

I nuovi incentivi per la deep renovation dei condomini

Un cambiamento di approccio nel modo di affrontare la manutenzione degli edifici. Gli aspetti innovativi e quelli non ancora affrontati.

La legge di Bilancio 2017 è stata approvata e con essa la proroga degli incentivi per l'edilizia e le **nuove opportunità per i condomini**.

Salutiamo con favore le novità, che costituiscono un primo passo importante per una vasta diffusione della riqualificazione energetica profonda degli edifici, pur nella consapevolezza che molto ancora dovrà essere fatto per migliorare l'efficacia dei nuovi incentivi.

Molte informazioni imprecise e qualche commento critico stanno circolando in queste ore, soprattutto in relazione a quanto sarebbe stato omesso nelle ore convulse della discussione in Senato. Ma, soprattutto, negli articoli già pubblicati non viene colta la vera novità che, se pur ancora imperfetta, emerge da questo provvedimento fortemente voluto dal ministro Graziano Delrio.

La finalità del nuovo *ecobonus* per i condomini

Il nuovo *ecobonus per la riqualificazione profonda dei condomini* intende stimolare un cambiamento di approccio nel modo di affrontare gli interventi di manutenzione degli edifici, che oggi sono quasi sempre realizzati con scarsa attenzione per il miglioramento della loro qualità energetica. La possibilità di ridurre drasticamente il fabbisogno di energia è spesso ignorata o ritenuta non conveniente, e dunque deliberatamente evitata.

L'obiettivo del nuovo incentivo è di indurre molti condomini a migliorare le caratteristiche energetiche dei propri involucri in occasione delle attività di manutenzione ordinaria, e ad abbandonare la diffusissima prassi illegale di agire in deroga agli obblighi di riqualificazione, con la complicità di molti professionisti.

Al cambiamento di approccio contribuisce la combinazione delle caratteristiche del nuovo incentivo:

- **la prospettiva di lungo termine** – per la prima volta un incentivo è pensato in chiave strategica, con un orizzonte di cinque anni; un periodo sufficiente a cambiare strutturalmente il modo di fare efficienza;
- **la centralità della riqualificazione degli involucri** – l'altissima intensità di incentivazione (70% o 75% nei casi più virtuosi) è riservata ai soli interventi in cui si interviene riqualificando una porzione consistente dell'involucro e dovrebbe indurre a intervenire su tutte le superfici che tecnicamente lo consentono; il messaggio, rivolto tanto ai proprietari quanto ai professionisti, è chiarissimo: la riqualificazione energetica comincia con la riduzione del fabbisogno di energia; soluzioni basate esclusivamente o prevalentemente sull'efficienza degli impianti (in grado di raggiungere la classe A1 con scarsa o nulla riduzione del fabbisogno di energia totale) non sono ammesse all'incentivo;¹
- **la semplicità della procedura** – il requisito richiesto per l'accesso all'incentivo è semplicissimo e non richiede complesse e costose analisi preliminari, che in condominio costituirebbero un ostacolo aggiuntivo rispetto ai tanti già esistenti; il monitoraggio della risposta del mercato consentirà di valutare l'opportunità di future restrizioni in grado di rendere sempre più virtuosa l'azione di incentivazione, senza scoraggiare la domanda che oggi è ancora molto fragile e largamente inconsapevole;
- **la facoltà di cessione delle detrazioni** – è la novità più rivoluzionaria del provvedimento, anche se l'esplicito divieto di cessione alle banche ne menoma fortemente la potenzialità; la facoltà, concessa a tutti i beneficiari dell'incentivo, di vendere la detrazione, rende in via di principio accessibile a tutti l'*ecobonus*, a prescindere dalla propria condizione fiscale; in

¹ I motivi per cui non si ritiene opportuno un incentivo basato sul raggiungimento della sola classe energetica sono illustrati qui: <https://renovate-italy.org/2016/11/16/ecobonus-due-visioni/>

questo modo è fornita una risposta a tutti i condòmini che temono di non poter fruire in tutto o in parte dell'incentivo, durante tutto il decennio della sua applicazione, e che di conseguenza si oppongono alla deliberazione delle spese.

Dunque, la maggiore entità degli incentivi, la semplicità della procedura e la sicurezza della loro fruizione dovrebbero indurre molti condòmini a deliberare la riqualificazione energetica dei propri edifici su basi rigorose, a partire dal miglioramento dell'involucro.

Il contestuale miglioramento degli impianti, o la loro successiva sostituzione in occasione della prima esigenza, consente di avvicinare il più possibile gli edifici riqualificati al modello NZEB.

I due scaglioni di incentivo

Sono incentivati al 70% gli *interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo* (nuovo comma 2-quater dell'art. 14 del DL 63/2013). La scelta dei termini utilizzati nella legge è piuttosto infelice: bisogna evitare di confondere la locuzione *“riqualificazione energetica”* con quella identica contenuta nel DM 26-06-2015 “Requisiti minimi” che definisce gli interventi che coinvolgono una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie disperdente complessiva. Gli interventi incentivati al 70% si inquadrano, più correttamente, tra quelli di *“ristrutturazione importante”* di primo o secondo livello.

Malauguratamente **non sono state comprese le parti di involucro di proprietà privata** (i serramenti e, in alcuni casi, anche le coperture), senza che se ne conosca la motivazione. I nostri appelli a favore della loro inclusione sono stati vani: uno degli emendamenti, da noi ispirato, eliminava questa limitazione, con l'obiettivo di stimolare una virtuosa collaborazione tra singoli proprietari e condominio per la realizzazione di interventi completi.

E' dubbio che le spese per la sostituzione degli impianti centralizzati possano beneficiare del nuovo incentivo. Sicuramente esse restano incentivabili al 65%, ma in tal caso non beneficerebbero della facoltà di cessione. Sarebbe opportuna un'interpretazione inclusiva da parte dell'Agenzia delle entrate o di un provvedimento ministeriale.

Sono incentivati al 75% gli interventi di riqualificazione che consentono di conseguire almeno la qualità media della prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro. Il riferimento è alle tabelle n. 3 e n. 4 dell'Allegato 1 al DM 26-06-2015 “Linee guida per la certificazione energetica degli edifici”. In sostanza, affinché la **prestazione invernale** sia almeno media occorre che l'indicatore della prestazione invernale dell'involucro ($EP_{H,nd}$) sia pari o inferiore a 1,7 volte quello dell'edificio di riferimento ($EP_{H,nd,limite (2019/21)}$). La qualità almeno media della **prestazione estiva** è attestata dalla trasmittanza termica periodica media dell'intero involucro (Y_{IE}) pari o inferiore a 0,14, oppure dall'area solare equivalente estiva per unità di superficie utile ($A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$) pari o inferiore a 0,03.

Va da sé che, per raggiungere tali livelli di prestazione, sia necessario intervenire su una quota di superficie disperdente molto rilevante. Considerati i vincoli architettonici e i ponti termici ineliminabili degli edifici esistenti, ci si può domandare se un intervento limitato alle parti comuni (che escluda le parti private) possa raggiungere i requisiti richiesti.

La maggiore utilità del secondo scaglione potrebbe essere quella di stimolare quei supplementi di attività diagnostica e progettuale che difficilmente si riescono a commissionare, in ambito condominiale, anteriormente alla stipula del contratto d'appalto. Poiché lo scaglione può essere scelto anche dopo la realizzazione degli interventi, la presenza di questa opzione può suggerire la realizzazione di interventi più completi. L'esclusione delle parti private costituisce, in quest'ottica, una gravissima limitazione.

La cessione delle detrazioni

Per gli interventi di riqualificazione energetica dei condòmini che accedono a questo nuovo incentivo, *in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari*

finanziari. Le modalità di attuazione della cessione sono definite con provvedimento dell'Agenzia delle entrate entro il 1° marzo 2017 (nuovo comma 2-sexies dell'art. 14 del DL 63/2013).

Una norma già in vigore nel 2016 limitava la facoltà di cessione ai soli contribuenti appartenenti alla "no tax area" (semplificando: quelli che hanno un reddito annuo inferiore a circa 8 mila euro). La cessione era possibile a favore dei soli fornitori (imprese e professionisti). La combinazione delle due limitazioni era talmente restrittiva da rendere in pratica inattuato il provvedimento che, per inciso, è stato prorogato al 31-12-2017 e si applica agli interventi sulle parti comuni condominiali che non rientrano nelle nuove fattispecie che danno diritto all'incentivo del 70-75%.

Per queste ultime, invece, **la facoltà di cessione è prerogativa di tutti i contribuenti** e questa, come si è già detto, è una piccola rivoluzione copernicana che, di fatto, separa il soggetto che attua l'intervento incentivabile da quello che attua la detrazione fiscale, trasformando un incentivo congenitamente incerto in una risorsa sicuramente disponibile.²

L'efficacia della cessione è tanto più elevata quanto più rende facile l'individuazione di soggetti capienti interessati ad acquistare la detrazione. L'inclusione di "altri soggetti privati" oltre ai "fornitori che hanno effettuato gli interventi" è una novità positiva. Si è però già osservato che **l'esclusione delle banche dal novero dei possibili cessionari comprime drasticamente la capacità di stimolo del nuovo provvedimento**, perché preclude la possibilità di utilizzare direttamente gli incentivi per rimborsare i prestiti chiesti dai beneficiari. La cessione delle detrazioni (che rimangono tali anche per i cessionari) a soggetti diversi da quelli che hanno natura finanziaria rende il processo di ricerca di un cessionario capiente molto più complicato e oneroso.³

Si deve quindi almeno auspicare che il provvedimento attuativo demandato all'Agenzia delle entrate non renda disagevole la possibilità di individuare soggetti capienti in grado di acquistare le detrazioni e, possibilmente, di anticipare l'intero "pacchetto" di detrazioni decennali necessarie per realizzare gli interventi.

Il provvedimento attuativo dell'Agenzia delle entrate

Non è chiaro cosa si debba intendere per "altri soggetti privati", non essendovi una definizione univoca. Condividendo la preoccupazione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, che l'esclusione delle banche renda scarsamente efficace la cessione ad altri soggetti,⁴ auspichiamo che il provvedimento attuativo non introduca definizioni ancora più restrittive, consentendo agli operatori privati, anche imprenditoriali, di individuare le modalità meglio in grado di anticipare, a costi accettabili, il valore attualizzato dell'incentivo decennale. E che, soprattutto, non limiti in alcun modo l'ambito soggettivo dei beneficiari che possono optare per la cessione. Qualunque limitazione renderebbe più difficili le decisioni delle assemblee condominiali.

Una prima analisi consente di prevedere che si potranno verificare due distinte esigenze:

- quella di coloro che non dispongono delle risorse necessarie né della capacità di credito sufficiente per ottenere un prestito bancario; per costoro è utile che il cessionario anticipi l'intero valore dell'incentivo decennale;
- quella di coloro che, disponendo delle risorse necessarie o della capacità di credito, non chiedono al cessionario l'intera anticipazione ma solo l'acquisto di singole rate per gli anni in cui si dovessero verificare problemi di capienza totale o parziale; in questo caso l'obbligatorietà dell'intera cessione costituirebbe un inutile ostacolo, stante il costo dell'anticipazione che, plausibilmente, non sarà marginale.

E' quindi opportuno che il provvedimento renda possibili entrambe le modalità di cessione, semplificando il più possibile le procedure.

² <https://renovate-italy.org/2016/12/05/ecobonus-condomini-5-minuti-a-mezzanotte/>

³ <https://renovate-italy.org/2016/11/02/ecobonus-e-sismabonus-per-i-condomini-ultimo-miglio-parte-seconda/>

⁴ <http://www.cngeologi.it/wp-content/uploads/2016/11/Edilizia-Territorio-Il-Sole-24-Ore-Ddl-bilancio2.pdf>

L'entità rilevante delle somme anticipate dai cessionari dovrà necessariamente trovare capienza nella più ampia gamma di imposte e contributi a loro carico, sui quali operare la compensazione (IRPEF, IRES, IRAP, IVA e contributi previdenziali e assistenziali).

Un futuro perfezionamento dell'incentivo

Il nuovo incentivo possiede alcune delle caratteristiche necessarie per avviare, nel nostro Paese, un vasto piano di riqualificazione profonda degli edifici. Il dibattito che, anche grazie al nostro assiduo contributo, ha preso avvio nell'ultimo anno, ha consentito di superare la solita replica della proroga annuale.

Altre caratteristiche però mancano ancora all'appello. Quelle prioritarie sono, a nostro parere e in ordine di importanza:

- un meccanismo di cessione degli incentivi che renda fattibile un **organico coinvolgimento dei soggetti finanziari** e consenta di minimizzare i costi di finanziamento; per il raggiungimento di questo obiettivo prioritario dovrà essere superata la resistenza della Ragioneria dello Stato contro la cessione dei crediti fiscali alle banche e agli intermediari finanziari; dovranno essere evitate soluzioni a favore esclusivo di specifiche categorie di operatori, che comportino il rischio di istituzionalizzare e diffondere stereotipi di intervento non focalizzati sulla riduzione del fabbisogno di energia ma sul soddisfacimento di specifici interessi;
- una più **completa definizione degli interventi ammessi all'incentivo**, che comprenda quelli sulle parti private e sugli impianti (si pensi, oltre alle parti di involucro, agli impianti autonomi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e ai loro problemi di efficienza e sicurezza) oltre che quelli per lo sfruttamento di fonti rinnovabili (in ossequio alla definizione comunitaria di NZEB⁵);
- una **razionale e flessibile integrazione con le attività connesse funzionalmente** con quelle di riqualificazione energetica e **finalizzate al miglioramento di ulteriori prestazioni**, non limitata ai soli aspetti sismici (es. bonifica dall'amianto, protezione dal rumore, dal fuoco, risparmio idrico); a nostro parere l'integrazione non dovrebbe riguardare i massimali o gli scaglioni di incentivo, che dovranno essere definiti di volta in volta in funzione delle caratteristiche degli interventi e delle specifiche esigenze di stimolo, ma l'uniformazione delle procedure per la cessione delle detrazioni e per l'ottenimento dei finanziamenti.

La quantificazione delle esternalità evitate e la computazione, tra le poste positive del bilancio, dei molteplici benefici che il sistema Paese è in grado di conseguire da un vasto piano di efficientamento del patrimonio costruito - in termini di capacità espansiva, sviluppo occupazionale, sicurezza energetica, protezione ambientale locale e globale, riduzione delle spese sanitarie e assistenziali - potrà fornire al nuovo Esecutivo la motivazione per rendere l'ecobonus per condomini uno strumento veramente completo ed efficace.

Virginio Trivella

12-12-2016

⁵ Edificio il cui fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili.

DECRETO-LEGGE 4 giugno 2013, n. 63

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. (GU n.130 del 5-6-2013)

modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2017

Art. 14 - Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al **31 dicembre 2017**.

2. La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65 per cento, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al **31 dicembre 2021**;

b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al **31 dicembre 2017**, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.

2-bis. La detrazione di cui al comma 1 si applica altresì alle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, sostenute dal 1° gennaio 2015 al **31 dicembre 2017**, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

2-ter. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al **31 dicembre 2017** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, in luogo della detrazione di cui al comma 1 del presente articolo possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 fino al **31 dicembre 2021** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

2-quinquies. La sussistenza delle condizioni di cui al primo e al secondo periodo del comma *2-quater* è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali dichiarazioni. La mancata veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti.

2-sexies. Per gli interventi di cui al comma *2-quater*, a decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori

che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-septies. Le detrazioni cui al comma *2-quater* sono usufruibili anche dagli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

3. La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

3-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali. Nell'ambito di tale attività, l'ENEA predispone il costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini della detrazione fiscale di cui all'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, già attivo e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano.

Art. 15 - Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica

1. Nelle more della definizione di misure ed incentivi selettivi di carattere strutturale, da adottare entro il **31 dicembre 2017**, finalizzati a favorire la realizzazione di interventi per il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici esistenti, nonché per l'incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico degli stessi, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e 16. Nella definizione delle misure e degli incentivi di cui al primo periodo è compresa l'installazione di impianti di depurazione delle acque da contaminazione di arsenico di tipo domestico, produttivo e agricolo nei comuni dove è stato rilevato il superamento del limite massimo di tolleranza stabilito dall'Organizzazione mondiale della sanità o da norme vigenti, ovvero dove i sindaci o altre autorità locali sono stati costretti ad adottare misure di precauzione o di divieto dell'uso dell'acqua per i diversi impieghi.

1-bis. Nella definizione delle misure di cui al comma 1 si tiene conto dell'opportunità di agevolare ulteriori interventi rispetto a quelli previsti dal presente decreto, quali ad esempio le schermature solari, la micro-cogenerazione e la micro-trigenerazione per il miglioramento dell'efficienza energetica, nonché interventi per promuovere l'incremento dell'efficienza idrica e per la sostituzione delle coperture di amianto negli edifici.

Art. 15-bis - Banca dati degli incentivi in materia di efficienza energetica e di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Al fine di monitorare l'andamento, e i relativi costi, delle attività connesse ai settori dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché di prevenire eventuali fenomeni fraudolenti nella richiesta di riconoscimento dei diversi meccanismi incentivanti previsti dalle singole normative di settore, è istituita presso il Gestore dei servizi energetici S.p.A. (GSE) una banca dati nazionale in cui confluiscono i flussi di dati relativi ai soggetti beneficiari degli incentivi erogati dal GSE e quelli acquisiti da altre amministrazioni pubbliche autorizzate ad erogare incentivi o sostegni finanziari per attività connesse ai settori dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili.

2. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministro dello sviluppo economico, sentiti il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e la Conferenza unificata, utilizzando le competenze istituzionali dell'ENEA, individua, con

apposito decreto, le modalità di gestione dei flussi informativi della banca dati di cui al comma 1, oltre alle opportune forme di collaborazione e raccordo tra le amministrazioni interessate e il GSE, per assicurare un celere e compiuto afflusso per via telematica dei dati in proprio possesso alla banca dati stessa, in modo da riscontrare eventuali anomalie, e per individuare idonee forme di pubblicità di tali informazioni.

3. All'attuazione del presente articolo, dal quale non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, si provvede nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

Art. 16 - Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-*bis*, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al **31 dicembre 2017**.

1-bis. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-*bis* si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003.

1-quater. Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-*bis* e 1-*ter* derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

1-quinquies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

1-*sexies*. A decorrere dal 1° gennaio 2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-*ter*, 1-*quater* e 1-*quinquies* rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

2. Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1, limitatamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016, è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute nell'anno 2017 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro, considerato, per gli interventi effettuati nell'anno 2016 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2017, al netto delle spese sostenute nell'anno 2016 per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini della fruizione della detrazione dall'imposta, le spese di cui al presente comma sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui al comma 1.