

Le nuove detrazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica

di
Carlo Cassoli

La Legge di Stabilità 2017 ha innanzitutto confermato le detrazioni ordinarie ora vigenti per tutto il 2017: per lavori di efficientemente energetico nelle singole unità immobiliari lo sconto rimane del 65% fruibile con gli stessi tempi, le stesse modalità e per le stesse tipologie di interventi previsti fino ad oggi (per chi volesse approfondire vedi la pubblicazione della Agenzia delle Entrate pubblicata anche dal nostro sito www.asppi.it)

Le novità maggiori riguardano invece gli interventi che interessano l'intero edificio: la detrazione sale al 70% se riguarda l'involucro o interessa più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso; viene ulteriormente elevata al 75% se i lavori producono un miglioramento dell'efficienza energetica invernale ed estiva tale da raggiungere i valori medi stabiliti dal DM 26/6/2015.

Le detrazioni per riqualificazione energetica per gli edifici sono previste in questi casi fino al 31/12/2025 per consentire la programmazione dei lavori spesso onerosi ed impegnativi che riguardano principalmente i condomini (difficilmente programmabili e realizzabili nell'arco di 12 mesi).

Per usufruire delle detrazioni maggiorate è necessaria l'asseverazione di professionisti abilitati.

Il limite delle spese è di 40000 euro per unità immobiliare che nel caso di interventi condominiali va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

L'attuale testo del Disegno di Legge in discussione alle Camere prevede che un provvedimento apposito della Agenzia delle Entrate disciplini la possibilità di cedere il credito d'imposta a terzi (realizzatori dei lavori o altri soggetti privati).

L'attuale testo vieta la cessione del credito a banche o istituti finanziari. È probabile che il Senato approvi un emendamento (da noi fortemente sostenuto) che tolga queste limitazioni.

Il meccanismo della cessione del credito di imposta è essenziale per consentire il prefinanziamento dei lavori di grandi dimensioni che richiedono una forte disponibilità di risorse per essere avviati.

È quindi essenziale che le possibilità di utilizzare questo meccanismo siano le più ampie possibili se si vuole che anche i proprietari e i condomini con redditi bassi o medio bassi accettino di iniziare lavori il cui beneficio, in termine di risparmio sulla bolletta energetica, si verificherà solo a partire dalla conclusione dei lavori stessi.

Non vi è alcun dubbio che il provvedimento in via di approvazione costituisca principalmente per i condomini una novità importantissima raccogliendo ampiamente le richieste avanzate dalla nostra Associazione unitamente ad altri operatori del settore.

Questa novità costituirà per tutti un banco di prova: innanzitutto per gli Amministratori di condominio che saranno chiamati a definire proposte utili per cogliere questa opportunità; a individuare le professionalità migliori e le imprese più qualificate per realizzare i lavori; a definire piani finanziari che sappiano unire la ricerca di prefinanziamenti convenienti e la valutazione dell'effettivo risparmio che si potrà nel tempo realizzare.

Ma anche i professionisti e le imprese sono chiamate ad attrezzarsi per rivolgere ai condomini proposte qualificate ed offerte accettabili; e noi stessi, Associazione di proprietari, dovremo sviluppare appieno la nostra attività in termini di informazione e di servizi affinché i proprietari di immobili colgano la opportunità che sta loro di fronte.