



D.lgs. 192/2005 Conversione del D.L. 63/2013 nella Legge 90/2013

APE (Attestato di Prestazione Energetica) - Sanzioni e nullità dell'atto

Con riferimento alla norma in oggetto, con la presente si fornisce una prima nota che necessita però di ulteriori conferme da parte della Regione Lombardia o del Legislatore.

La legge 90 del 4 agosto 2013, infatti, fa salve le norme emanate dalle Regioni e dalla Province autonome che già abbiano provveduto al recepimento della norma europea in materia di certificazione energetica: da qui il dubbio che la recente norma nazionale possa prevalere su quella regionale a suo tempo deliberata in Lombardia. Nello specifico ci si riferisce alla **nullità** degli atti di compravendita e di trasferimento immobiliare a titolo gratuito o dei nuovi contratti di locazione privi dell'allegazione dell'APE (o dell'ACE).

In questa fase, ed in attesa di chiarimenti definitivi, risulta quindi consigliabile un atteggiamento prudente e rigoroso al tempo stesso, che porti all'allegazione del predetto APE (o del vecchio ACE, per coloro che ne fossero già in possesso) a tutti i contratti di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito ed ai nuovi contratti di locazione stipulati dopo il 4 agosto 2013.

Si coglie l'occasione per ribadire che il possesso dell'attestato è comunque necessario fin dal momento della commercializzazione dell'immobile in quanto negli annunci commerciali è obbligatorio indicare sia la Classe che l'Indice di Prestazione Energetica, pena una onerosa sanzione amministrativa. La nuova norma nazionale, tra l'altro, introduce sanzioni significative anche per i proprietari di immobili che omettono di produrre le certificazioni: in caso di compravendita da 3.000 a 18.000 €, in caso di locazione da 300 a 1.800 €.

Registrazione delle locazioni con allegazione dell'APE

Dal punto di vista fiscale, per quanto riguarda i contratti di locazione, sia con modalità di presentazione cartacea sia in sede di procedura di registrazione telematica (obbligatoria per gli agenti immobiliari e per i proprietari di più di 10 unità immobiliari) si precisa che l'Agenzia delle Entrate non ritiene applicabile né l'imposta di registro né di bollo sull'allegazione dell'APE in copia semplice o in originale. In caso, però, di allegazione di copia conforme all'originale è richiesta la marca da bollo da euro 16,00 per ogni foglio. Il tutto come chiarito nella risoluzione n.83/E del 22/11/2013. Si fa inoltre presente che il programma per la registrazione telematica non consente l'allegazione del documento di certificazione energetica. La consegna manuale dell'attestato cartaceo non è obbligatoria. È importante che nel contratto vi sia però la precisazione (con apposita clausola) dell'avvenuta allegazione dell'APE / ACE al contratto stesso. Comunque, nel caso di registrazione telematica del contratto e di volontà di consegnare copia cartacea dell'APE / ACE all'Ufficio del Registro (ad esempio per conferirvi data certa), è necessario recarsi presso l'ufficio dove è stato registrato telematicamente il contratto allegando la ricevuta rilasciata dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate. Attenzione: la circolare precisa anche che, in caso di consegna cartacea dell'APE / ACE in via postuma rispetto alla data di registrazione telematica del contratto, in assenza della specifica clausola che indica l'APE / ACE quale allegato essenziale, l'attestazione sconta l'imposta di registro fissa di euro 168,00.

Prestazione energetica degli edifici – Legge di conversione – riferimenti normativi e nota informativa

*A cura del Consulente Legale **FIMAA Milano Monza & Brianza, Avv. Daniele Mammani***

Con la legge 90 del 4 agosto 2013 è stato convertito in legge il D.L. 63 del 5 giugno 2013, che ha introdotto significative novità al testo del D.Lgs.192/2005 in tema di rendimento energetico degli immobili. Come noto la Regione Lombardia aveva già provveduto autonomamente a recepire il contenuto della direttiva comunitaria 2010/31/UE, oggetto del citato D.L. 63/2013, e quindi potrebbe ritenersi, in forza di quanto disposto dall'art. 117 della Costituzione e dalla cosiddetta clausola di cedevolezza, che il disposto della nuova legge non abbia alcuna incidenza sulla disciplina regionale lombarda.

Si pone però il problema di valutare attentamente l'attuale formulazione dell'art. 6, comma 3-bis, del D.Lgs. 192/2005, come modificato dalla legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013, che ha introdotto **la sanzione della nullità** dei contratti di vendita, degli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e dei nuovi contratti di locazione, che non abbiano allegato agli stessi l'Attestato di Prestazione Energetica (cd. APE, ossia l'ex ACE, Attestato di Certificazione Energetica, che con la nuova norma ha cambiato denominazione in APE). Detta norma, inserita appunto nel decreto legislativo 192/2005, dovrà essere letta ed interpretata in combinato disposto con la successiva norma, di cui all'art. 17 del predetto D.Lgs 192/2005, anch'essa introdotta dalla legge 90/2013, la cosiddetta clausola di cedevolezza, che dispone che le previsioni del D. Lgs. n. 192 del 2005 si applicano solo alle Regioni e alle Province Autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della Direttiva 2010/31/UE, fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna Regione e Provincia Autonoma. Avendo la Regione Lombardia, come sopra ricordato, provveduto a recepire il contenuto di detta normativa comunitaria, non è allo stato chiaro se la nullità degli atti privi dell'allegazione dell'APE, disposta adesso nell'art. 6 comma 3 bis del D.Lgs 192/2005, prevalga sulla disciplina regionale, anche solo nel senso di integrarla, oppure no (o addirittura debba essere espressamente recepita dalla legislazione regionale tramite un apposito provvedimento ad hoc che la conformi al precetto stabilito dalla legge 90/2013). Il dubbio non è di semplice soluzione anche perché, comportando la nuova disposizione la sanzione massima della nullità del contratto che non abbia allegato l'APE, esige un'attenta valutazione prima di essere oggetto di alcun commento o indicazione.

Detrazioni fiscali

*Nota Informativa a cura della **Direzione Servizi Tributarî Confcommercio Milano Lodi Monza Brianza**, con tutti i relativi riferimenti normativi.*

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 181 del 3 agosto 2013 è stata pubblicata la legge n. 90, datata 3 agosto 2013, recante: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante 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". Le modifiche intervenute in sede di conversione sono entrate in vigore il 4 agosto 2013. In materia fiscale, il provvedimento è stato oggetto di alcune modifiche e integrazioni. Si riporta, di seguito, una sintesi di tutte le principali disposizioni in materia fiscale contenute nel decreto, evidenziando le modifiche approvate in sede di conversione in legge.

Detrazione del 65% per le spese di riqualificazione energetica degli edifici (art. 14)

È previsto un incremento dal 55% al 65% dell'agevolazione fiscale per le spese di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, in scadenza al 30 giugno 2013. La suddetta percentuale si applica per le spese relative ad interventi per la riqualificazione energetica dell'edilizia sostenute nel periodo compreso tra il 6 giugno e il 31 dicembre 2013.

Si ricorda che gli interventi incentivati sono quelli introdotti con la legge finanziaria per il 2007 (Legge 296/2006):

- art. 1 comma 344 - Detrazione spese sostenute per riqualificazione energetica degli edifici;
- art. 1 comma 345 - Detrazione per l'installazione di pareti, pavimenti, coperture e finestre idonee a conseguire determinati livelli di risparmio energetico;
- art. 1 comma 346 - Detrazione per l'installazione di pannelli solari;
- art. 1 comma 347 - Detrazione per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.

In sede di conversione in legge, la detrazione è stata estesa anche alle spese per interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia, nonché per le spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (interventi finanziati dal decreto 28 dicembre 2012 cd. "Conto termico").

Per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo edificio, le suddette detrazioni sono previste per interventi realizzati nel periodo dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014.

Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili (art. 16)

Si ricorda che, al fine di incentivare ulteriormente la realizzazione di interventi di recupero edilizio, il D.L. n. 83/2012 (cosiddetto "Decreto Crescita"), era intervenuto sulla misura della detrazione Irpef spettante per gli interventi di ristrutturazione edilizia, innalzandola dal 36% al 50% (per un esame completo vedi ns. circ. n. 78/2012). Inoltre, lo stesso decreto aveva aumentato da euro 48.000 ad euro 96.000, il limite massimo di spesa (per unità immobiliare) su cui calcolare il bonus fiscale. Tali misure avevano una durata transitoria, trovando applicazione limitatamente alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 sino al 30 giugno 2013. È stata prorogata fino al 31 dicembre 2013 la suddetta detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie. Inoltre, è stata riconosciuta ai contribuenti, che fruiscono di tale agevolazione fiscale, un'ulteriore detrazione per le spese documentate per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Tale ultima detrazione dovrà essere calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro. In sede di conversione in legge, la suddetta agevolazione è stata estesa anche alle spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013 per l'acquisto di grandi elettrodomestici, purché rientranti nella categoria A+, A per i forni, per le apparecchiature per le quali è prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Detrazione spese sicurezza nelle zone sismiche (art. 16, comma 1-bis)

In sede di conversione in legge, è stato stabilito che per le spese sostenute per gli interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche, le cui procedure autorizzatorie sono attivate dal 5 agosto 2013 su edifici ricadenti 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 principale o ad attività produttive, spetta la detrazione pari al 65% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2013 fino ad un ammontare complessivo agevolabile di euro 96.000 per unità immobiliare.