
Recupero edilizio, risparmio energetico e attestato ACE: cosa cambia?

Data Articolo: 20 Giugno 2013

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

Il comparto della fiscalità sugli immobili prevede significative misure di favore per **le spese sul recupero edilizio** e quelle **sul risparmio energetico**. Viene concessa infatti una detrazione del 36%-50% per le prime e del 55% per le seconde, con riparto dei relativi oneri sostenuti mediante bonifico parlante in dieci anni. Nel corso degli ultimi anni il legislatore è intervenuto più volte stabilendo, tra l'altro, l'assorbimento della detrazione del 55% in quella del 36%-50% con decorrenza dal 1.1.2013, poi prorogato al 1.7.2013. Il **D.L. n. 63 del 04.06.2013** ha modificato nuovamente i termini temporali entro cui cogliere i benefici promuovendo ulteriori agevolazioni nel settore edile. Sintetizziamo quindi tutte le principali novità.

Il decreto prevede:

- la proroga del bonus sul risparmio energetico (più conveniente per importi, aliquote e platea dei beneficiari);
- la proroga (nella versione già potenziata) della detrazione sul recupero edilizio;
- la possibilità di detrarre le spese sugli arredi.

Nel dettaglio, la norma novellata dal D.L. 63/2013 prevede per le spese sostenute sul **recupero edilizio**:

- la maggiore detrazione del 50%, che viene prorogata dal 06.06.2013 al 31.12.2013;
- un plafond che resta potenziato a euro 96.000 per unità immobiliare.

La proroga, infatti, interviene sull'art. 11, comma 1, D.L. n. 83/2012, che aveva previsto la maggiorazione, per il periodo dal 26.06.2012 al 30.06.2013, al 50% della detrazione, nel limite di 96.000 euro delle spese sostenute.

Per quanto concerne la detrazione sul **risparmio energetico**, il D.L. 63/2013 introduce una maggiore detrazione nella misura del 65% per le spese sostenute dal 06.06.2013 al 31.12.2013 con l'esclusione:

- delle spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia;
- delle spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Se un contribuente ha avviato i lavori relativi al risparmio energetico in data precedente al 06.06.2013, sostenendo le prime spese con “bonifico parlante”, considerato che la detrazione del 65% fa riferimento alle spese sostenute dal 06.06.2013 al 31.12.2013, in applicazione del **criterio di cassa**, tale contribuente potrà beneficiare della misura più favorevole a partire proprio dal 06.06.2013. Le spese precedenti al 06.06.2013 godranno, invece, del beneficio del 55%.

Non è possibile, invece, cambiare in corsa, puntando dal premio del 36%-50% (recupero edilizio) a quello del 65% (risparmio energetico). Infatti, chi ha iniziato a pagare prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013 spese su lavori edili di risparmio energetico optando per il beneficio del 36-50%, non può passare, per lo stesso intervento, al bonus del 55-65%. Le due agevolazioni non sono cumulabili tra loro e tale incumulabilità vale anche per i bonifici diversi di uno stesso intervento.

Il potenziamento della misura del 65%, inoltre, si applica alle spese sostenute dal 06.06.2013 al 30.06.2014 per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

È anche il caso di sottolineare che non sono stati modificati i massimali degli importi detraibili.

Il decreto in commento promuove l'**APE (attestato di prestazione energetica)** che ha il compito di sostituire l'ACE (attestato di certificazione energetica). Il nuovo strumento sarà utilizzato a seguito dell'approvazione dello schema da parte del Ministro per lo Sviluppo economico e dovrà essere rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, adottando particolari metodologie, allo scopo di attestare la prestazione energetica di un edificio.

L'attestato di prestazione energetica avrà una durata di dieci anni. Chi effettua i lavori avrà cura di rilasciare l'attestato quando si tratta nuove costruzioni o interventi di riqualificazione particolarmente importanti. Il proprietario, invece, dovrà mettere a disposizione l'APE quando si tratta di operazioni di compravendita o di locazione.

Non poteva mancare l'introduzione di un impianto sanzionatorio particolarmente pesante. Sono previste sanzioni amministrative:

- da 3.000 a 18.000 euro, per i proprietari o i costruttori che non provvedono a procurarsi l'APE per gli edifici nuovi o ristrutturati;

- da 300 a 1.800 euro, per i proprietari che locano un immobile sprovvisto del certificato;
- da 500 a 3.000 euro, per i responsabili/proprietari che non pubblicano i parametri energetici negli annunci di offerte di vendita o locazione.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN