

L'EFFICIENZA ENERGETICA = RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Agevolazione prevista dai commi 344, 345, 346 e 347 dell'art. 1 L. 27.12.2006 n. 296 (finanziaria 2007)
e successive modifiche

Studio Ricci Maurizio

Lanuvio - Convegno del 22 giugno 2011

INTERVENTI AGEVOLABILI

- 1) Lavori per: riqualificazione energetica di edifici esistenti.
- 2) Lavori per: involucro edifici (pareti, finestre* *dal 01/01/2008*, compresi gli infissi, su edifici esistenti).
- 3) Lavori per: installazione di pannelli solari* *dal 01/01/2008*.
- 4) Lavori per: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale* *dal 15/08/2009*.

DETRAZIONE MASSIMA

- 1) €. 100.000 euro (55% di **181.818,18 euro di spesa**)
- 2) €. 60.000 euro (55% di **109.090,90 euro di spesa**)
- 3) €. 60.000 euro (55% di **109.090,90 euro di spesa**)
- 4) €. 30.000 euro (55% di **54.545,45 euro di spesa**)
- * Esonero presentazione attestato di certificazione o qualificazione energetica

TIPI DI INTERVENTO

COME DA DECRETO ATTUATIVO DEL 19 02 2007, COME MODIFICATO DAL DECRETO 07.04.2008

- 1) Lavori per: riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguano un valore limite di fabbisogno di energia primario annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, D.M. 19.02.2007.
- 2) Lavori per: involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti). Riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) finestre comprensive di infissi, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m^2K , della tabella 3 allegata alla L. 296/2006.
- 3) Lavori per: installazione di pannelli solari. Per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.
- 4) Lavori per: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, anche per sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

DETRAZIONE DEL 55%

- E' stata **prorogata fino al 31.12.2011** art. 1, co. 48 L. 30.12.2010 n. 220.
- **2007** in **3** anni, **2008** da un minimo di **3** anni ad un massimo di **10**, **2009 e 2010** in **5** anni, dal **2011** in 10 anni, si fa riferimento al momento del pagamento e non all'intervento, anche se prosecuzione del medesimo.
- **Soggetti ammessi:** Persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli **enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale**, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).
- Contribuenti **residenti e non.**
- Detrazione da far valere ai fini **Irpef/Ires.**
- Anche finanziabili con contratti di leasing.
- **Non da luogo a rimborso.**
- Non è necessario effettuare **alcuna comunicazione preventiva di inizio lavori** all'Agenzia delle Entrate.
- **Immobili e opere ammesse esclusivamente se esistenti ad eccezione dei pannelli solari ma devono essere installati su edifici esistenti,** l'esclusione degli edifici di nuova costruzione è **coerente con la normativa comunitaria** in base alla quale tutti i **nuovi edifici** sono **assoggettati a prescrizioni minime energetiche in funzione della tipologia e condizioni climatiche locali.**
- **Immobili oggetto della detrazione, qualunque tipologia di edificio,** anche rurale, compresi quindi anche quelli strumentali per l'attività di impresa o professionale, **NO** su **immobili merce.**
- Le **spese per acquisire la certificazione energetica, e quelle necessarie per realizzare gli interventi rientrano negli importi detraibili.**
- L'**indice di risparmio** per fruire della detrazione **deve essere calcolato in riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio e non a quello delle singole porzioni immobiliari** che lo compongono.

DETRAZIONE DEL 55%

- Nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, con conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.
- Nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione. Restano esclusi, quindi, gli interventi relativi ai lavori di ampliamento.
- La Circolare 01.07.2010 n. 39, risposta 4.1 ha negato la possibilità di detrazione del 55% nel caso le spese di riqualificazione siano state sostenute a seguito di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in quanto si considera l'intervento come di nuova costruzione.
- L'agevolazione riguarda le spese sostenute che siano rimaste a carico e non agevolate, l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione 26.01.2010 n. 3** ha precisato che il contribuente che a decorrere dal 1° gennaio 2009 abbia sostenuto spese per interventi di riqualificazione energetica deve scegliere se beneficiare della detrazione ovvero usufruire di eventuali contributi comunitari, regionali o locali. Con la **Circolare 23.04.2010 n. 21 punto 3.3** è stato precisato che pur avendo, il contribuente, richiesto eventuali contributi erogati da enti locali o dalla Comunità Europea, qualora fossero riconosciuti potrà usufruire della detrazione del 55% solo se non intenda beneficiarne pur se riconosciuti, e qualora già dettratti dovrà restituire la detrazione del 55% anche per la parte non coperta dai suddetti contributi. A tal fine il contribuente dovrà presentare una dichiarazione correttiva ovvero una dichiarazione integrativa a proprio sfavore.
- Possono fruire della detrazione anche i familiari di cui all'art. 5, co. 5, D.P.R. 22.12.1986, n. 917, conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori. Tale principio trova applicazione limitatamente ai lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito privato in cui può esplicarsi la convivenza ma non su quelli strumentali dell'attività di impresa, arte o professione, come da Circolare 31.05.2007 n. 36.
- Nel caso siano stati effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo della detrazione applicabile sarà costituito dalla somma degli importi. Ad esempio se sono stati installati pannelli solari per i quali è previsto l'importo massimo di detrazione di **€ 60.000** ed è stato sostituito l'impianto di climatizzazione invernale per il quale la detrazione massima spettante ammonta a **€ 30.000** sarà possibile usufruire della detrazione cumulativa di 90.000

DETRAZIONE DEL 55%

- **L'importo** massimo di detrazione **è riferito all'unità immobiliare** oggetto dell'intervento e quindi va ripartito tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che sostengono le spese, **in ragione dell'onere** da ciascuno **sostenuto**.
- La Circolare 31.05.2007 n. 36, punto 6, ha precisato che anche per **gli interventi condominiali** in analogia con quanto previsto per la detrazione per le ristrutturazioni edilizie, dall'art. 1 della L. n. 449/97, **deve intendersi riferita a ciascuna delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, **tranne il caso in cui l'intervento di riqualificazione riguardi l'intero edificio** e non parti di esso, **in tal caso** la detrazione **è da ripartire tra i soggetti che hanno diritto al beneficio**.
- Nel caso in cui gli interventi siano stati effettuati **su parti comuni** di edifici devono essere **conservate ed eventualmente esibite** anche la **copia della delibera assembleare** e quella della **tabella millesimale** di ripartizione delle spese.
- **Se** i lavori sono **effettuati dal detentore dell'immobile**, deve essere **conservata ed esibita la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori** da parte del proprietario.
- La Circolare 31.05.2007 n. 36 al punto 8 ribadisce che **gli interventi ammessi alla detrazione del 55%** in molti casi **coincidono con quelli del 36%** per le ristrutturazioni edilizie ai sensi della L. n. 449/1197, ed in questi casi viene specificato che **per lo stesso intervento non è possibile usufruire di entrambi le detrazioni**.
- **Qualora** alla fine dei lavori **manchi uno dei requisiti per usufruire della detrazione del 55%** ed ha **espletato** tutti **gli adempimenti della detrazione per il 36%** può usufruire di quest'ultima detrazione.
- La Risoluzione 12.08.2009 n. 215 ha chiarito che **l'esistenza del fabbricato è riconosciuta anche se è classificato nella categoria catastale F2, unità collabenti, che pur trattandosi di fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito** lo stesso **va considerato esistente**.
- La Circolare 23.04.2010 n. 21 punto 3.4 ha chiarito che se **l'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato** su un fabbricato **di cui solo alcuni appartamenti ne sono dotati, la detrazione** dovrà essere riconosciuta **e quindi limitata ai soli appartamenti in cui l'impianto era esistente, ai fini della individuazione della quota di spesa detraibile, va utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali** riferite a ciascun appartamento.

DETRAZIONE DEL 55%

- **Prosecuzione dei lavori per più periodi d'imposta,**
 - per i soggetti **NON titolari di reddito d'impresa** (persona fisica, esercenti arti e professioni, enti non commerciali) **la detrazione avviene con riferimento alla data di sostenimento dell'uscita finanziaria.**
 - per i soggetti **titolari di reddito d'impresa** (persone fisiche, società di persone e di capitali, enti commerciali) la detrazione avviene con riferimento al **principio di competenza che individua nella consegna del bene e nell'ultimazione del servizio** il momento di insorgenza del relativo costo, **indipendentemente dall'effettivo pagamento delle spese.**
- **Requisito: possesso immobile, in base ad un titolo idoneo consistente nella proprietà o nuda proprietà, in un diritto reale o in un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato.**
- **La variazione del possesso dell'immobile comporta il trasferimento delle quote di detrazione residue** in capo al nuovo titolare dal punto 7 della Circolare 31.05.2007 n. 36 rinviando alle norme in materia di detrazione per le ristrutturazioni edilizie.
- **In caso di decesso dell'avente diritto la detrazione si trasmette per intero** esclusivamente **all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.**
- Nel caso di **trasferimento** di titolarità dell'immobile **tramite atto tra vivi,** si applicano le stesse regole in uso per le ristrutturazioni edilizie, **le quote residue si trasferiscono in capo al nuovo proprietario o titolare di diritto reale (ad esempio usufrutto).**
- **Mentre il beneficio permane in capo al conduttore o al comodatario che ha sostenuto le spese qualora cessi il contratto** di locazione o di comodato e quindi l'uso dell'immobile.
- **Utilizzo promiscuo dell'immobile:**
nell'ipotesi di **esercenti arti e professioni i costi** anche **se detratti** nell'ambito di determinazione **del reddito** di lavoro autonomo **possono** comunque **essere oggetto della detrazione del 55%.**

DETRAZIONE DEL 55%

- **I soggetti** che possono fruire della detrazione **devono essere indicati nella scheda informativa da trasmettere all'ENEA.**
- I contribuenti che beneficiano della detrazione del 55% devono **inviare all'ENEA entro 90 giorni dal termine dei lavori** attraverso il sito internet i dati relativi agli interventi effettuati.
- **Il 31 marzo 2011** è scaduto il termine per inviare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, la comunicazione relativa alle **spese avviate nel 2010 e non ultimate entro lo stesso anno.** La comunicazione deve pertanto avvenire entro 90 giorni dalla fine del periodo d'imposta in cui sono iniziati i lavori. **Tale comunicazione è obbligatoria solo per i lavori che si protraggono oltre il periodo d'imposta di inizio lavori.** (art. 29, D.L. 29.11.2008, n. 185, conv. Con modif. con L. 28.01.2009, n. 2).
- E naturalmente bisogna **conservare la documentazione** che attesta il **sostenimento della spesa** cioè la fattura e il bonifico **e le ricevute di invio della documentazione.**
- Manodopera in fattura: nella Circolare 16.02.2007 n. 11 punto 3.2 vengono dettagliate, relativamente alla detrazione del 36% le modalità di indicazione in fattura della manodopera dal 1.07.2006.

A questo proposito, si evidenzia **che la Finanziaria 2010 ha disposto che il regime agevolato dell'Iva diventa permanente** (in precedenza era stata invece fissata al 31 dicembre 2011 la data di validità dello stesso). Il regime agevolato prevede l'applicazione dell'**Iva ridotta al 10%** per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati **su immobili residenziali.** Per usufruire dell'agevolazione non occorre indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata.

Tale indicazione è obbligatoria, invece, **per usufruire della detrazione del 36%** sulle spese di recupero del patrimonio edilizio **e** per la detrazione **del 55%** sulle spese per il risparmio energetico.

Le **cessioni di beni** restano assoggettate alla **aliquota Iva ridotta** invece **solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.** Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca **beni di valore significativo** (definiti dal decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999, quali ad esempio infissi e caldaie) l'aliquota ridotta **si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza**

DETRAZIONE DEL 55%

del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

- **Forme di pagamento delle spese:**
 - **contribuenti senza Partita IVA: Tutte le spese** (fatta eccezione per bolli, diritti e oneri di urbanizzazione) **devono essere pagate tramite bonifico bancario o postale**, dal quale risultino con certezza **causale del versamento e dati fiscali sia dell'ordinante sia del soggetto che ha ricevuto la somma. E' ammesso anche il bonifico on-line:** qualora, per motivi di spazio ridotto nei campi riservati alla causale, non siano stati evidenziati tutti i dati richiesti dalla norma, **è necessario che i dati** mancanti **vengano forniti alla banca in modo che** questa **possa adempiere all'obbligo di trasmetterli in via telematica** all'Agenzia delle Entrate.
 - Per i **titolari di reddito d'impresa non sussiste l'obbligo del pagamento tramite bonifico.**
- L'art. 25 del DL 78/2010 (convertito L. 122/2010) ha disposto che a decorrere dal 1° luglio 2010 **le banche e le poste, al momento dell'accredito dei pagamenti effettuati con bonifico dai contribuenti che intendono beneficiare della detrazione 55% ai fini IRPEF (nonché 36% per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alla sezione III), operano una ritenuta del 10% a titolo di acconto d'imposta** sul reddito percepito dai beneficiari del bonifico, con obbligo di rivalsa; **la ritenuta deve essere operata sull'importo del bonifico, decurtato dell'IVA in ragione del 20% (Circolare del 28.07.2010 n. 40/E).** Questo perché molti fatturavano ma non dichiaravano, ed ora c'è il modello 770 a fare le segnalazioni.
- Così come per i lavori di ristrutturazione edilizia anche per quelli riguardanti interventi di riqualificazione energetica **il mancato pagamento con bonifico e/o l'omessa indicazione del costo della manodopera in fattura comporta la decadenza del beneficio.**
- Il co. 24, lett. C., dell'art. 1, della L. 244/2007 ha **soppresso l'obbligo di far redigere**, a cura di un tecnico abilitato, **l'attestato di certificazione o di qualificazione energetica**, limitatamente agli interventi di:
 - 1) **sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari;**
 - 2) **installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda. Ciò **a far data dal 1° gennaio 2008.**⁹

DETRAZIONE DEL 55%

Gli infissi devono ritenersi comprensivi anche delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione del calore quali, ad esempio, scuri o persiane, o cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso.

- La Circolare 23.04.2010 n. 21 punto 3.2 ha previsto che **i portoni di ingresso possono rientrare nel campo agevolativo sempreché** si tratti di serramenti che **delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati**, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre.”
- Con la Risoluzione 07.02.2008 n. 12 l'Agencia delle Entrate ha risposto che nel caso **il sistema termodinamico a concentrazione solare (pannelli solari)** sia utilizzato **per la produzione anche di energia elettrica**, la detrazione **spetta per le sole spese sostenute per la produzione di energia termica. Conto energia e “pannelli fotovoltaici”**: considerato che, ai sensi dell'art. 9, comma 4, del decreto 19/2/2007 del Ministero dello sviluppo economico, **se a seguito dell'installazione dei pannelli fotovoltaici si accede al “conto energia” non spetta la detrazione del 36%, si ritiene, per similitudine, non si possa accedere neppure alla detrazione del 55%.**
- L'art. 31 della L. 99/2009 entrata **in vigore il 15 agosto 2009**, ha **soppresso l'obbligo di far redigere** a cura di un tecnico abilitato, **l'attestato di certificazione o di qualificazione energetica per** gli interventi di **sostituzione** degli **impianti di climatizzazione invernale**.
- **Per le asseverazioni anti soppressione dell'obbligo** è necessario che a seguito dei lavori tali indici si riducano ulteriormente. ...**il tecnico che redige l'asseverazione** doveva **specificare** sia **il valore di trasmittanza originaria** sia quello che viene **conseguito con l'intervento**. ...
- **Asseverazione** che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti **sempre da conservare**.
- **Attestato di certificazione (o qualificazione) energetica**, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio.
- Circolare 31.05.2007 n. 36 punto 4 **La certificazione richiesta** per fruire dell'agevolazione **deve**: “.... **essere rilasciata da tecnici abilitati**, intendendosi tali, ai sensi dell'art. 1, comma 6, del Decreto 19/02/2007, **i soggetti abilitati alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali, ne rispondono civilmente e penalmente.**

DETRAZIONE DEL 55%

- **Secondo la prassi consolidata in riferimento alla detrazione del 36%** la percentuale di ripartizione tra gli aventi diritto è libera e non segue un concetto di possesso o titolarità, tanto che, ad esempio, **a fronte di fattura e bonifico intestati a due soggetti è possibile che la detrazione venga beneficiata da uno** solo, quindi è necessario indicare sul documento di spesa, la fattura, la modalità e la percentuale di ripartizione. **Al riguardo è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 04.04.2008 n. 34, punto 11.1: “..Con riferimento alla detrazione del 55%, si può, pertanto, ritenere che qualora non vi sia coincidenza tra il nominativo riportato nella scheda informativa e l'intestazione del bonifico o della fattura, la detrazione spetta al soggetto avente diritto nella misura in cui ha sostenuto effettivamente la spesa a condizione che detta circostanza venga annotata in fattura.”**
- Come per la detrazione del 36% **non è possibile portare in detrazione le spese sostenute da familiari fiscalmente a carico.**
- Per gli **interventi eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria** (leasing), la detrazione spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.
- La C.M. 23.4.2010 n. 21/E **consente la correzione della scheda informativa inviata all'ENEA mediante presentazione di una comunicazione correttiva da inviare entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale far valere la detrazione del 55%.**
- Con la Circolare del 13.05.2011 n. 20 punto 3.1 si è chiarito che per far valere le **spese non indicate nella comunicazione originariamente inviata all'ENEA** se la correzione non è pervenuta entro il termine previsto la relativa detrazione non può essere effettuata. **Per gli anni 2007 e 2008 le rettifiche non possono essere fatte telematicamente in quanto le procedure telematiche all'ENEA sono state attivate nell'anno 2009.** Le spese che non risultano dalla scheda a suo tempo inviata possono essere riconosciute se il contribuente in sede di controllo formale delle dichiarazioni dimostri di aver adempiuto a tutti gli adempimenti a suo carico e documenti anche le spese non contenute nella scheda inviata.
- **Le spese del 2007 e 2008 che non risultano dalla scheda informativa a suo tempo inviata possono essere riconosciute se il contribuente le documenta in sede di controllo formale dei relativi modelli Unici e a patto che siano stati osservati tutti gli altri adempimenti.**

DETRAZIONE DEL 55%

- Resta inteso che ove il contribuente non provveda nei novanta giorni successivi alla attivazione della procedura informatica all'invio telematico della scheda rettificativa all'ENEA, la parte di detrazione riferita alle spese in questione deve ritenersi indebita ...".
- L'indicazione nella scheda informativa di un nominativo diverso da quello dell'intestatario del bonifico o della fattura non preclude il diritto alla detrazione a condizione che il contribuente dimostri di essere in possesso dei documenti che attestino il sostenimento dell'onere, C.M. 4.4.2008 n. 34/E
- I soggetti che prestano l'assistenza fiscale (CAF) dovranno specificare, nelle annotazioni dei relativi modelli di dichiarazione, che la detrazione è stata riconosciuta sulla base della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Tipologie REDDITUALI PER Simulazioni di detrazioni ottenibili

- Reddito di € 15.000 con coniuge a carico
- Reddito di € 20.000 senza coniuge a carico
- Reddito di € 20.000 con coniuge a carico
- Reddito di € 30.000 senza coniuge a carico
- Reddito di € 30.000 con coniuge a carico
- **Aliquote IRPEF** (per scaglioni) anno d'imposta 2010
- fino a €. 15.000 23%
- fino a €. 28.000 27%
- fino a €. 55.000 38%
- fino a €. 75.000 41%
- oltre €. 75.000 43%

Lavoro dipendente a tempo indeterminato con periodo di lavoro di 365 giorni.

* Per chi non è lavoratore dipendente ma autonomo, non avrà rimborso d'imposta ma non pagherà di IRPEF quanto spettante come detrazione d'imposta del 55%.

Importi Simulazioni su anno 2011 con aliquote IRPEF e detrazioni 2010

REDDITO IMPONIBILE	IRPEF A DEBITO	CON SPESE SOSTENUTE PER TOTALI €.	IRPEF A DEBITO CON AGEVOLAZIONE 55%	AGEVOLAZIONE NETTA A RIMBORSO
• 15.000	<u>1.422</u>	15.000	597	825
• Con coniuge a carico - €.	690	rata 1/10 = 1.500		
• 20.000	3.629	20.000	2.529	1.100
• Senza coniuge a carico		rata 1/10 = 2.000		
• 20.000	<u>2.939</u>	20.000	1.839	1.100
• Con coniuge a carico - €.	690	rata 1/10 = 2.000		
• 30.000	6.884	30.000	5.234	1.650
• Senza coniuge a carico		rata 1/10 = 3.000		
• 30.000	<u>6.174</u>	30.000	4.524	1.650
• Con coniuge a carico - €.	710	rata 1/10 = 3.000		

Facendo il calcolo all'inverso

- Con coniuge a carico e solo un reddito di lavoro dipendente o pensione di:
 - €. 15.000
 - Importo massimo di spesa su cui si godrà della agevolazione del 55%.
 - Irpef dovuta:
 - €. 1.422 : 55 x 100 =
2585 x 10 = 25.850
 - €. 2.939 : 55 x 100 =
5343 x 10 = 53.430
 - €. 6.174 : 55 x 100 =
11.225 x 10 = 112.250
 - €. 20.000
 - €. 30.000

Importi Simulazioni su anno 2011 con aliquota IRES ordinaria del 27,5%

REDDITO IMPONIBILE	IRES A DEBITO	CON SPESE SOSTENUTE PER TOTALI €.	IRES A DEBITO CON AGEVOLAZIONE 55%	AGEVOLAZIONE NETTA A RIMBORSO
• 7.500	2.063	15.000	1.238	825
•		rata 1/10 = 1.500		
• 15.000	4.125	15.000	3.300	825
•		rata 1/10 = 1.500		
• 20.000	5.500	20.000	4.400	1.100
•		rata 1/10 = 2.000		
• 30.000	8.250	30.000	6.600	1.650
•		rata 1/10 = 3.000		

Anche considerando l'inflazione

Detrazione d'imposta su €. 100.000 x 55% = **55.000**

inflazione stimata al 2% senza capitalizzazione

1) Anno	55.000	:	10	=	5.500	- 0%	=	0	=	5.500
2) Anno				=	5.500	- 2%	=	110	=	5.390
3) Anno				=	5.500	- 2%	=	220	=	5.280
4) Anno				=	5.500	- 2%	=	330	=	5.170
5) Anno				=	5.500	- 2%	=	440	=	5.060
6) Anno				=	5.500	- 2%	=	550	=	4.950
7) Anno				=	5.500	- 2%	=	660	=	4.840
8) Anno				=	5.500	- 2%	=	770	=	4.730
9) Anno				=	5.500	- 2%	=	880	=	4.620
10) Anno				=	5.500	- 2%	=	990	=	4.510
Totali					55.000			4.950		50.050

55.000 - 4.950 = 50.050 DA 55% A 50,05% CIRCA

Anche considerando l'inflazione

Detrazione d'imposta su €. 100.000 x 55% = **55.000**
 inflazione stimata al 3% senza capitalizzazione

1) Anno	55.000	:	10	=	5.500	- 0%	=	0	=	5.500
2) Anno				=	5.500	- 3%	=	165	=	5.335
3) Anno				=	5.500	- 3%	=	330	=	5.170
4) Anno				=	5.500	- 3%	=	495	=	5.005
5) Anno				=	5.500	- 3%	=	660	=	4.840
6) Anno				=	5.500	- 3%	=	825	=	4.675
7) Anno				=	5.500	- 3%	=	990	=	4.510
8) Anno				=	5.500	- 3%	=	1.155	=	4.345
9) Anno				=	5.500	- 3%	=	1.320	=	4.180
10) Anno				=	5.500	- 3%	=	1.485	=	4.015
Totali					55.000			7.425		47.575

55.000 - 7.425 = 47.575 DA 55% A 47,57% CIRCA

Considerazioni finali:

- Avere un'immobile che consuma di meno.
- Avere il valore dell'immobile aumentato rispetto al valore ante lavori.
- Conviene a tutti coloro che hanno un'immobile da riqualificare e si trovano con la necessità di effettuare dei lavori.
- A chi ha interesse a veder aumentare il valore dell'immobile posseduto.
- Fare lavori necessari spendendo la metà circa.
- Negli atti di compravendita deve essere indicato di aver ricevuto informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica ed alla conformità degli impianti alle norme vigenti.
- Se ne devono dare informazioni tramite clausola appositamente inserita anche nei contratti di affitto.
- A partire dal 01/01/2012 anche sugli annunci immobiliari.
- Se si fanno fare lavori è anche l'occasione per verificare se ci sono discordanze tra le planimetrie catastali del Catasto e la situazione esistente, in quanto difformità producono la nullità dell'atto di compravendita, non l'annullabilità, con le gravi conseguenze che ne derivano.