



delegazione provinciale di TREVISO
Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV)
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it

Oderzo, lì 08 Gennaio 2013

Spett.li

Soci CONFAPPI della Delegazione Provinciale
di Treviso

Circolare 01/2013

Ristrutturare? È il momento giusto, con la detrazione fiscale aumentata dal 36% al 50% fino alla fine di giugno 2013 e la detrazione del 55% per il risparmio energetico confermata fino alla stessa data.

Una programmazione intelligente punterà a due target: il primo è il taglio dei costi di gestione del proprio immobile; il secondo è l'incremento del suo valore.

Quanto al **primo obiettivo**, le agevolazioni fiscali esistenti spaziano su un ventaglio piuttosto ampio di possibili interventi, che portano a netti tagli nei costi della bolletta del riscaldamento e del condizionamento estivo.

Raggiungere il **secondo obiettivo** è invece meno semplice, almeno se si vogliono far rientrare tutte le spese nel perimetro della detrazione: in molti casi, infatti, la riqualificazione avviene con opere catalogate come «manutenzione ordinaria».

Un'altra questione riguarda la **possibile scelta tra le due detrazioni fiscali, quella del 50% e quella del 55 per cento**. Negli immobili residenziali tutte le opere di risparmio energetico che rispettino i requisiti e le tipologie previste per essere agevolate dalla detrazione fiscale del 55%, potrebbero comunque e sempre godere della minore detrazione fiscale del 50%, a scelta del contribuente. Quindi le due detrazioni possono trovarsi in **competizione l'una con l'altra, soprattutto fino a tutto giugno 2013, dal momento che il 50% di bonus è poco meno del 55 per cento**.

In questi casi **a vincere può essere il 50%**:

1. se si vuole evitare la trasmissione della documentazione tecnica all'Enea, soprattutto in caso di opere di coibentazione o di riqualificazione energetica totale dell'edificio che prevedono la richiesta di un attestato di certificazione energetica e la compilazione dell'attestato di qualificazione energetica sul sito Enea. Tra l'altro il maggiore costo delle prestazioni professionali può azzerare quel 5% in più di detrazione;
2. se comunque, si ha poca «capienza fiscale» e quindi si possono detrarre spese fino a una certa misura.

Viceversa **il 55% è favorito** nel caso in cui:

1. la documentazione tecnica da trasmettere all'Enea è di semplicissima compilazione (sostituzione di infissi, pannelli solari termici) o abbastanza semplice da compilare (sostituzione di caldaie con modelli a condensazione);
2. **le opere che si vanno a eseguire hanno alti costi (superiori a 96mila euro) e prevedibilmente comprendono sia lavori agevolati ai sensi del bonus del 50% che lavori agevolati ai sensi del 55 per cento.**

Ovviamente gli **immobili non residenziali possono godere solo del bonus del 55% e non di quello del 50%**: in questo caso non c'è match.

Ci sono però anche diversi lavori che, pur portando a un incremento dell'efficienza energetica dell'immobile, non sono per questo coperti dalla detrazione del 55%, ma solo da quella del 50-36 per cento. Tra di essi possono rientrare, a titolo di esempio:

- la sostituzione delle caldaie esistenti con altre non a condensazione ma comunque con miglioramento dei rendimenti;
- la sostituzione degli infissi con altri di tipo, colore e/o materiale diverso che non raggiungono però le trasmittanze previste per godere della detrazione del 55%;



delegazione provinciale di **TREVISO**
 Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV)
 Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it

- la messa in opera di coibentazioni che non sono adeguate ai requisiti di trasmittanza termica previsti dal Dm 26 gennaio 2010 per il 55%;
- **l'installazione di caldaie a biomasse (per esempio a legna o pellets) che non preveda la riqualificazione energetica dell'intero edificio;**
- l'installazione di impianti mini-eolici o microidraulici non connessi in rete;
- la semplice installazione di pompe di calore a servizio, per esempio, di condizionatori dell'aria;
- la connessione di impianti idraulici di apparecchi atti a eliminare il calcare dall'acqua (addolcitori), al fine di incrementare l'efficienza e la durata di caldaie, lavastoviglie, lavatrici;
- la posa di schermature solari sulle finestre e porte finestre (tendoni, pellicole filtranti sul vetro), per incrementare il raffrescamento estivo dei locali;
- **la posa di pannelli fotovoltaici sul tetto decidendo di non ricorrere alle agevolazioni previste dal cosiddetto conto energia.**

Di seguito una semplice e non esaustiva tabella riepilogativa dei diversi interventi che possono essere effettuati con indicazione della percentuale di detrazione fino al 30/06/13 e dal 01/07/13.

Intervento	Detrazione fino al 30 giugno 2013	Detrazione dal 1° luglio 2013
Manutenzione ordinaria sulle parti comuni degli edifici residenziali condominiali	50%	36%
Sostituzione delle finestre con altre di tipo, colore e materiale diverso	50% o 55% (1)	36%
Rintonacatura, ripittura o sostituzione mattonelle in facciata	50%	36%
Sostituzione caldaia autonoma o centralizzata o conversione ad altro combustibile	50% o 55% (2)	36%
Termoregolazione e contabilizzazione dell'impianto centralizzato	50% o 55% (2)	36%
Installazione di nuovo ascensore, ove non esistente	50%	36%
Cappotto termico sull'edificio oppure coibentazione solai	50% o 55% (1)	36%
Scavo di posti auto o garage nel sottosuolo dell'edificio condominiale	50%	36%
Installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto	conto energia o 50% (3)	conto energia o 36% (3)
Installazione di pannelli solari termici sul tetto	55%	36%
Riscaldamento a pavimento con pompe di calore	50% o 55% (2)	36%
Climatizzatore con unità esterne	50%	36%
Rifacimento totale dell'impianto elettrico	50%	36%
Cablaggio di appartamento o edificio	50%	36%
Installazione di impianto antifurto e cassaforte muraria	50%	36%
Unione di due unità immobiliari o frazionamento di una in due (6)	50%	36%
Recupero a fini abitativi di un sottotetto	50%	36%
Ricostruzione o impermeabilizzazione del tetto o del lastrico solare	50%	36%
Acquisto di box pertinenziale nuovo	50%	36%
Demolizione e ricostruzione fedele dell'immobile	50%	36%

Nota:

(1) Solo se si raggiungono le prestazioni di isolamento richieste dal Dm 26 gennaio 2010;

(2) Solo se viene sostituita la vecchia caldaia con una a condensazione con certi requisiti;

(3) Il conto energia è alternativa praticabile se non si sono raggiunti i tetti di stanziamento previsti