

**Piattaforma per la gestione del credito di
imposta «sismabonus ed ecobonus »**



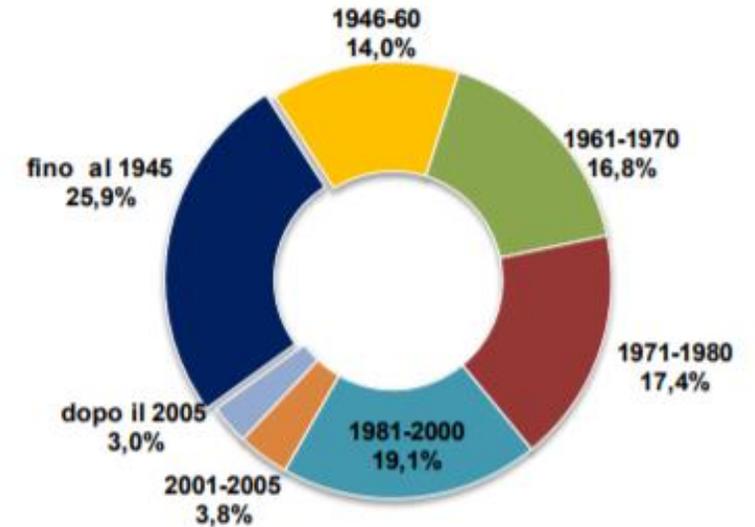
Il patrimonio immobiliare italiano

Di tutte le nazioni europee, l'Italia è quella più fragile da un punto di vista della vulnerabilità sismica per la sua conformazione morfologica; nel nostro Paese le aree ad alto rischio sismico sono circa il 44% della superficie nazionale ed interessano il 36% dei comuni.

Un territorio fragile ed esposto a fenomeni naturali sempre più estremi e difficili da fronteggiare, per cui a causa di una mancata prevenzione abbiamo sostenuto, e stiamo tutt'ora sostenendo, un costo enorme. Basti pensare che a causa dei danni causati dagli eventi sismici dal 1944 al 2013 sono stati spesi 256 miliardi, con una media di 3,7 miliardi l'anno. Una cifra destinata a salire, in considerazione degli ultimi eventi sismici che hanno recentemente colpito il Centro Italia.

Oltre alla molteplicità di rischi derivanti da calamità naturali, occorre evidenziare anche come oltre il 53% delle abitazioni presenti in Italia ha più di 40 anni e pertanto le caratteristiche strutturali ed energetiche sono del tutto obsolete.

COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Gli incentivi Sismabonus/Ecobonus

Lo Stato ha dimostrato di aver compreso la necessità di avviare un progetto di messa in sicurezza del nostro patrimonio edilizio, invertendo la tendenza ad impegnare risorse e mezzi per intervenire a seguito di eventi catastrofici ed investendo nella prevenzione, definendo una programmazione di interventi nel medio e lungo periodo.

Al fine di perseguire l'ambizioso l'obiettivo di messa in sicurezza statica – e di efficientamento energetico - del patrimonio immobiliare italiano, sono stati introdotti gli incentivi c.d. sismabonus ed ecobonus, che, se sfruttati appieno, saranno in grado di generare benefici sociali ed economici per la collettività e per l'intero "sistema Paese".

Da un punto di vista operativo, il *Sismabonus* e l'*Ecobonus* vengono riconosciuti dallo Stato sotto forma di crediti d'imposta detraibili in quote costanti (rispettivamente in 5 e 10 anni).

Bonus fiscale	Spesa massima per unità immobiliare	% incentivo	Credito d'imposta	Utilizzo credito
Ecobonus 1	40.000	70%	28.000	10 anni
Ecobonus 2	40.000	75%	30.000	10 anni
Sismabonus 1	96.000	75%	72.000	5 anni
Sismabonus 2	96.000	85%	81.600	5 anni
Ecobonus + sismabonus 1	136.000	80%	108.800	10 anni
Ecobonus + sismabonus 2	136.000	85%	115.600	10 anni

Soggetti che possono fruire della detrazione

SISMABONUS ED ECOBONUS:

Sono ammessi alla detrazione i soggetti, residenti e non residenti, titolari di qualsiasi tipologia di reddito:

- persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale*;
- società semplici;
- associazioni tra professionisti e ai soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali) (art. 2 del DI del 2007).

*Sono esclusi gli organi e le amministrazioni dello Stato (compresi quelli a ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica), dei Comuni, dei consorzi fra enti locali, delle associazioni e degli enti gestori di demanio collettivo, delle Comunità montane, delle Province e delle Regioni.

SOLO PER IL SISMABONUS:

La norma non pone alcun vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio. **Il "Sismabonus" viene riconosciuto anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.**

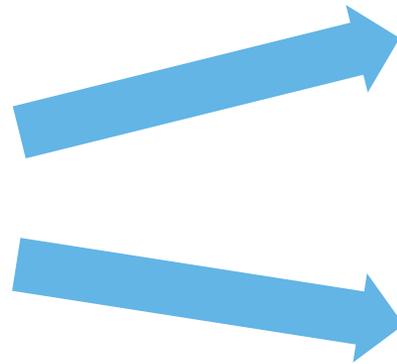
Difficoltà di applicazione degli incentivi

Eppure, l'intero processo di cessione dei crediti, quale leva capace di incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di efficientamento energetico, contiene degli aspetti di complessità che di fatto per il momento ne hanno rallentato la reale applicazione e diffusione. Tale complessità tuttavia deriva da due ordini di esigenze:

1. assicurare i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (**previsti fino a 16 anni successivi al primo utilizzo dell'incentivo**) sulla corposa documentazione prevista; **esigenza di tutela dell'erario.**
2. evitare l'assimilazione dei crediti *Ecobonus* e *Sismabonus* a strumenti finanziari negoziabili, con conseguente impatto negativo nei conti di finanza pubblica.

Limitazioni

**CEDIBILITA' DEL
CREDITO D'IMPOSTA**



Ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili

Agli altri soggetti privati, diversi dai fornitori, sempreché **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione:**

- ✓ Cessione tra condòmini;
- ✓ Cessione tra società facenti parte dello stesso gruppo;
- ✓ Cessione a società facenti parte dello stesso Consorzio, o Rete di imprese, della ditta esecutrice dei lavori;
- ✓ Cessione ai fornitori dei materiali ,o ai subappaltatori, dei quali si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati;
- ✓ Cessione ai fornitori o a subappaltatori che eseguono lavori non agevolati, purché inclusi nel contratto d'appalto da cui originano le detrazioni.

La cessione del credito prevista dai commi 2-ter e 2-sexies deve intendersi **limitata** ad una sola eventuale **cessione** successiva a quella **originaria**.

Piattaforma ANCE-DELOITTE

In tale contesto Ance e Deloitte, hanno sviluppato una piattaforma informatica digitalizzando i processi con l'obiettivo di semplificare i (necessariamente complessi) meccanismi applicativi, al fine di contribuire alla reale diffusione degli interventi.

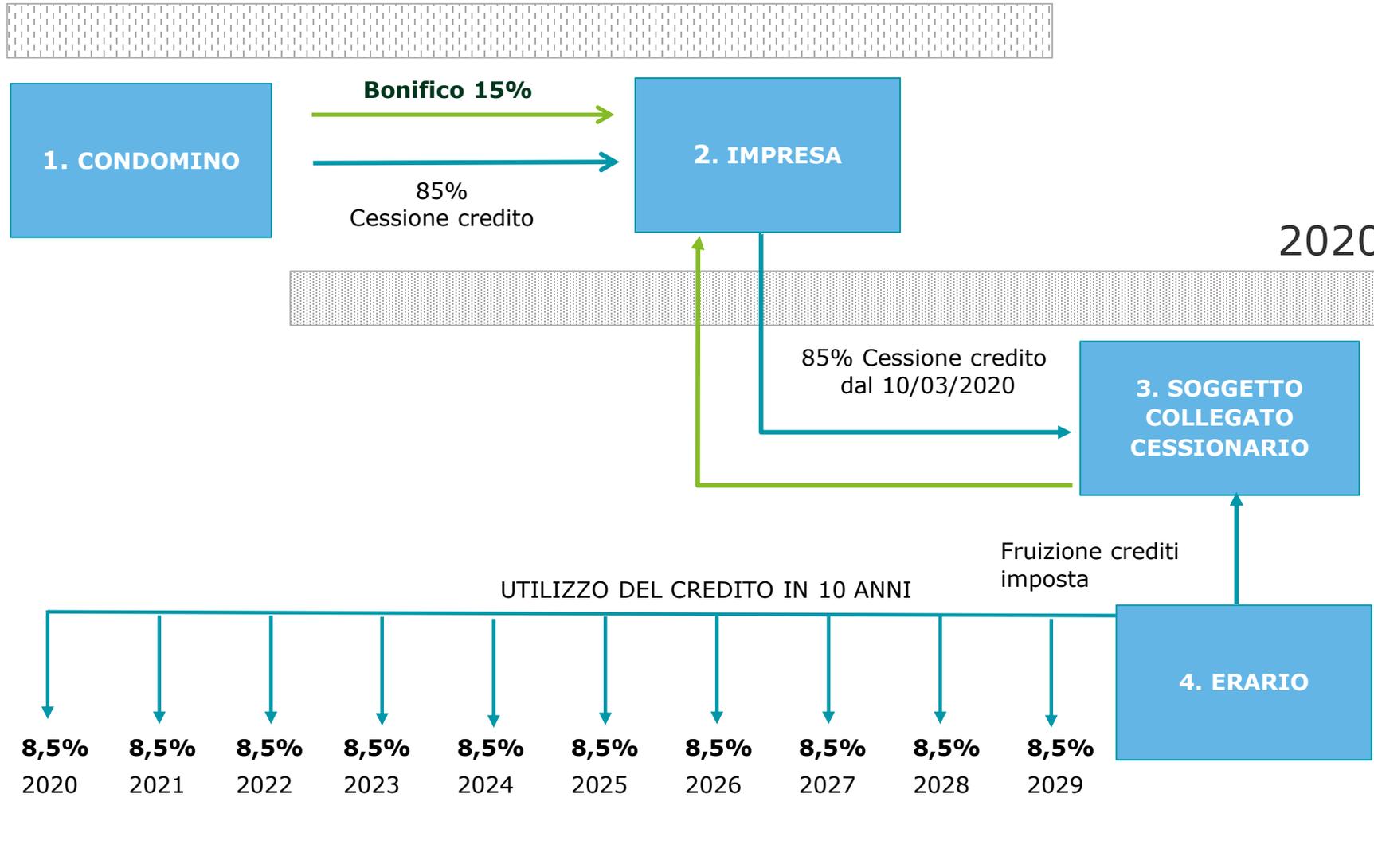
Finalità sociale della Piattaforma: dare la possibilità di effettuare gli interventi di riqualificazione sismica ed energetica anche ai condomini che non hanno risorse finanziarie disponibili a pagare il 100% del costo dell'intervento (e/o non hanno la certezza di avere nei futuri 5 o 10 anni reddito sufficiente ad assorbire la detrazione d'imposta).

System integrator: portare i grandi gruppi quotati a collaborare con le imprese locali al fine di sviluppare insieme, ciascuno nella propria area di competenza, professionalità, soluzioni tecniche e finanziarie specifiche, in modo che muovendo dal concetto di "smart building" si possa arrivare al concetto di "smart city", utilizzando in maniera appropriata i crediti fiscali Ecobonus e Sismabonus.

Piattaforma sismabonus/ecobonus

Come funziona – Flusso A

2019



Piattaforma sismabonus/ecobonus **Flusso A: Eco+Sisma 85% caso pratico**

Condominio xxx

Numero unità immobiliari: 16

Totale intervento: 1.000.000,00

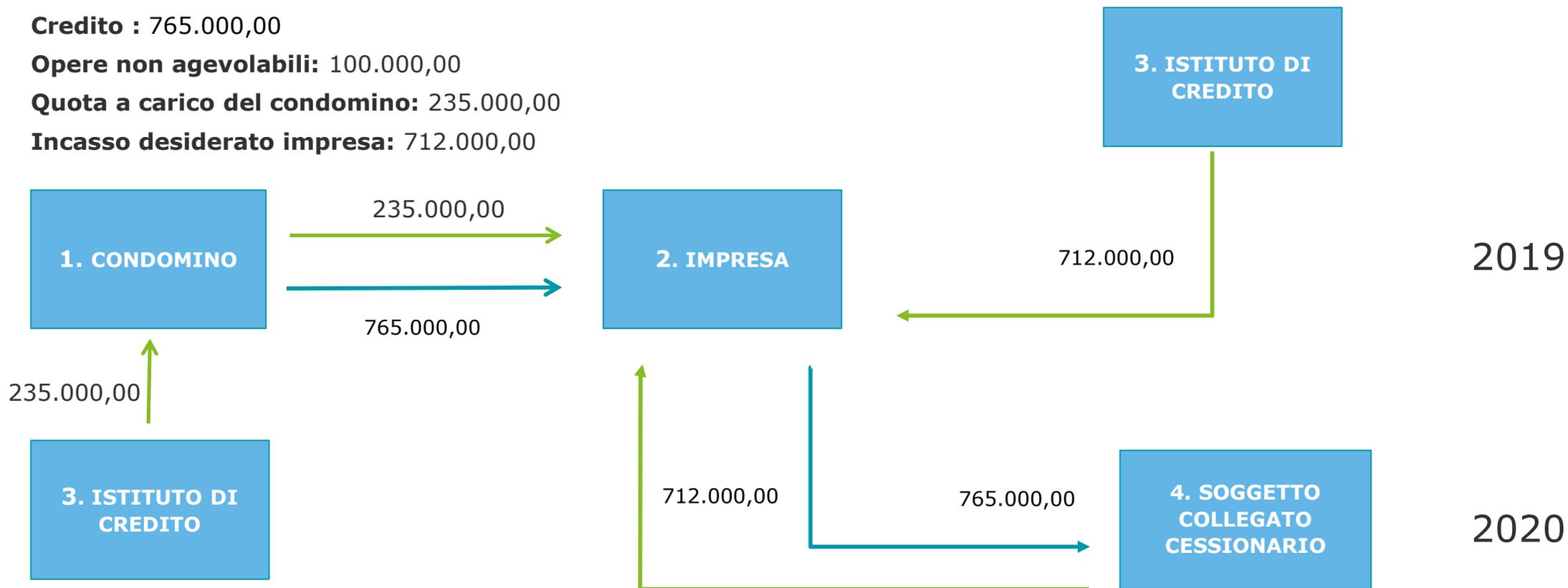
Opere adeguamento sismico e riqualificazione energetica 85%: 900.000,00

Credito : 765.000,00

Opere non agevolabili: 100.000,00

Quota a carico del condomino: 235.000,00

Incasso desiderato impresa: 712.000,00



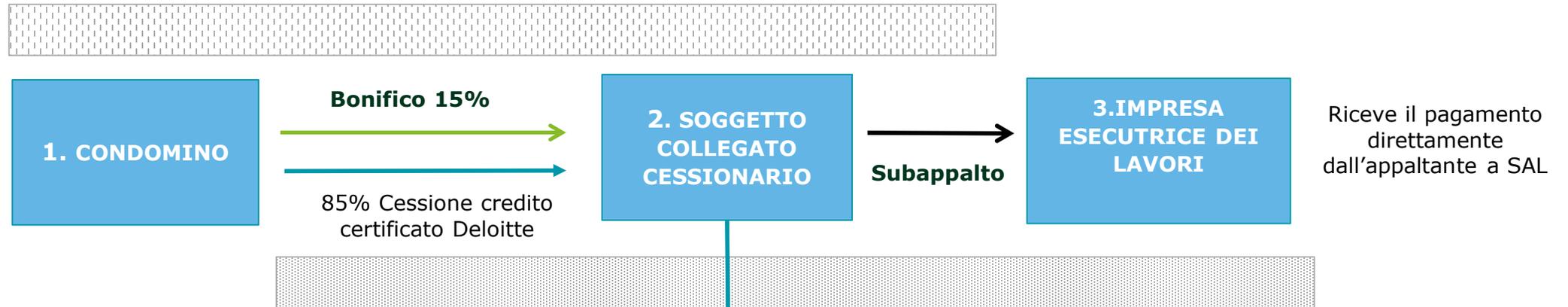
flussi di cassa

flussi crediti compensati

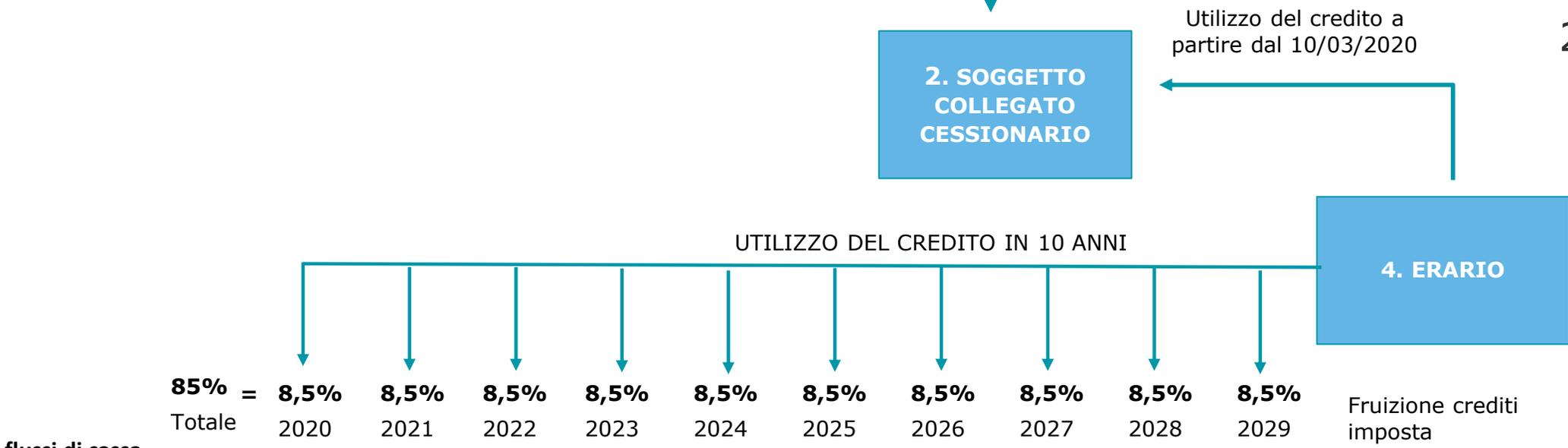
Piattaforma sismabonus/ecobonus

Come funziona – Flusso B

2019



2020



flussi di cassa →

flussi crediti compensati →

Piattaforma sismabonus/ecobonus **Flusso B: Eco+Sisma 85% caso pratico**

Condominio xxx

Numero unità immobiliari: 16

Totale intervento: 1.000.000,00

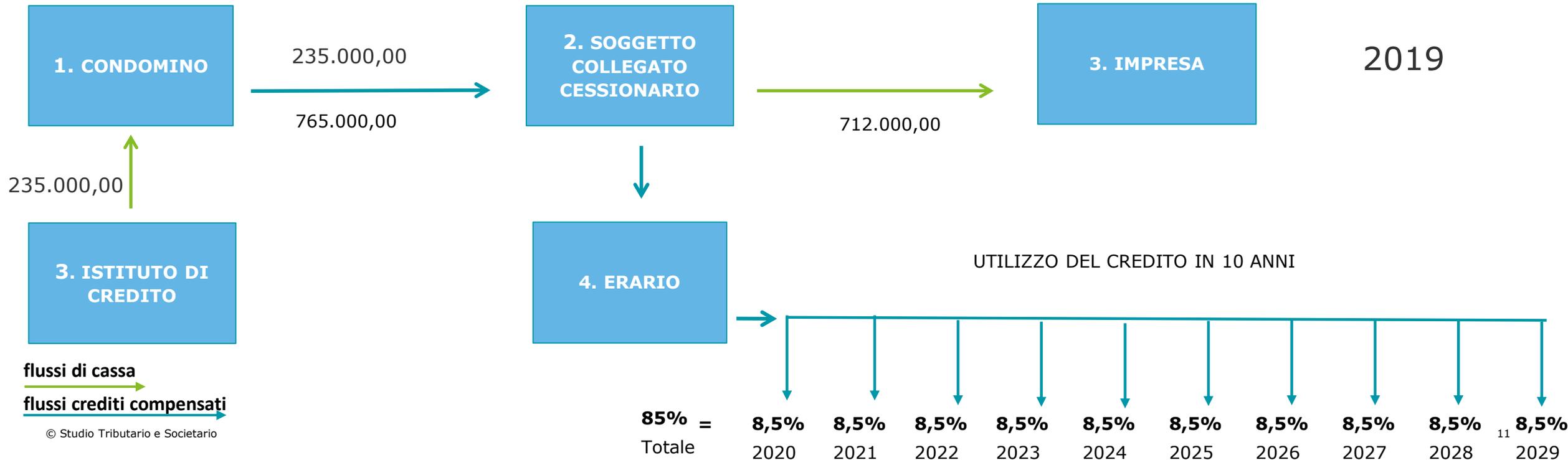
Opere adeguamento sismico e riqualificazione energetica 85%: 900.000,00

Credito : 765.000,00

Opere non agevolabili: 100.000,00

Quota a carico del condomino: 235.000,00

Incasso desiderato impresa: 712.000,00



Vantaggi per i condomini: un esempio pratico

Condominio xxx

Numero unità immobiliari: 16

Totale intervento: 1.000.000,00

Opere adeguamento sismico e riqualificazione energetica 85%: 900.000,00

Credito : 765.000,00

Opere non agevolabili: 100.000,00

Quota a carico del condomino: 235.000,00

Incasso desiderato impresa: 712.000,00

Unità immobiliari	Ripartizione spesa senza cessione	Ripartizione spesa con cessione del credito	Rata mensile con finanziamento 2%	Risparmio energetico in 10 anni	Rata mensile al netto del risparmio
Sub 1	80.000	18.800 €	160 €	8.000 €	93 €
Sub 2	50.000	11.750 €	100 €	5.000 €	58 €
Sub 3	30.000	7.050 €	60 €	3.000 €	35 €
Sub 4	40.000	9.400 €	80 €	4.000 €	47 €
Sub 5	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
Sub 6	60.000	14.100 €	120 €	6.000 €	70 €
Sub 7	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
Sub 8	70.000	16.450 €	140 €	7.000 €	81 €
Sub 9	100.000	23.500 €	200 €	10.000 €	116 €
Sub 10	50.000	11.750 €	100 €	5.000 €	58 €
Sub 11	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
Sub 12	70.000	16.450 €	140 €	7.000 €	81 €
Sub 13	40.000	9.400 €	80 €	4.000 €	47 €
Sub 14	20.000	4.700 €	40 €	2.000 €	23 €
Sub 15	30.000	7.050 €	60 €	3.000 €	35 €
Sub 16	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
	1.000.000,00	235.000,00		100.000,00	

Vantaggi per i condomini: un esempio pratico

Operare in un'ottica di sistema consente di migliorare l'efficienza nell'ottenimento dei risultati nonché di raggiungere obiettivi di più ampia portata rispetto al singolo intervento di riqualificazione. In alcuni casi sono coinvolte anche le **Università** che hanno certificato l'effettivo risparmio in bolletta per i condomini a seguito di un intervento di efficientamento energetico.

Questa certificazione rende ancora più semplice il coinvolgimento delle **banche** da parte dei condomini per il finanziamento della quota non coperta dall'incentivo fiscale. Di fatto la disponibilità finanziaria del singolo condomino necessaria per pagare la rata del mutuo si origina dal risparmio in bolletta.

Gli investimenti nell'efficientamento energetico delle abitazioni possono quindi aiutare a liberare liquidità per chi ci vive, abbassando le bollette e, soprattutto, riducendo la svalutazione del valore dell'immobile a lungo termine.

Inoltre, attraverso le competenze delle società quotate presenti sulla piattaforma e le sinergie, agli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza statica possono essere affiancati ulteriori interventi di ammodernamento in grado di massimizzarne i benefici.

Ad esempio, unitamente all'installazione del cappotto termico in un condominio, utilizzando i medesimi ponteggi, è possibile abbattere i costi di installazione di **pannelli solari** nonché quelli necessari alla **fibra ottica FTTH**. La fibra può consentire, tra le altre, la possibilità di beneficiare di servizi di telemedicina con conseguenti ricadute positive per i cittadini e riduzione della spesa pubblica sanitaria.

Vantaggi per i condomini: un esempio pratico

I servizi offerti da Deloitte agli utenti della piattaforma, anche in termini di assistenza contrattuale e analisi documentale e certificazione del credito fiscale, sono rivolti a tutti i soggetti della filiera coinvolti nell'operazione di acquisto e cessione dei crediti d'imposta.

In particolare le imprese associate Ance, gli amministratori di condomino e/o i progettisti, registrandosi alla piattaforma potranno inserire le proprie proposte con potenziale cessione del credito, relative ad interventi di messa in sicurezza statica e/o di efficientamento energetico, al fine di identificare il Partner più adatto da collegare allo specifico intervento.

Per una questione di qualità della filiera viene richiesta l'iscrizione all'ANCE , infatti, l'ANCE verifica il rispetto di una serie di requisiti e di standard operando anche controlli che di fatto contribuiscono alla messa in sicurezza di tutta l'operazione di cessione del credito.

Piattaforma Ance-Deloitte

Link per accedere alla Piattaforma:

<http://www.deloitte.com/ecobonus>

<http://www.deloitte.com/sismabonus>

Contatti email:

ecosisma@deloitte.it

Registrazione alla Piattaforma

1. Selezionare la tipologia di profilo:

- Amministratore: in caso di amministratore di condominio
- Impresa: in caso di impresa di costruzioni
- Investore: in caso di interesse per l'acquisto del credito fiscal

2. Inserire:

- Nome
- Cognome
- Indirizzo email

3. L'utenza è attivata immediatamente e si accede automaticamente

4. Al contempo viene inviata una email con la password da utilizzare per i successivi accessi

Deloitte. Cerca

About Deloitte Location: Italia

Servizi Industries Carriere

Piattaforma Deloitte

Piattaforma per la gestione della cessione del credito d'imposta derivante da Ecobonus e Sismabonus

Deloitte ha implementato la Piattaforma per agevolare l'incontro della domanda e dell'offerta di cessione di credito corrispondente alle detrazioni da Ecobonus e Sismabonus.

Con il Provvedimento n. 108572 dell'8 giugno 2017, l'Amministrazione finanziaria ha individuato le modalità con le quali i soggetti beneficiari della suddetta detrazione possono cedere il credito corrispondente alle predette detrazioni, il credito d'imposta può essere ceduto dai condomini e dai cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni mentre tale credito potrà essere acquistato dai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi in commento da altri soggetti privati quali persone fisiche, imprese individuali, società ed enti.

Piattaforma Deloitte

Registrazione Accesso

Nuova Utente

Amministratore Impresa Investitore

Nome: _____

Cognome: _____

Email: _____

Ho letto e accettato l'Informativa sulla Privacy e i Termini di utilizzo

Dal 25 maggio 2018 è entrato in vigore il nuovo Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati Personali (GDPR). Il nuovo GDPR ha lo scopo di rafforzare ulteriormente i diritti in materia di protezione dei dati, aumentando la trasparenza nel trattamento dei dati personali. Le modifiche avvenute maggiormente rilevanti sono:

- Migliorata la trasparenza e semplificata la struttura della dichiarazione sulla protezione dei dati
- Aggiunto dettagli riguardo diritti ed esercizio degli stessi
- Chiare e trasparenti motivazioni per il trattamento dei dati personali

La nuova dichiarazione sulla protezione dei dati, reperibile al [link](#) seguente, entra in vigore automaticamente a partire dal 24 maggio 2018.

Registrazione

Accesso alla Piattaforma

Inserire nel modulo di accesso:

- Indirizzo email fornito in fase di registrazione
- Password ricevuta a seguito della registrazione al proprio indirizzo email

The screenshot shows the Deloitte website header with the logo, a search bar, and navigation links for 'About Deloitte', 'Location: Italia', 'Servizi', 'Industries', and 'Carriere'. Below the header, the page title is 'Piattaforma Deloitte' with a subtitle 'Piattaforma per la gestione della cessione del credito d'imposta derivante da Ecobonus e Sismabonus'. There are social media icons for Facebook, Twitter, and LinkedIn. A paragraph of text explains the platform's purpose and mentions a specific provision (n. 108572 del 18 giugno 2017). Below this, there is a navigation bar with 'Piattaforma Deloitte' and links for 'Registrazione' and 'Accesso'. The main content area features a login form with two input fields: 'Email' and 'Password'. A red arrow with the number '1.' points to the 'Email' field. Below the form, there is a paragraph of text regarding the GDPR regulation (effective from May 25, 2018) and a list of modifications. At the bottom of the form area, there is a blue button labeled 'Accesso' and a link for 'Password dimenticata'.

Caricamento di un nuovo intervento

2. Inserire nel modulo le seguenti informazioni:

- Nome dell'intervento
- Descrizione dell'intervento
- Valore dell'intervento
- Tipologia intervento: Ecobonus e/o Sismabonus

3. Inserire indirizzo dell'intervento

4. Verificare la posizione sulla mappa

5. Eventualmente modificare la posizione del cursore sulla mappa

6. Salvare l'intervento

The screenshot shows the 'NUOVO INTERVENTO' form in the Deloitte platform. The form is divided into several sections:

- Form Fields:** 'Nome', 'Descrizione', 'Valore Intervento', 'Riscaldamento' (dropdown menu), 'Ecobonus' (checkbox), and 'Sismabonus' (checkbox).
- Geolocalizzazione Intervento:** A section for entering the address, with a 'Verifica Posizione su Mappa' button.
- Map:** A Google Map showing the location of Rome, with a red pin indicating the current position.

Red arrows with numbers 2, 3, 4, and 6 point to the following elements:

- 2:** Points to the 'Intervento' menu item in the left sidebar.
- 3:** Points to the 'Inserire indirizzo completo (via e città) - Verificare la posizione - Riposizionare il cursore.' text input field.
- 4:** Points to the 'Verifica Posizione su Mappa' button.
- 6:** Points to the 'Salva' button in the top right corner of the form.

Studio Tributario e Societario

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

La presente comunicazione contiene unicamente informazioni a carattere generale che possono non essere necessariamente esaurienti, complete, precise o aggiornate. Nulla di quanto contenuto nella presente comunicazione deve essere considerato esaustivo ovvero alla stregua di una consulenza professionale o legale. A tale proposito Vi invitiamo a contattarci per gli approfondimenti del caso prima di intraprendere qualsiasi iniziativa suscettibile di incidere sui risultati aziendali. È espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità in capo a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, alle sue member firm o alle entità ad esse a qualsivoglia titolo correlate, compreso lo Studio Tributario e Societario, per i danni derivanti a terzi dall'aver, o meno, agito sulla base dei contenuti della presente comunicazione, ovvero dall'aver su essi fatto a qualsiasi titolo affidamento.