare n. 36/2007 e sono state ormai "mede" e "tabulizzate" dagli interessati. Tra i chiarimenti principali quello secondo cui non occorre la comunicazione di inizio attività a Pescara e, anche, che ciascuno dei proprietari di un'unità immo-

zione pubblica dal 55% sulla base del fatto che non sono soggette all'Ires. Più discutibile è l'impossibilità di detrarre le spese per immobili che non siano beni strumentali per l'esercizio dell'attività di società e imprese. Così stabilisce la risoluzione n. 303/2008 per gli immobili ristrutturati e poi rivenduti (immobili merce), e dalla risoluzione n. 304/2008, per quelli offerti in locazione (e quindi oggetto dell'attività esercitata). Non c'è, infatti, traccia di tale esclusione né nella legge istitutiva né nel suo regolamento di attuazione e le giustificazioni appaiono deboli.

### Gli edifici

Per definire cosa è un edificio o un appartamento, non si deve fare riferimento al certificato catastale, ma alla situazione di fatto. Quindi se un'unità catastale è composta da più edifici, per ciascuno vale il tetto di detrazione. Lo afferma la risoluzione n. 365/2007. La risoluzione n. 295/2008, per quanto implicitamente, ammette la detrazione in caso di demolizione e ricostruzione totale di un fabbricato, che non è considerato nuova costruzione.

### I requisiti

Immutamenti alle norme sulla detrazione varati dalla Finanziaria 2008 (fino a 10 rate, esonero per finestre e pannelli dalla certificazione energetica), valgono solo dal gennaio 2008 (circolare n. 12/2008). Il tetto di spesa e di detrazione vanno "spalmati" su tutti gli anni in cui dura l'intervento (risoluzione n. 295/2008). Le detrazioni del 36% e 55% sono alternative e non è possibile migrare dalla prima alla seconda, anche se esistessero altri requisiti (risoluzione n. 132/2007).

Per quanto riguarda gli adempimenti burocratici, se l'installazione della scheda informativa all'Enea e quella del bonifico o della fattura non coincidono, la detrazione spetta al soggetto che ha sostenuto effettivamente la spesa a condizione che tale circostanza venga annotata in fattura (Circolare n. 34/2008). Per interventi in corso di realizzazione il contribuente può usufruire della detrazione per le spese sostenute in ciascun periodo di imposta, a condizione che attesti che i lavori non sono stati ultimati. È sufficiente che la comunica-

### Tetto a 100mila euro

Le tipologie di intervento agevolate dall'amministrazione finanziaria

Spesa detraibile al 55%	Max detrazione (euro)*	Max spesa detraibile (euro)*	Requisiti
Riqualificazione energetica totale di edifici esistenti	100.000	181.818	Fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale pari almeno quello stabilito nell'allegato 1 del Decreto Sviluppo 11 marzo 2008
Cotribenzioni strutture e infissi	60.000	109.091	Requisiti di trasmissione termica U, espressa in W/m <sup>2</sup> K, nella Tabella 2, allegata al Decreto Sviluppo 11 marzo 2008. Per i doppi vetri non è necessario inviare la documentazione energetica all'Enea
Pannelli solari termici	60.000	109.091	Produzione di acqua calda per usi domestici, industriali e per piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Garanzia di almeno 5 anni per pannelli e bollitori e 2 anni per accessori e i componenti tecnici. Conformità alle norme UNI 12975. Non è necessario inviare la documentazione energetica all'Enea
Caldaje a condensazione, pompe di calore e impianti geotermici a bassa entalpia	30.000	54.545	Valvole termostatiche su tutti i caloriferi, con unica eccezione per gli impianti a pavimento. Bruciatore di tipo modulare, regolazione climatica sul bruciatore, pompa di tipo elettrico a giri variabili

\* In rate annuali da 3 a 10 a scelta del contribuente

Fonte: Ufficio Studi Contappi-Federamministratori

### Pannelli solari non sempre «garantiti»

#### Le esclusioni

■ Pannelli solari termici. Non sono detraibili le spese per pannelli solari termici con funzione esclusiva di «climatizzazione estiva». L'esclusione ha una motivazione letterale: la legge parla solo di «climatizzazione invernale».

■ Pannelli solari fotovoltaici. Secondo l'agenzia delle Entrate (risoluzione 295/2008) non sono agevolati con la detraibilità fiscale del 55%, ma invece rientrano nel cosiddetto "conto

#### Requisiti e modalità

■ Rifacimento dei pavimenti. Non sono detraibili nella misura del 55%, ma solo del 36% le spese di rifacimento del pavimento sotto cui viene installato un impianto a pannelli radianti; la posa in opera di parquet o piastrelle, infissi, non incrementa di per sé il risparmio energetico.

#### Tipologia degli edifici

■ Fa fede la situazione di fatto più del certificato catastale. Se un'unità è composta da più edifici, per ciascuno di essi vale il

### FABBRICATI DELLA «PA»

Gli edifici di proprietà della pubblica amministrazione, non assoggettata a Ires, non fruiscono del beneficio

### L'APERTURA

Spazio all'agevolazione per la demolizione e riedificazione totale che non dà luogo a una «nuova costruzione»

bilare in condominio può utilizzare la detrazione fino al terzo massimo oneroso, tranne che per le spese di riqualificazione globale dell'edificio in cui l'ammontare di 100.000 euro è il limite complessivo della detrazione, da ripartire tra i soggetti che hanno diritto al beneficio. La Guida pubblica a maggio 2008 dalle Entrate, è disponibile su sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), da un'efface sintesi della circolare, ma non aggiunge nulla.

### I Soggetti agevolati