

# Ristrutturazioni e risparmio energetico

di Saverio Cinieri (\*)

## LA NOVITÀ

L'Agenzia delle Entrate fornisce una serie di chiarimenti che interessano le detrazioni per gli interventi in materia di ristrutturazioni edilizie (36%) e per il risparmio energetico (55%) ed i connessi adempimenti. In particolare, l'Agenzia interviene sui seguenti aspetti:

- possibilità, da parte dei consorzi di imprese, di imputare le ritenute del 10% subite ai loro consorziati;
- disapplicazione della ritenuta sui bonifici che riguardano il pagamento, in favore dei Comuni, degli oneri di urbanizzazione e simili;
- possibilità di fruire della detrazione del 36% sulle spese di ristrutturazione in presenza di lavori di ampliamento effettuati a seguito dell'applicazione delle norme sul cd. "Piano Casa";
- possibilità di fruire delle detrazioni d'imposta del 36% in caso di somme pagate mediante bonifico effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto per l'acquisto di box pertinenziali;
- possibilità di fruire della detrazione del 55% anche per le spese sostenute per l'installazione di sistemi termodinamici a concentrazione solare, anche se con determinati accorgimenti.

### ► Riferimenti

- Agenzia delle Entrate, Risoluzioni 4 gennaio 2011, n. 2/E, n. 3/E, n. 4/E, 13 gennaio 2011, n. 7/E, 7 febbraio 2011, n. 12/E;
- Legge 27 dicembre 1997, n. 449, art. 1;
- Legge 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, commi 344-349;
- D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 25, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122

## Ritenuta sui bonifici

L'Agenzia delle Entrate (con le risoluzioni n. 2/E e n. 3/E) si occupa della nuova disposizione introdotta con la c.d. "Manovra 2010".

Tale norma ha previsto l'obbligo, a carico delle banche e di Poste italiane, di "trattenere" e versare una **ritenuta del 10% sui bonifici**, effettuati a partire dal 1° luglio 2010, per le **spese di intervento di**

**recupero edilizio e di riqualificazione energetica** che beneficiano delle detrazioni d'imposta pari, rispettivamente, al 36% e al 55%.

L'intento è quello di evitare la sottrazione di materia imponibile da parte di coloro che rendono prestazioni per le quali i committenti beneficiano di vantaggi fiscali.

Per tale ragione si è cercato di rendere quanto meno possibile "gravoso" il compito dei sostituti d'imposta (nello specifico Poste e banche) che sono chiamati ad alcuni semplici, quanto importanti adempimenti (cfr. Tavola n. 1).

Ciò, però, non esime dal generare alcuni dubbi su specifici aspetti, alcuni dei quali hanno trovato soluzione nelle due risoluzioni innanzi citate.

In particolare, sono stati posti i seguenti due quesiti:

- se sia possibile, in caso di applicazione della ritenuta in capo ai consorzi di imprese, "ribaltare" la ritenuta stessa sui singoli consorziati, tenendo conto del fatto che, in linea generale, i consorzi d'imprese non producono redditi tassabili e, quindi, non hanno possibilità di scomputare tali ritenute;
- se, in caso di pagamento degli oneri di urbanizzazione e simili mediante bonifico, essi debbano essere soggetti alla ritenuta o, invece, siano esclusi dalla stessa in virtù del fatto che, pur trattandosi di spese agevolabili alla detrazione del 36%, esulano dal predetto fine della nuova disposizione.

## Consorzi di imprese

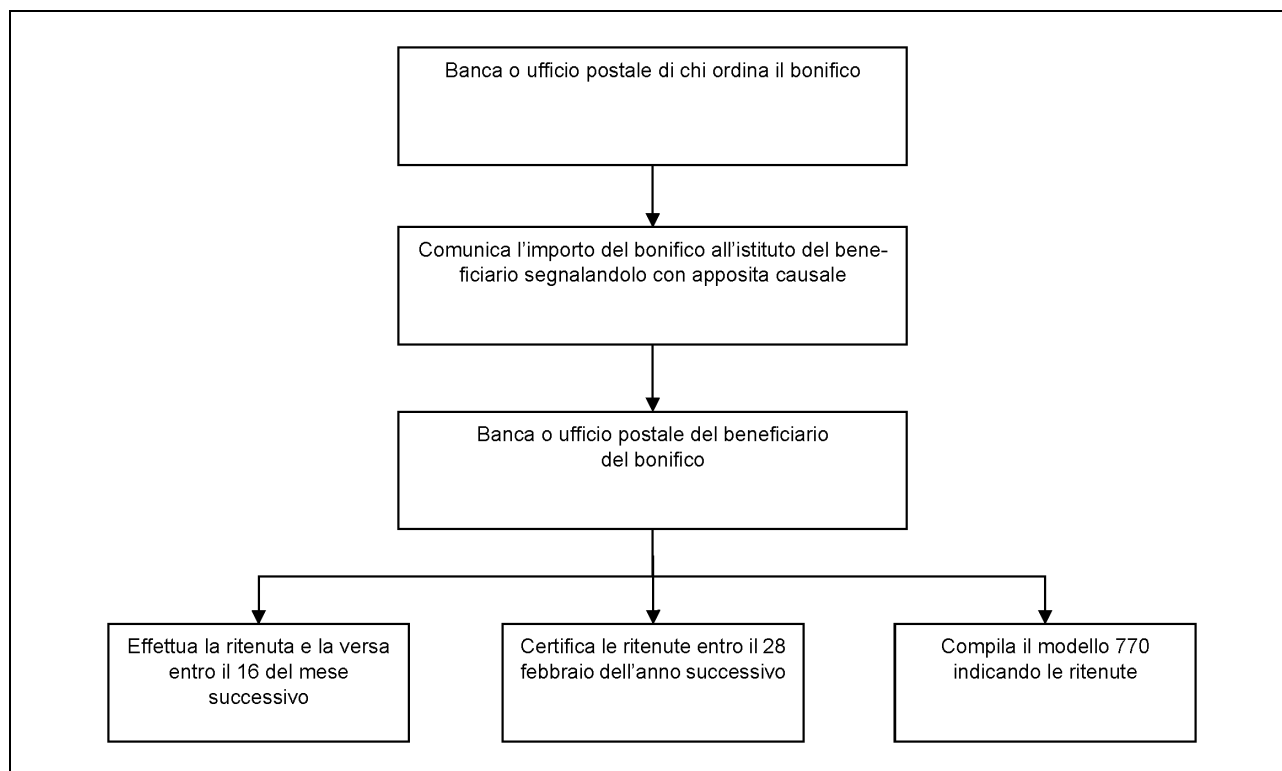
Può capitare, specialmente nel settore edile, che più imprese si consorzino per "unire le forze" e fornire un migliore e più completo servizio ai clienti.

In particolare, il consorzio non è altro che un contratto con cui più imprenditori decidono di costituire una organizzazione avente per finalità lo svolgimento in comune di determinate fasi delle proprie attività d'impresa (art. 2602, codice civile).

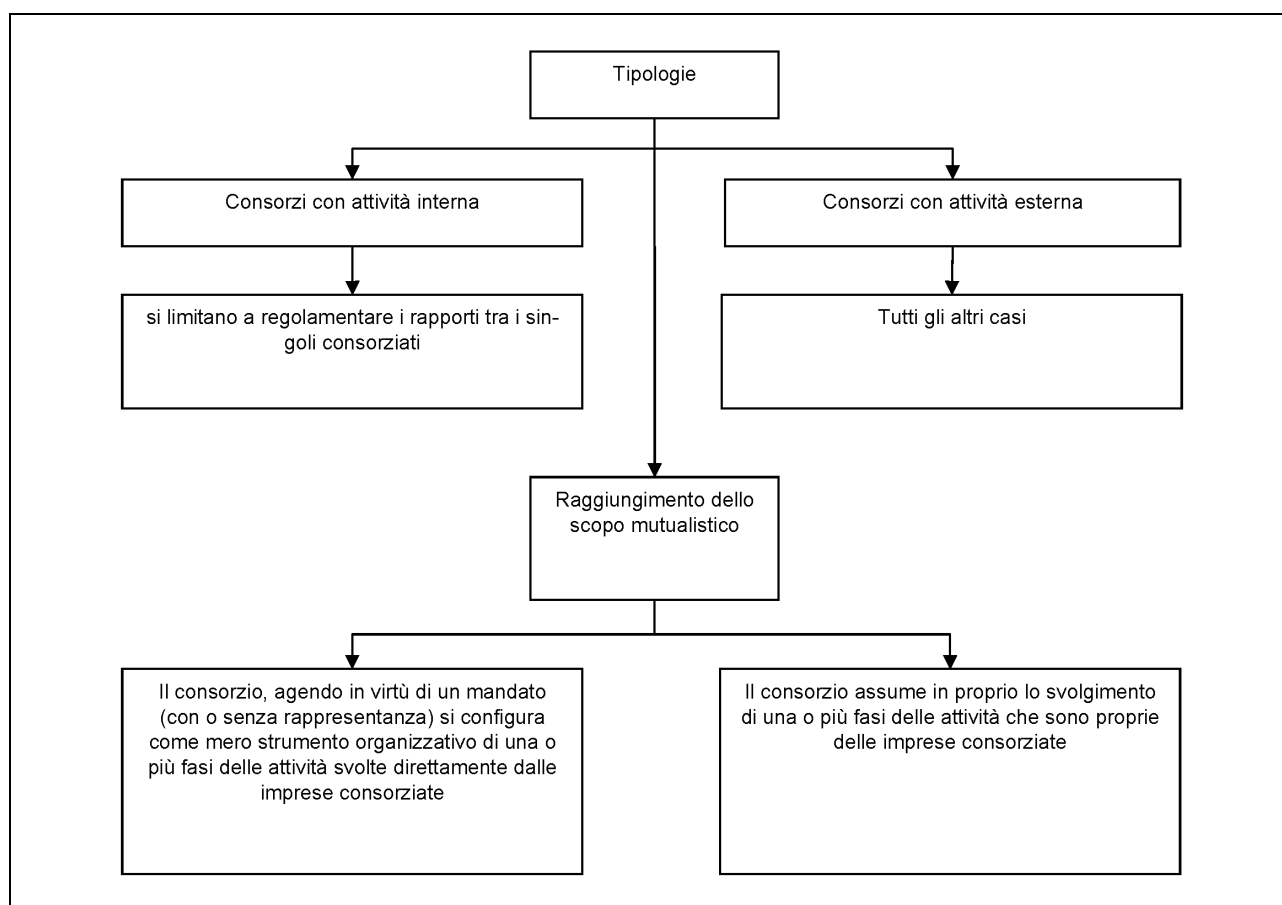
A livello giuridico, i consorzi sono enti non aventi scopo di lucro, e, più precisamente, **enti con scopo "mutualistico"** (cfr. Tavola n. 2): in altre parole, il consorzio pur perseguendo un vantaggio economico, non lo tiene per sé ma lo distribuisce ai singoli consorziati, proporzionalmente alla partecipazione al-

(\*) Dottore commercialista e giornalista pubblicista

**Tavola n. 1 - Ritenuta del 10% sui bonifici - Adempimenti di banche e Poste**



**Tavola n. 2 - Consorzi di imprese**



l'attività consortile, indipendentemente dalla quota di capitale posseduta (e ciò distingue i consorzi dalle società che, invece, generalmente distribuiscono i propri utili ai soci in base alle quote di partecipazione di quest'ultimi).

Il fatto che i consorzi non producano redditi soggetti ad IRES (o ne producano in "quantità minime") ha generato un problema in merito alla "gestione" delle ritenute subite.

Infatti, poiché nel caso di consorzio con attività esterna, che opera con mandato senza rappresentanza, i bonifici per i lavori eseguiti dai singoli consorziati vengono, generalmente, effettuati a favore del consorzio (che, come detto, provvede poi a "spalmare" le somme ai consorziati), quest'ultimo si trova a dover subire le ritenute del 10%.

Se ciò, a livello giuridico "non fa una piega", in quanto aderente alla norma, a livello pratico, invece, crea enormi difficoltà al consorzio che, non avendo una base imponibile "adeguata" non riesce a scomputare le predette ritenute accumulando grossi crediti nei confronti dell'Erario.

D'altro canto, i singoli consorziati, a fronte della distribuzione di reddito imponibile da parte del consorzio, non possono beneficiare dello scomputo delle ritenute che, in qualche modo, riguardano quel reddito.

All'Agenzia delle Entrate, dunque, è stato chiesto se è possibile "sanare" tale discrepanza permettendo, al **consorzio**, di **distribuire, ai singoli consorziati**, anche **quota parte delle ritenute** subite.

La risposta, e non poteva essere diversamente se si rispetta la finalità delle norma, è stata affermativa.

Infatti, poiché il fine della nuova disposizione, come detto, è quello di "gravare", con la ritenuta, i soggetti che effettivamente eseguono gli interventi agevolati e ne percepiscono i relativi redditi, ne consegue che le ritenute subite dai Consorzi di imprese con attività esterna e senza finalità lucrative possono da questi essere trasferite ai singoli Consorziati che hanno effettivamente eseguito i lavori.

A dire il vero, la pronuncia non riveste carattere di novità assoluta in quanto, si inserisce in un filone già "rodato" inaugurato, nel 2009, con la possibilità, riconosciuta alle società o associazioni (di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 917/1986), di riattribuire ai soci o associati, le ritenute che residuano una volta operato lo scomputo dall'IRPEF dovuta dagli stessi soci o associati (cfr. circolare 23 dicembre 2009, n. 56/E).

Allo stesso modo, dunque, i Consorzi, una volta azzerato il proprio eventuale debito IRES, possono trasferire la residua quota di ritenuta del 10% ai consorziati che hanno eseguito i lavori, con l'unica condizione che la volontà di effettuare il trasferi-

mento risulti da un atto di data certa (ad esempio, il verbale del Consiglio di amministrazione) ovvero dallo stesso atto costitutivo del Consorzio (cfr. tavola 3).

## Oneri di urbanizzazione

La ritenuta del 10%, come accennato, si applica sui bonifici relativi alle predette spese, mentre non scatta quando il pagamento può essere effettuato anche con altre modalità (contanti, assegni, carte di credito, ecc.).

Ad esempio, per la detrazione del 55%, l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico è escluso per i soggetti esercenti attività d'impresa.

Inoltre, il bonifico non è obbligatorio per gli oneri di urbanizzazione e per quelli strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolati (si pensi, ad esempio, all'imposta di bollo, ai diritti sugli atti amministrativi e alla TOSAP pagata in occasione dell'intervento edilizio).

Pertanto, in tutti questi casi, è pacifico che se il pagamento non è effettuato con bonifico, non scatta l'obbligo di ritenuta.

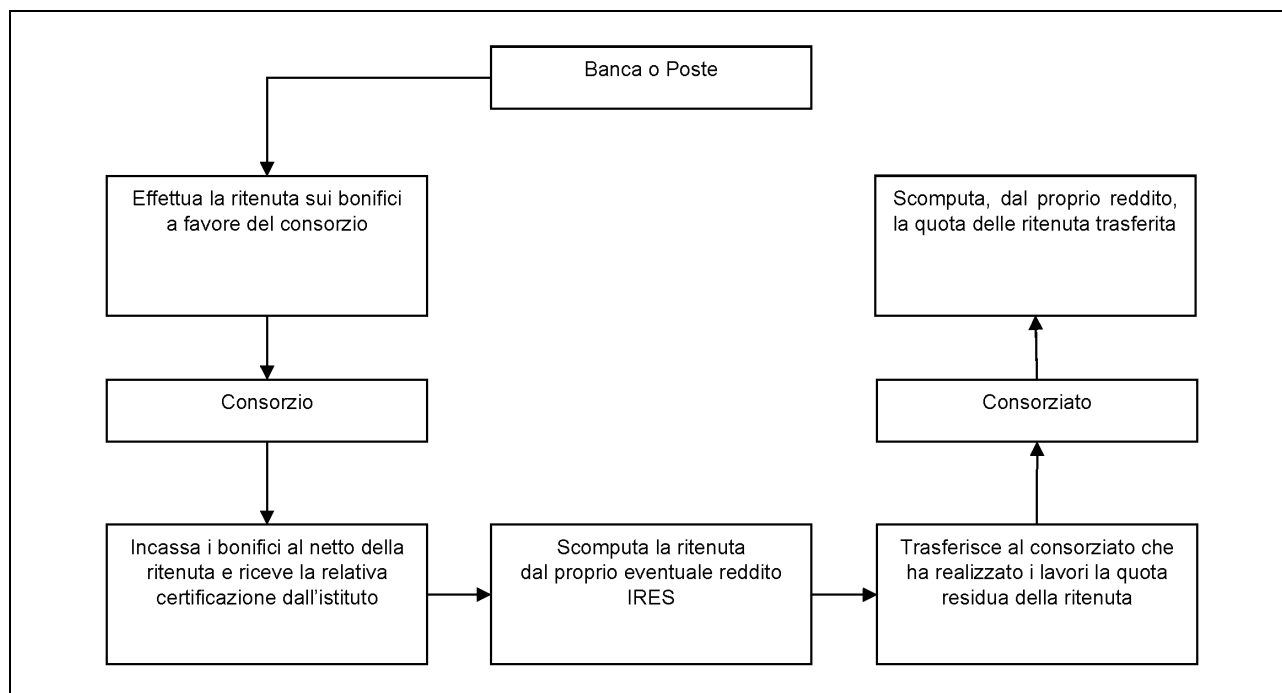
Si è posto, però, il problema relativo al pagamento, con bonifico a favore del comune, dei predetti oneri di urbanizzazione e di quelli strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolati.

Infatti, in tal caso, se si optasse per l'applicazione della ritenuta sul bonifico, oltre a creare una evidente disparità di trattamento con chi sostiene le stesse spese con altre forme di pagamento, si verrebbe a snaturare la finalità della norma, già citata in precedenza (infatti, sarebbe colpito dalla ritenuta un soggetto terzo - il comune - che non è quello che effettua l'intervento edilizio, destinatario, invece, della nuova norma).

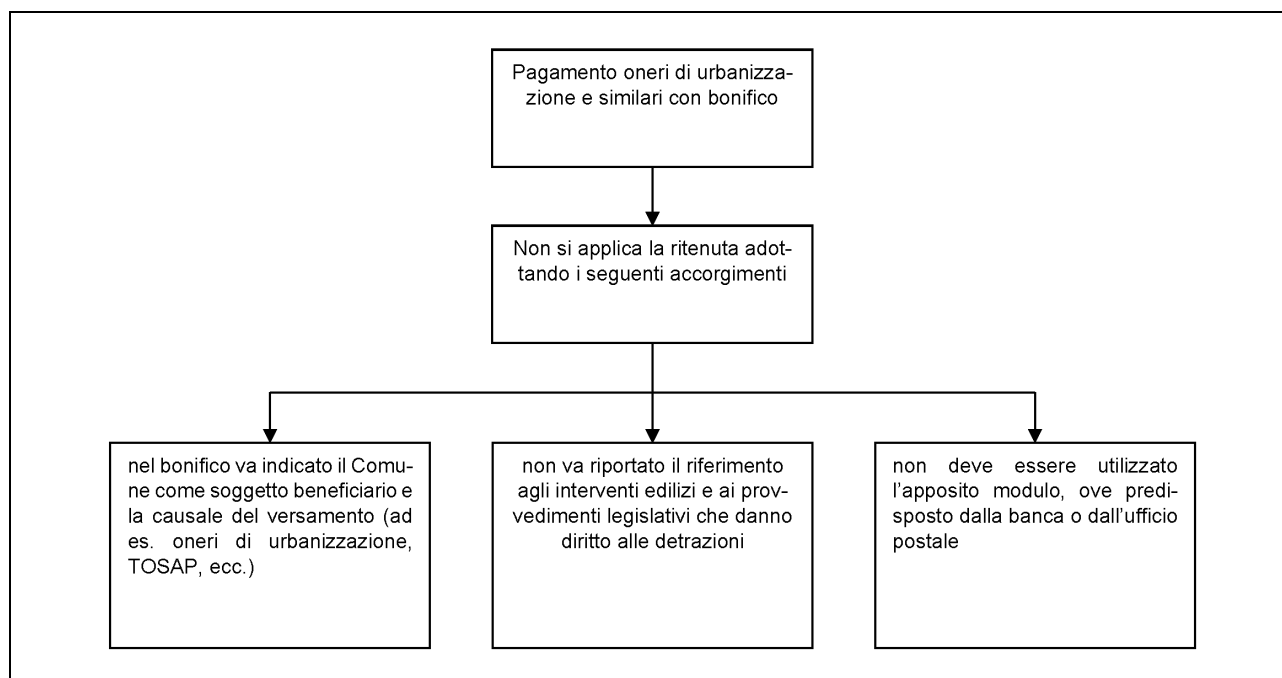
L'Agenzia delle Entrate, anche in tal caso, ha adottato una posizione di favore, chiarendo che se il **pagamento** dei predetti oneri avviene **mediante bonifico**, si può **evitare l'applicazione della ritenuta** adottando particolari accorgimenti (cfr. Tavola n. 4). Poiché la norma è già operativa, può essere capitato che alcuni Comuni abbiano comunque subito la predetta ritenuta d'acconto: in tal caso, il **Comune potrà**, in alternativa:

- **chiederne il rimborso con apposita istanza** da inviare all'Agenzia delle Entrate entro 48 mesi dalla data in cui la ritenuta è stata operata (art. 38, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602);
- **utilizzare la ritenuta subita in compensazione** di altri tributi o contributi dovuti mediante la presentazione del Modello UNICO ENC (art. 17 D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241).

**Tavola n. 3 - Consorzi di imprese - ritenuta del 10%**



**Tavola n. 4 - Oneri di urbanizzazione - ritenuta del 10%**



## Lavori eseguiti in virtù del “Piano Casa”

Il c.d. “Piano Casa” permette, sulla base di specifiche disposizioni regionali, di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici, in deroga ai piani regolatori locali (art. 11 D.L. 25 giugno 2008, n. 112).

In sintesi, è prevista la possibilità di:

- **ampliare edifici abitativi** esistenti fino al 20% del loro volume o della superficie coperta;
- **abbattere e ricostruire** - anche in zona differente - edifici antecedenti al 1989 che necessitino di essere adeguati agli standard qualitativi, energetici

e di sicurezza, purché non soggetti a particolari vincoli, aumentandone i volumi del 30% (percentuale elevabile sino al 35%, se si usano tecniche di bioedilizia o si installano impianti ad energie rinnovabili).

Nell'effettuare i predetti interventi, è stato sollevato il problema se si possa usufruire delle agevolazioni fiscali del 36% e del 55% considerato che, le norme che disciplinano tali agevolazioni (e le pronunce di prassi che si sono susseguite nel corso degli anni), non permettono la fruizione delle stesse se si tratta di "interventi di nuova costruzione".

Infatti, applicando il "Piano Casa" è possibile ampliare la volumetria degli edifici e ciò potrebbe stridere con alcune regole sin qui adottate riassunte nella Tavola n. 5.

### Tavola n. 5 - Detrazione 36%: interventi ammessi ed esclusi

Tipo di intervento	Agevolabile
ristrutturazione edilizia (art. 3, lettera d, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) che aumenta la superficie utile ma non il volume preesistente (salvo che si tratti di servizi igienici, per la costruzione dei quali è possibile aumentare sia le superfici che i volumi esistenti - cfr. circolari 24 febbraio 1998, n. 57/E, p. 3.4 e 11 maggio 1998, n. 121/E, p. 4)	SI
fedele ricostruzione degli edifici demoliti, purché si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia come sopra indicata	SI
ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso (cfr. circolari 24 febbraio 1998, n. 57/E, 31 maggio 2007, n. 36/E e 1° luglio 2010, n. 39/E)	SI ma solo per le spese riferibili alla parte esistente
nuova costruzione (salvi i parcheggi pertinenziali)	NO
ristrutturazione edilizia ex art. 3, lettera d) qualora al termine dei lavori si realizzi un edificio nel suo complesso diverso, per sagome e volumi, da quello originario (in tal caso si tratta di "interventi di nuova costruzione")	NO

Secondo l'Agenzia delle Entrate, però, si tratta di un "falso problema". Infatti, i suddetti criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del "Piano Casa", considerato che le disposizioni che derogano agli strumenti urbanistici locali, essendo introdotte da leggi regionali, non possono influire sulla applicazione di norme nazionali di carattere fiscale.

Ciò vuol dire che, ai fini fiscali, gli interventi di ampliamento eseguiti in virtù del "Piano Casa", es-

sendo considerati come "nuova costruzione", possono fruire delle detrazioni del 36% e 55% solo alle condizioni precisate nei provvedimenti di prassi riportati nella Tavola n. 5.

### Acquisto di box pertinenziali

Può usufruire della **detrazione del 36%** anche chi acquista box o posti auto pertinenziali già realizzati.

A tale proposito, in passato, è stato chiarito che:

- se l'**atto definitivo di acquisto** di box pertinenziali viene **stipulato successivamente al versamento** di eventuali **acconti**, la detrazione d'imposta compete in relazione ai pagamenti in acconto effettuati con bonifico, fino a concorrenza del costo di costruzione del box, a condizione che vi sia un compromesso di vendita regolarmente registrato dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo ed il box (circolare 20 giugno 2002, n. 55/E);
- se, invece, **vengono effettuati pagamenti con bonifico prima dell'atto notarile**, ma in assenza di un preliminare d'acquisto registrato, i contribuenti non risultano proprietari o promissari acquirenti del box e pertanto non è applicabile l'agevolazione non essendo riscontrabile l'effettiva sussistenza, al momento del pagamento, del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma (risoluzione 8 febbraio 2008, n. 38/E).

Ora viene aggiunto un ulteriore tassello.

Infatti, l'Agenzia delle Entrate si occupa del caso in cui il bonifico venga effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto, ma in un **orario antecedente a quello della stipula** stessa.

Secondo quanto riportato nella nuova risoluzione n. 7/E, in tali ipotesi si può usufruire della detrazione del 36%, sempre che sussistano tutti gli altri prescritti requisiti.

Infatti, la norma viene comunque rispettata anche se al momento del pagamento, il box per il quale si intende fruire della detrazione non è stato ancora destinato al servizio dell'abitazione, purché tale destinazione pertinenziale sia attribuita nell'arco della medesima giornata, mediante la stipula del rogito.

### Detrazione del 55% alle spese per sistemi termodinamici a concentrazione solare

L'ultimo intervento dell'Agenzia delle Entrate si è avuto con la risoluzione n. 12/E del 7 febbraio 2011. In tale occasione ci si è occupati della possibilità o meno di applicare la detrazione sul risparmio energetico per gli innovativi **sistemi termodinamici a**

**concentrazione solare** per la produzione di sola acqua calda ovvero per la produzione combinata di **acqua calda ed energia elettrica**.

Su tale problematica, a dire il vero, c'era già stato il parere favorevole dell'ENEA la quale, su richiesta del Ministero dello Sviluppo economico ha affermato che (nota 25 novembre 2010):

- i sistemi termodinamici a concentrazione solare utilizzati per la sola produzione di acqua calda sono assimilabili ai pannelli solari e possono essere inquadrati nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 296 del 2006;
- i sistemi termodinamici a concentrazione solare utilizzati per la produzione combinata di energia elettrica e termica possono essere inquadrati nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 296 del 2006 per i soli usi termici.

Partendo da questo parere, l'Agenzia delle Entrate, quindi, conferma che i sistemi termodinamici in questione, certificati secondo le indicazioni riportate dall'ENEA, possono fruire della detrazione per il risparmio energetico, sussistendo le altre condizioni di legge, limitatamente alla produzione di energia termica.

Ne consegue che le spese sostenute per l'installazione dei sistemi termodinamici finalizzati alla produzione combinata di energia elettrica e di energia termica possono essere oggetto di **detrazione per la sola parte riferibile alla produzione di energia termica**.

In particolare, secondo l'Agenzia, la quota di spesa detraibile va calcolata in misura percentuale sulla base del rapporto tra l'energia termica prodotta e quella complessivamente sviluppata dall'impianto.

## RIVISTE

### Cooperative e Consorzi

**Fisco, contabilità, lavoro e finanziamenti**

**Comitato di Redazione:** M. Benni, R. Chiusoli, R. Genco, G. Malusà, P. Morara, G. Ravaioli

L'unico punto di riferimento per le cooperative, i consorzi, i professionisti fiscali e gli operatori del settore per trovare tutte le **soluzioni alle problematiche fiscali, contabili, previdenziali, civilistiche e giuslavoristiche** che si presentano nella prassi quotidiana.

La Rivista coniuga al **rigore scientifico** degli **Interventi** d'autore l'**operatività** garantita dall'analisi delle novità, degli adempimenti, dei casi, delle scritture contabili, dei modelli, attraverso un'**Impostazione grafica chiara**, ricca di **tabelle e schemi riassuntivi**.

Fornisce strumenti indispensabili per il **monitoraggio** comunitario, nazionale e regionale di **agevolazioni e finanziamenti** legati al settore

L'abbonamento comprende:  
– **2 Monografie**

– Servizio Dottrina on-line che offre direttamente dalla Home-page:

- **Rivista In anteprima**, il pdf della rivista ancora in fase di stampa;
- **Consultazione on-line del contenuto della rivista**, grazie alla ricerca a testo libero, per autore o anno di pubblicazione.

Periodicità: mensile  
Abbonamento annuale: € 165,00  
Ipsoa, pagg. 64

**Per informazioni:**

- **Servizio Informazioni Commerciali:**  
Tel. 02.82476794  
E-mail: [info.commerciali@ipsoa.it](mailto:info.commerciali@ipsoa.it)
- **Agenzia Ipsoa di zona**  
([www.ipsoa.it/agenzie](http://www.ipsoa.it/agenzie))
- **[www.shopwkl.it/rivistacooperative](http://www.shopwkl.it/rivistacooperative)**

