

***ECOBONUS, SISMABONUS
E PIATTAFORMA ANCE-DELOITTE PER LA CESSIONE DEL
CREDITO DI IMPOSTA***

***ASPETTI NORMATIVI E FISCALI DEGLI INCENTIVI SUL SISMABONUS E
SULL'ECOBONUS E CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA***

MARCO ZANDONÀ
ANCE–Fiscalità Edilizia
(fiscalitaedilizia@ance.it)

Catanzaro, 25 marzo 2019

Novità 2019

2019
2018



PROROGA DEI **BONUS FISCALI**

Bonus «Edilizia», «Bonus Mobili» ed «Ecobonus»

Fatturazione **Elettronica**



OBBLIGATORIA LA **FATTURAZIONE ELETTRONICA**

Tutte le cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate tra soggetti residenti o stabiliti in Italia (comprese quelle effettuate nei confronti dei consumatori finali) sono assoggettate all'e-fattura

Legge di Bilancio 2019: la proroga dei bonus fiscali



PROROGA DEL «BONUS EDILIZIA»

(legge 30 dicembre 2018, n.145 – art.1, co.67, lett.b, n.1)

Bonus lavori

- ❑ **Spese sostenute sino al 31.12.2019 = Detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio delle abitazioni, nella misura rafforzata al 50% su un massimo di spese pari a 96.000 euro**

La proroga **sino a tutto il 2019** interessa anche

- ❑ **Detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro). Resta fermo il recupero in 10 anni della detrazione spettante;**
- ❑ **Detrazione del 50% per l'acquisto e realizzazione di box pertinenti alle abitazioni**

Legge di Bilancio 2019: la proroga dei bonus fiscali



Bonus mobili

PROROGA DEL «BONUS MOBILI» COLLEGATO ALLE RISTRUTTURAZIONI
(legge 30 dicembre 2018, n.145 – art.1, co.67, lett.b, n.2)

- ❑ Spese **sostenute sino al 31.12.2019** = detrazione 50% sino a 10.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati all'arredo dell'abitazione oggetto dei **lavori agevolati con il «bonus edilizia» iniziati dal 1° gennaio 2018**

BENI AGEVOLATI

- ✓ **mobili d'arredamento** (ES: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi ed apparecchi di illuminazione)

Non agevolabile l'acquisto di porte, pavimentazioni, tende e tendaggi, nonché altri complementi di arredo

- ✓ **grandi elettrodomestici di classe energetica A+**
- ✓ **forni classe energetica A**
- ✓ **apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica**

Elenco di cui Allegato 1B, D.Lgs. 151/2005 (ES: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento)

ENEA: Monitoraggio e valutazione risparmio energetico



PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI

Bonus lavori



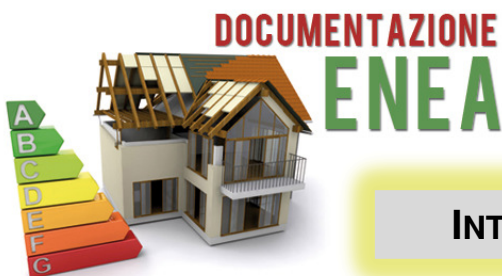
- ❑ Dal **01.01.2018** = **Obbligo di trasmissione telematica all'ENEA delle informazioni relative al risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di recupero edilizio delle abitazioni** (di cui all'art.16bis co. 1, lett. h, DPR 917/1986)
- ❑ Dal **21.11.2018** = **Online il «portale ENEA delle ristrutturazioni»** <http://ristrutturazioni2018.enea.it> (utilizzabile sino al 1° aprile 2019 per lavori conclusi nel 2018)
- ❑ Dall'**11.03.2019** = **Online il nuovo sito ENEA** <https://bonuscasa2019.enea.it>

TERMINI TRASMISSIONE TELEMATICA

- ❑ Per i **lavori terminati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018**, entro 01.04.19
- ❑ Per i **lavori terminati dal 1° gennaio all'11 marzo 2019**, entro 10.06.2019
- ❑ Per i **lavori terminati dal 12 marzo 2019**, entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo



ENEA: Monitoraggio e valutazione risparmio energetico



PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI

INTERVENTI INTERESSATI

COMPONENTI E TECNOLOGIE	TIPO DI INTERVENTO
Strutture edilizie	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei Pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall' l'esterno, dai vani freddi e dal terreno;
Infissi	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno e dai vani freddi;
Impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none"> • installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; • microcogeneratori (Pe<50kWe); • scaldacqua a pompa di calore; • generatori di calore a biomassa; • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; • installazione di impianti fotovoltaici.
Elettrodomestici (il cui acquisto è agevolato con «Bonus Mobili»)	<ul style="list-style-type: none"> • forni • Frigoriferi • Lavastoviglie • piani cottura elettrici • lavasciuga • lavatrici

Legge di Bilancio 2019: la proroga dei bonus fiscali



Ecobonus

Sono confermati

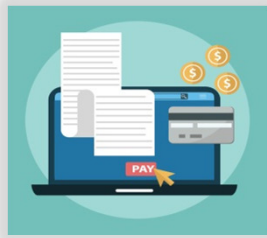
PROROGA DELL'ECOBONUS (legge 30 dicembre 2018, n.145 – art.1, co.67, lett.a)

- ❑ **Spese sostenute sino al 31.12.2019 = Detrazione Irpef/lres per interventi di riqualificazione energetica di singole unità immobiliari nel rispetto della rimodulazione delle aliquote operata dalla legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018)**

Sino al 31 dicembre 2021:

- ❑ **l'Ecobonus** riguardante lavori energetici eseguiti su parti comuni condominiali
- ❑ **il Sismabonus** sia «ordinario» che «condomini»
- ❑ **Il «Sismabonus acquisti»:** detrazione pari al 75%-85% del prezzo d'acquisto, sino ad un massimo di 96.000 euro, di unità immobiliari poste all'interno di edifici situati in zona sismica 1, demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica

Entrata in vigore dell'e-fattura



«Fatturazione elettronica»
Legge di bilancio 2018 (L.205/2017)

Dal **1° gennaio 2019**, l'entrata in vigore dell'obbligo di fatturazione elettronica in via generalizzata comporta che anche le fatture destinate ai privati consumatori finali (soggetti non titolari di partita Iva) dovranno essere emesse in modalità elettronica (operazioni cd. B2C)

TRA I PRIVATI CONSUMATORI RIENTRANO ANCHE I CONDOMINI

Questo
vuol dire
che...

Dal **1° gennaio 2019**, anche le fatture destinate ai privati persone fisiche, non titolari di PI, e ai condomini (*quali consumatori finali*) dovranno essere emesse in modalità elettronica

E-FATTURA e lavori condominiali



Fatture emesse nei confronti di consumatori finali, compresi i Condomini e gli Enti non commerciali

L'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune indicazioni operative per la redazione delle fatture elettroniche verso i privati persone fisiche e i Condomini da parte degli operatori

PERTANTO NEL COMPILARE LA FATTURA ELETTRONICA...

- Nel campo corrispondente all'identificativo del cessionario/committente deve essere inserito il **Codice fiscale del cliente/Condominio**
- Nel campo "codice destinatario" dovrà essere indicato il **Codice convenzionale "000000"**
- La **fattura andrà trasmessa al Sdl** e **una copia andrà consegnata** (in via obbligatoria salvo rinuncia del cliente) **al cliente/Condominio**, specificando che si tratta di una copia e che l'originale è disponibile nell'apposita area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Il cliente/Condominio può comunque decidere di ricevere (sempre tramite Sdl) le fatture tramite un indirizzo PEC (che andrà comunicato al cedente/prestatore che emette la fattura)



Dal 3 luglio 2019 l'Agenzia delle Entrate metterà a disposizione dei consumatori finali un'area riservata sul proprio sito attraverso cui leggere e scaricare le fatture elettroniche veicolate tramite Sdl

Ecobonus e Sismabonus

□ CESSIONE DEL CREDITO DA SISMA ED ECOBONUS

□ “*ECOBONUS*” – Profili oggettivi, soggettivi e procedurali per l’ottenimento dell’incentivo

- ❖ **Ecobonus ordinario**
- ❖ **Ecobonus condomini**
- ❖ **Sisma ed Ecobonus combinati**

□ “*SISMABONUS*” – Profili oggettivi, soggettivi e procedurali per l’ottenimento dell’incentivo

- ❖ **Sismabonus ordinario**
- ❖ **Sismabonus condomini**
- ❖ **Acquisto case antisismiche in zona 1**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**Eco-Bonus
«ordinario»**

**«ECO-BONUS»:
DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI
EDIFICI ESISTENTI**

dal 01.01.2018 al 31.12.2019, detrazione al 65% per interventi eseguiti su singole unità immobiliari:

riqualificazione energetica «globale»	€100.000
strutture opache orizzontali e verticali	€60.000
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	€60.000
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ impianti con caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione (classi V, VI o VIII Comunicazione UE 2014/C 207/02) 	€30.000
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro 	
acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione	€30.000
acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, fino ad una detrazione massima di 100.000 euro, qualora si ottenga un risparmio di energia primaria (PES-AII. III del decreto MISE 4.08.11) pari almeno al 20%	€100.000
impianti geotermici a bassa entalpia	€30.000
sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	€30.000
acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	-

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:
DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

**Eco-Bonus
«ordinario»**

☐ **dal 01.01.2018 al 31.12.2019, detrazione al 50%** per interventi energetici su **single unità immobiliari**

acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi €60.000

acquisto e la posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M, D.Lgs. 311/2006) €60.000

sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) €30.000

acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili €30.000

**Eco-Bonus
«condomini»**

☐ **fino al 31.12.2021, stesse regole** per gli interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus
«condomini»

«ECO-BONUS»: DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali** =
 - ✓ **detrazione al 70%** su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda
 - ✓ **detrazione al 75%** diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva
- Limite spese agevolate = € 40.000** per singola unità dell'edificio

CALCOLO 40.000 EURO (CM 7/E/2018):

Limite autonomo per ogni unità immobiliare di cui si compone l'edificio (unità principali e pertinenze autonomamente accatastate)

ES: 5 abitazioni e 3 pertinenze con autonomo accatastamento = 8 unità totali

Limite massimo di spese per intervento su condominio = € 320.000 (€ 40.000 x 8) da ripartire tra i condomini sulla base della Tabella millesimale

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Ministero dello
Sviluppo Economico



«ECO-BONUS»:
**DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

Emanazione di un **Decreto del MISE**, di concerto con il MEF, per stabilire le procedure di controllo a campione che l'ENEA deve eseguire per accertare il rispetto dei requisiti previsti per l'accesso al beneficio

DM 11 maggio 2018
(GU n.211 dell'11 settembre 2018)



Agenzia nazionale per le nuove tecnologie,
l'energia e lo sviluppo economico sostenibile

**Programma di controlli a campione
da elaborare ogni anno e sottoporre al MISE**

CONTROLLI DOCUMENTALI

1. Enea comunica l'avvio dei controlli al contribuente
2. Il contribuente invia la documentazione (se già non presentata) entro i successivi 30 gg
3. Enea comunica al contribuente l'esito dei controlli entro i successivi 90 gg

SOPRALLUOGHI

1. Enea comunica al contribuente il controllo sul luogo, con preavviso di almeno 15 gg
2. Il sopralluogo deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:
DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI



Emanazione di un **Decreto del MISE** di concerto con il **MEF** che dovrà introdurre
specifici massimali di costo per ogni singola tipologia di intervento



**Estensione del beneficio (oltre che agli IACP) anche agli interventi di
riqualificazione energetica effettuati su immobili adibiti ad edilizia residenziale
pubblica posseduti da enti e cooperative**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus



«ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

CESSIONE DEL CREDITO

Ammessa per:

- tutti i contribuenti (non solo gli incapienti)
- tutti i tipi di immobili (singole unità immobiliari a qualsiasi uso destinati o interi condomini)
- tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica (interventi su parti comuni condominiali e sulle singole unità immobiliari)
- nei confronti sia delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati», con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari (tranne che per i contribuenti «incapienti»)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Tutti i condòmini e, dal 2018, tutti i beneficiari della detrazione anche per lavori su singole unità



CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici** degli interventi o ad altri **«soggetti privati»**, e alle **banche** e agli **intermediari finanziari solo per i condòmini «incapienti»**

Cessione del credito alle banche ammessa **SOLO** per gli «incapienti»

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra condòmini), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti **PURCHE' COLLEGATI CON IL RAPPORTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA DETRAZIONE (CM11/E/2018 e CM 17/E/2018)**

Condòmini che, nell'anno precedente al sostenimento delle spese, hanno percepito redditi:

- da pensione ≤ € 7.500
- da lavoro dipendente ≤ € 8.000
- assimilati a lavoro dipendente ≤ € 4.800

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

❖ Art. 16, co.1bis-1quater, e 1-sexies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive, ubicate in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:

- ✓ 50% delle spese sostenute, sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi sulle parti strutturali che **non conseguono un miglioramento della classe sismica**
- ✓ 70% delle spese sostenute sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi che **riducono il rischio sismico di 1 classe**
- ✓ 80% delle spese sostenute sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi che **riducono il rischio sismico di 2 classi**

Novità in
pillole...

- *Estensione a tutte le abitazioni (non solo alle «abitazioni principali»),*
- *Estensione alla zona sismica 3,*
- *Ripartizione in 5 anni (anziché in 10),*
- *Modulazione della % in funzione della tipologia di intervento*

PREVENZIONE SISMICA

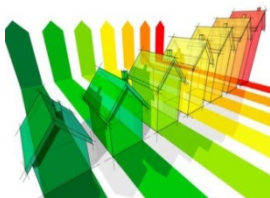


«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI
EDIFICI ESISTENTI

Art. 16, co.1-quinquies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

- ❖ Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:
 - ✓ 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
 - ✓ 85% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi
- ❖ Possibilità di cedere il credito alle imprese esecutrici degli interventi e a «soggetti privati»



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI
EDIFICI ESISTENTI

Limite di
spesa
agevolato

96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità
immobiliari di ciascun edificio



CM 7/E del 27.04.2018

CALCOLO 96.000 EURO (CM 7/E/2018):

Limite autonomo per ogni unità immobiliare di cui si compone l'edificio (unità principali e pertinenze autonomamente accatastate)

ES: 5 abitazioni e 3 pertinenze con autonomo accatastamento = 8 unità totali

Limite massimo di spese per intervento su condominio = € 768.000 (€ 96.000 x 8)
da ripartire tra i condomini sulla base della Tabella millesimale



Risp. 62 del 19.02.2019

In caso di interventi che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, per il calcolo dei 96.000 euro si deve tener conto della situazione ante lavori

PREVENZIONE SISMICA



«**SISMABONUS**»
NOVITÀ LEGGE BILANCIO 2018 (L.205/2017)



Estensione del beneficio anche **agli interventi di messa in sicurezza** effettuati dagli IACP e da altri enti aventi le medesime finalità (tra cui rientrano le cooperative di abitazioni a proprietà indivisa, assegnate ai soci).

PREVENZIONE SISMICA



«**ACQUISTO UNITÀ IMMOBILIARI ANTISISMICHE IN ZONA 1**»
ART. 16, CO.1-SEPTIES, D.L. 63/2013 (CONV. IN L. 90/2013)



AGEVOLAZIONE

- DETRAZIONE DALL'IMPOSTA SUL REDDITO RICONOSCIUTA ALL'ACQUIRENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) DA IMPRESE DI COSTRUZIONI CHE LI CEDONO, IN ZONA SISMICA 1



CONDIZIONI

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILIARE
- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA RISPETTO ALLA PREESISTENTE, OVE CONSENTITA DA NORME URBANISTICHE
- ACQUISTO (ROGITO) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ENTRO 18 MESI DAL TERMINE DEI LAVORI



BENEFICIO

- DETRAZIONE PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO
- POSSIBILITÀ DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA (CM 7/E/2018)

PREVENZIONE SISMICA



Acquisto unità immobiliari «antisismiche» all'interno di edifici demoliti e ricostruiti (con aumento volumetrico)

ESEMPI DI CALCOLO:

Ipotesi 1

- ✓ 1 solo acquirente
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 150.000

Importo ammesso in detrazione

$85\% \times € 96.000 = € 81.600$ *Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare*

Importo detraibile annuo

€ 81.600 : 5 = € 16.320

Importo complessivamente detraibile = € 81.600 in 5 anni (€ 16.320 all'anno)

PREVENZIONE SISMICA



Acquisto unità immobiliari «antisismiche» all'interno di edifici demoliti e ricostruiti (con aumento volumetrico)

ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 2

- ✓ 2 acquirenti comproprietari in parti uguali
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 500.000

Importo complessivo ammesso in detrazione

$85\% \times € 96.000 = € 81.600$ Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare

Importo detraibile annuo

€ 81.600 : 5 = € 16.320

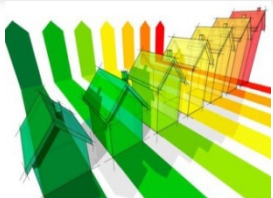
Importo "effettivo" detraibile per ciascuno annuo

€ 16.320 / 2 = € 8.160

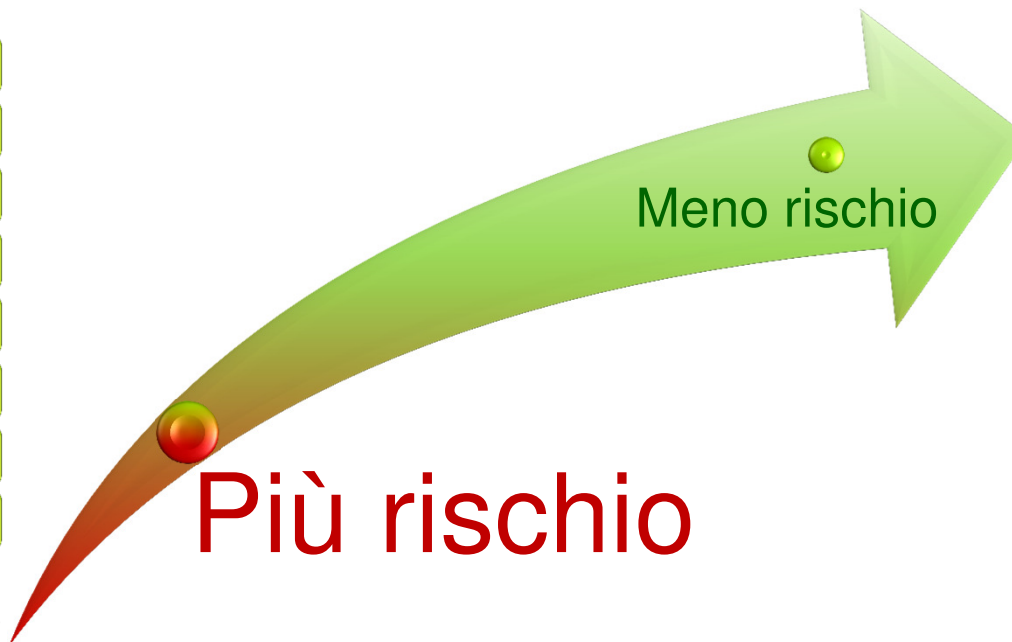
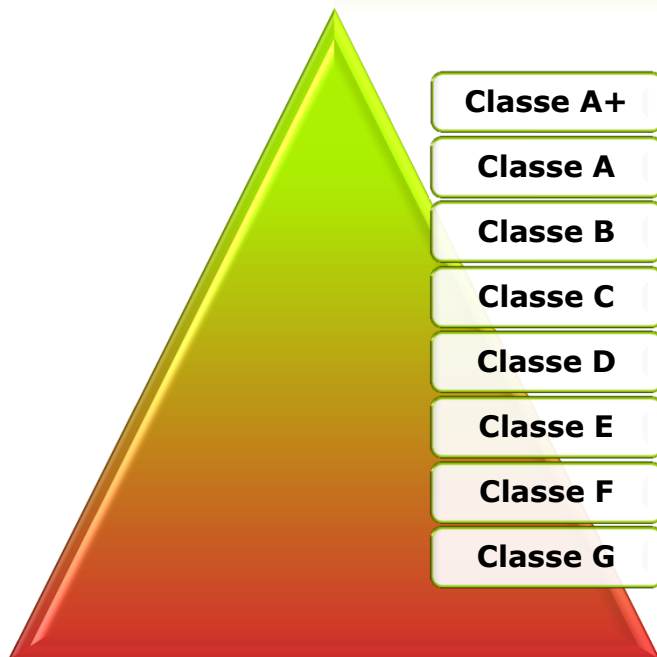
PREVENZIONE SISMICA



«**SISMABONUS**»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio
Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

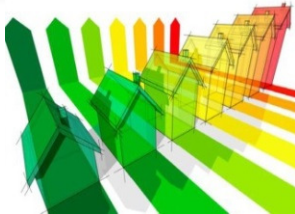


PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni

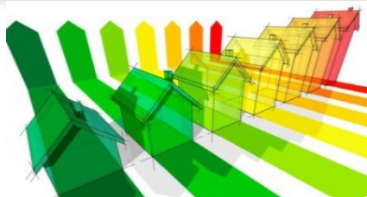
Metodo convenzionale

- applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione
- basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme tecniche
- consente la valutazione della classe di rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, (**miglioramento di una o più classi di rischio**)

Metodo semplificato

- basato sulla classificazione macrosismica dell'edificio
- indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della classe di rischio
- utilizzabile sia per una valutazione preliminare indicativa sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione di interventi di tipo locale, consentendo al massimo il **miglioramento di una sola classe di rischio**

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



Risp. n.31 dell'11.10.2018
Risp. n.64 del 19.02.2019

La presentazione tardiva dell'asseverazione, in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo dei lavori (anche in caso di permesso di costruire), non consente la fruizione del Sismabonus



Il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i Contenuti delle Linee Guida, la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori



Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato ex lege), al collaudo dei lavori, attestano per rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

INTERVENTI AGEVOLATI (art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986)

- opere per la messa in sicurezza statica in particolare sulle parti strutturali degli edifici
- redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica
- interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria



RM 34/E del 27.04.2018
Risp. 131 del 27.12.2018
Risp. 62 del 19.02.2019

OK alla tesi ANCE: agevolati anche gli interventi antisismici consistenti nella demolizione e ricostruzione, purché senza aumento di volumetria (anche con spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario)

Ammesso anche dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici che gli interventi di demolizione e ricostruzione rappresentano la più efficace strategia di riduzione del rischio sismico per le costruzioni non adeguate alle norme tecniche e, come tali, rientranti appieno nel Sismabonus

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

DIVIETO DI CUMULO (art.1, co.3, legge 232/2016)

La detrazione non è cumulabile con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici



RICOSTRUZIONE
POST-SISMA 2016

Ordinanza 31.07.2018, n.60



OK alla tesi ANCE:

Ammessa la compatibilità tra Sismabonus e contributi pubblici per la ricostruzione post sisma del 2016-2017

Sismabonus e contributi per la ricostruzione post sisma: la detrazione fiscale spetta per le spese eccedenti il contributo pubblico concesso per la ricostruzione post sisma 2016-2017

CONDIZIONI

- le spese sostenute per gli interventi coperti dal contributo vanno contabilizzate a parte rispetto a quelle sostenute per interventi per i quali si vuole fruire della detrazione fiscale,
- alla domanda di contributo occorre allegare la dichiarazione d'impegno a richiedere la detrazione fiscale

DECORRENZA

Progetti di ricostruzione per i quali alla data del 3 agosto 2018 (data di entrata in vigore dell'Ordinanza) non sia stato emesso il decreto di concessione del contributo.

Se la domanda di contributo è stata già depositata, l'Ufficio speciale per la ricostruzione può assegnare un termine non inferiore a 15 gg per la produzione della documentazione richiesta per la detrazione fiscale

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

DIVIETO DI CUMULO (art.1, co.3, legge 232/2016)

La detrazione non è cumulabile con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici



L'Aquila: il terremoto del 6 aprile 2009

Risp. n.61 del 19.02.2019



Sismabonus e contributi post sisma del 2009: la detrazione fiscale spetta anche per nuovi interventi antisismici eseguiti su immobili danneggiati dal sisma del 2009 e già riparati fruendo del contributo pubblico. Infatti, la finalità del Sismabonus, di incentivare la riqualificazione in chiave antisismica del patrimonio edilizio, non viene meno in presenza di un finanziamento ricevuto per la ricostruzione di immobili già colpiti dal terremoto

Il principio di compatibilità tra detrazione e contributi pubblici deve intendersi esteso, in senso generale, ogni volta in cui si sia in presenza di contributi pubblici, sempreché le spese sostenute per la realizzazione degli interventi antisismici siano superiori all'ammontare del contributo stesso

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

DIVIETO DI CUMULO (art.1, co.3, legge 232/2016)

La detrazione non è cumulabile con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici



RM 147/E del 29.11.2017

Sismabonus ed Ecobonus: in caso di lavori antisismici ed energetici eseguiti contestualmente, è ammessa la possibilità di fruire sia del Sismabonus (per gli interventi di prevenzione sismica) sia dell' Ecobonus (per i lavori energetici), a condizione di tener distinte le spese (fatture e pagamenti distinti in funzione della tipologia d'intervento)



CM 7/E del 27.04.2018

Sismabonus e Bonus Edilizia: in caso di lavori antisismici e di recupero (es. manutenzione straordinaria) eseguiti contestualmente, non è ammesso un autonomo limite di spesa di 96.000 euro per ciascuno degli interventi realizzati. Vale, quindi, un unico limite complessivo di spese agevolate, pari 96.000 euro, poiché gli interventi antisismici ricadenti nel Sismabonus non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili rispetto a quelli più generali di recupero edilizio

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Tutti i condòmini, in qualità di soggetti beneficiari, in caso di lavori su parti comuni che danno diritto al Sismabonus nelle percentuali del 75% o 85%



CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici degli interventi o ad altri «**soggetti privati**», con esclusione espressa delle **banche** e degli intermediari finanziari



Le banche e gli istituti di credito NON possono mai acquistare il Sismabonus (nemmeno dai beneficiari incipienti)

*Possono essere persone fisiche (es. cessione tra condòmini), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti **PURCHE' COLLEGATI CON IL RAPPORTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA DETRAZIONE (CM11/E/2018 e CM 17/E/2018)***

PREVENZIONE SISMICA + RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

CUMULO «SISMABONUS CONDOMINI» E «ECOBONUS CONDOMINI»
ART. 14, CO.2-QUATER.1, D.L. 63/2013 (CONV. IN L. 90/2013)



- Interventi su **parti comuni di edifici condominiali**
- Immobili localizzati in **zone sismiche 1, 2, 3**
- **Detrazione d'imposta «unica»** pari a:
 - **80 %** per interventi che determinino il passaggio ad **1 classe di rischio sismico inferiore**
 - **85 %** per gli interventi che determinino il passaggio a **2 classi di rischio sismico inferiori**
- Ripartizione in **10 quote annuali** di pari importo
- Ammontare massimo di **spesa pari a 136.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (**UNITA' IMMOBILIARI + PERTINENZE – CM 7/E/2018**)
- Possibile **cessione del credito d'imposta**

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO

**«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE
ANTISISMICHE IN ZONA 1»**

CESSIONE DEL CREDITO



CM 7/E del 22.04.2018
CM 11/E del 18.05.2018

**«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE
ANTISISMICHE IN ZONA 1»**

La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non tenuti al versamento dell'imposta

Il principio generale di irrilevanza della capienza fiscale, ai fini della cessione dei bonus, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese per gli interventi agevolati, siano essi soggetti IRPEF che IRES (es. Enti non commerciali)

L'unica precisazione da fare riguarda la cessione dell'Ecobonus da parte dei soggetti «incapienti», specificatamente individuati dalla norma (soggetti ricadenti nella «no tax area»), che sono gli unici a poter cedere la detrazione anche alle Banche ed agli istituti finanziari

CESSIONE DEL CREDITO



CM 11/E del 18.05.2018
CM 17/E del 23.07.2018
Risposta Interpello n.56/2018
Risposta Interpello n.61/2018
Risposta DRE Abruzzo Istanza
del 10.10.2018

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS
CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

- ❑ **La detrazione, sotto forma di credito d'imposta, può essere ceduta:**
 - alle imprese che hanno effettuato gli interventi agevolati,
 - ad «altri soggetti privati» purché collegati con il rapporto che ha dato origine alla detrazione
- ❑ **È ammessa una sola cessione ulteriore rispetto a quella originaria e sempre a «soggetti collegati» con il rapporto che ha dato origine alla detrazione**

SOGGETTI COLLEGATI (ESEMPLI):

- *Altri condòmini, in caso di lavori su parti comuni condominiali*
- *Società facenti parte dello stesso gruppo*
- *Società facenti parte dello stesso Consorzio, o Rete di imprese, dell'appaltatore*
- *Fornitori dei materiali, o subappaltatori, dei quali si serve l'appaltatore*
- *Fornitori o subappaltatori che eseguono lavori non agevolati, purché inclusi nel contratto d'appalto da cui originano le detrazioni*
- *Società che fornisce «somministrazione del personale» all'appaltatore, anche facenti parte dell'ATI insieme all'appaltatore*
- *Consulente (in forma autonoma o società) incaricato dall'appaltatore di fornire valutazioni tecniche sull'intervento da realizzare (es. studi di fattibilità, diagnosi energetica, relazioni tecniche etc.)*

SOGGETTI NON COLLEGATI (ESEMPLI):

- ✓ **Parenti in linea retta del beneficiario della detrazione**
- ✓ **Consulente dell'appaltatore in ambito commerciale/amministrativo (es. analisi di mercato, adempimenti del condominio per la cessione del credito)**

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Le detrazioni **NON** possono essere cedute alle **banche e gli altri intermediari finanziari**, anche se «soggetti collegati» al rapporto che ha dato origine alla detrazione (ad esempio, perché facenti parte dello stesso Consorzio partecipato dall'impresa esecutrice dei lavori agevolati), salva l'ipotesi di cessione dell'Ecobonus da parte degli «incapienti»

- **istituti di credito e gli intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'art.106 del TUB,**
- **tutte le società classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie, i cui crediti nei confronti dello Stato inciderebbero sull'indebitamento netto e sul debito pubblico per l'importo del credito ceduto (ES. Confidi con volume di attività pari o sup. a 150 MLN di euro, Società Fiduciarie, Servicer delle cartolarizzazioni, Società di cartolarizzazione)**



CM 11/E del 18.05.2018

OK CESSIONE A FAVORE DI:

- **Organismi associativi, anche Consorzi e Società consortili partecipate in via minoritaria da Società finanziarie,**
- **Energy Service Company (ESCO)**
- **Società di Servizi Energetici (SSE) accreditate presso il GSE**

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



RM 84/E del 05.12.2018

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE
ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Il contratto di cessione del credito non deve rispettare una forma obbligatoria

Se redatto in forma scritta non è obbligatoria la registrazione neanche in caso di scrittura privata autenticata o atto pubblico

Se presentato comunque per la registrazione, si applica l'imposta di registro in misura fissa di € 200

CESSIONE DEL CREDITO

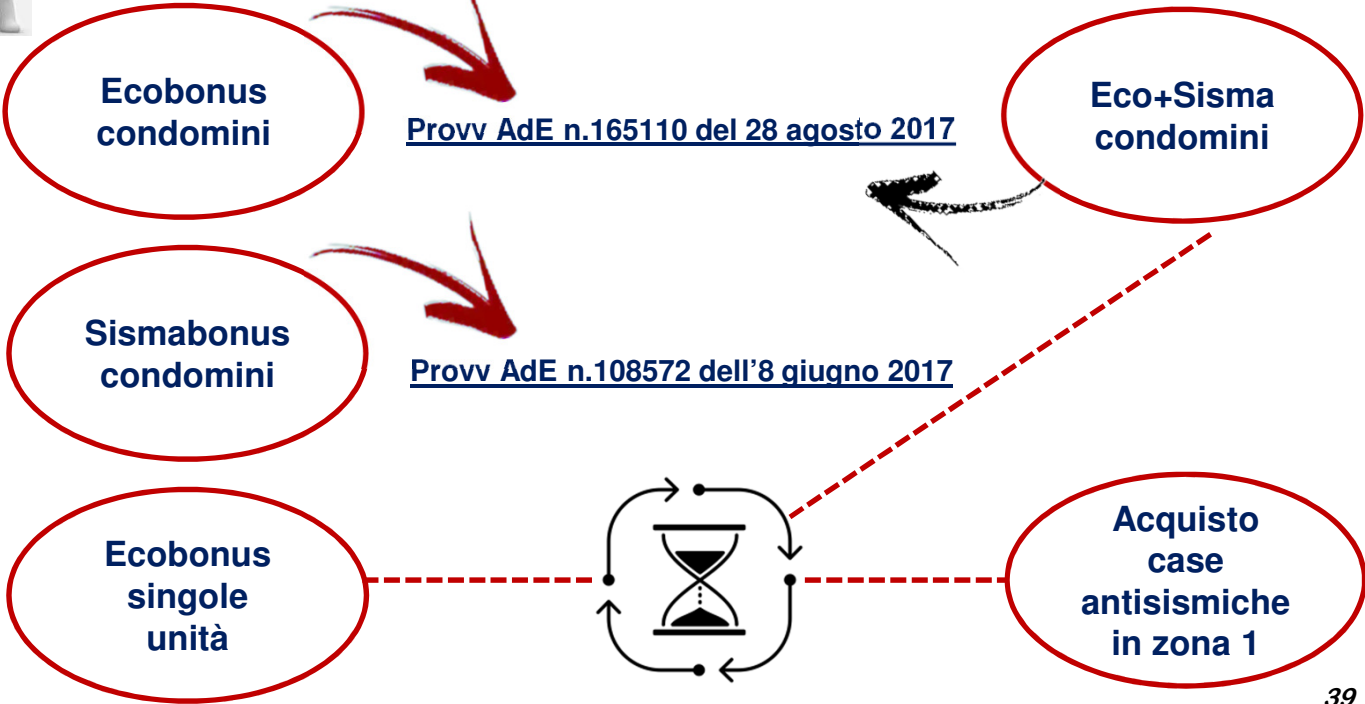


CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

IL PUNTO SULLE PROCEDURE



CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»



Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



cede :

- **subito**, l'intera detrazione, per la quota a lui imputabile, calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori
- **in ciascun periodo d'imposta**, la detrazione calcolata sulla quota a lui imputabile delle spese sostenute nel medesimo periodo d'imposta dal condominio (entro il 31 dicembre), anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori (per lavori pluriennali)
- **LA CESSIONE DEVE RIGUARDARE L'INTERA DETRAZIONE E NON LE SOLE RATE RESIDUE (CM 7/E/2018)**



Alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), deve comunicare i dati dell'avvenuta cessione del credito, con accettazione del cessionario ed indicazione dei dati identificativi e del codice fiscale propri e del cessionario

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



**AMMINISTRATORE
DEL CONDOMINIO**

1. comunica all'AdE **entro il 28 febbraio** di ciascun anno (art.2, decreto MEF 1° dicembre 2016 e Provv. AdE 27 gennaio 2017):

- dati identificativi e codice fiscale cessionario
- accettazione del cessionario del credito
- ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta

2. consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la suddetta comunicazione



Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito

CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Modalità di cessione del credito
Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



rende visibile le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario



rende visibile il credito d'imposta attribuitogli e utilizzabile solo a seguito della relativa accettazione



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

CREDITO DISPONIBILE:
Il credito diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condòmino ha sostenuto la spesa (sempreché il condòmino abbia sostenuto le spese per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta). Il credito ceduto all'impresa che ha eseguito i lavori diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui la stessa ha emesso fattura (comprensiva del relativo importo)

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS
CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017

Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017

UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

- **il credito è ripartito in 5/10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione tramite F24 telematico (oltre i limiti di compensazione annuale di € 700.000, art.34, legge 388/2000)**

SUCCESSIVA CESSIONE DEL CREDITO

- **Il cessionario che ricede il credito deve darne comunicazione all'AdE, utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario**

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

(ART.17, D.LGS. 241/1997)

I contribuenti eseguono versamenti unitari delle imposte, dei contributi INPS e delle altre somme a favore dello Stato, Regioni e Enti previdenziali, con eventuale compensazione dei crediti, dello stesso periodo, nei confronti dei medesimi soggetti, risultanti dalle dichiarazioni e dalle denunce periodiche

Il versamento unitario e la compensazione riguardano , tra le varie, i crediti e i debiti relativi:

- a) *alle imposte sui redditi, alle relative addizionali e alle ritenute alla fonte, riscosse mediante versamento diretto*
- b) *all'IVA*
- c) *alle imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA*
- d) *all'IRAP e alle addizionali regionali dell'IRPEF (art. 3, co. 143, lett. a, Legge 662/1996)*
- e) *ai contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrare da enti previdenziali, comprese le quote associative*
- f) *ai contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro e committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa*
- g) *ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali*
- h) *agli interessi previsti in caso di pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte e dei contributi dovuti dai soggetti titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrare dall'INPS (art. 20, D.Lgs. 241/1997)*

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO



RM 58/E del 25.07.2018

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS
CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»



- ❑ **“6890”** denominato **“ECOBONUS - Utilizzo in compensazione del credito d’imposta ceduto ai sensi dell’art. 14, commi 2-ter e 2-sexies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni”**

- ❑ **“6891”** denominato **“SISMABONUS - Utilizzo in compensazione del credito d’imposta ceduto ai sensi dell’art. 16, comma 1-quinquies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni”**

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Modalità di cessione del credito
Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



CONDOMINO

(in caso di accertata mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta)



**CONTROLLI
DELL'AMMINISTRAZIONE
FINANZIARIA**



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

(in caso di accertata indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:
**DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I soggetti beneficiari...

Soggetti IRPEF titolari, o meno, di reddito d'impresa e soggetti IRES che sostengono effettivamente le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e che posseggono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo

- ↪ proprietario o nudo proprietario
- ↪ titolare di un diritto reale di godimento
- ↪ comodatario
- ↪ locatario o utilizzatore in leasing
- ↪ familiare convivente con il proprietario o detentore (solo per gli immobili a destinazione abitativa)
- ↪ acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:
**DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

EDIFICI AGEVOLATI

Edifici **esistenti** (parti di edifici o unità immobiliari esistenti), di **qualsiasi categoria catastale**, compresi i fabbricati rurali

EDIFICI ESCLUSI (R.M. 303/E/2008 e R.M. 340/E/2008)

Esclusi dall'agevolazione i fabbricati posseduti da imprese:

- ❖ destinati alla vendita
- ❖ destinati alla locazione

Tale orientamento contrasta con il dettato normativo, che non limita in alcun modo l'agevolazione alla destinazione dell'immobile oggetto dei lavori "energetici"



- ❖ CTP Treviso, Sent. 45/2013 del 27 maggio 2013
- ❖ CTP Lecco, Sent. 54/1/2013 del 26 marzo 2013
- ❖ CTP Sondrio, Sent. 13/2/13 del 9 aprile 2013
- ❖ CTP Varese, Sent. 94/1/13 del 21 giugno 2013
- ❖ CTR Lombardia n.2549 del 18 maggio 2015
- ❖ CTR Lombardia n.2692 del 15 giugno 2015

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:
**DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

DEFINIZIONE DI EDIFICIO (R.M. 365/E/2007 e C.M. 7/E/2017)

L'edificio oggetto di riqualificazione energetica non deve essere individuato sulla base della relativa connotazione catastale, bensì in base alle sole caratteristiche costruttive che lo individuano e ne delimitano i confini in relazione allo spazio circostante

VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'EDIFICIO (C.M. 36/E/2007 e C.M. 7/E/2017)

- ✓ Iscrizione in catasto, o richiesta di accatastamento
- ✓ Avvenuto pagamento dell'ICI/IMU, ove dovuta

REQUISITI SPECIFICI (C.M. 7/E/2017)

- ❖ **preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento**, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari e delle schermature solari),
- ❖ **realizzazione di un impianto termico centralizzato**, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare,
- ❖ **fedele ricostruzione, con mantenimento dell'originaria volumetria**, nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»: DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

SPESE DETRAIBILI (C.M.36/E/2007 e C.M. 7/E/2017)

- ❖ L'**elencazione** delle spese detraibili, connesse direttamente all'intervento «energetico», contenuta del D.M. 19-02-2007 **non è esaustiva**
- ❖ Sono detraibili anche:
 - ↪ le **spese relative alle prestazioni professionali**, comprese sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati, sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica
 - ↪ le **spese sostenute per le opere edilizie, funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico**

MISURA DELLA DETRAZIONE (C.M.36/E/2007 e C.M. 7/E/2017)

- ❖ Il **limite massimo della detrazione** (100.000, 60.000, 30.000 euro) riconosciuta per gli interventi agevolabili **rappresenta l'ammontare massimo di risparmio d'imposta ottenibile** (e non di spese agevolabili, a differenza della detrazione IRPEF del 36%-50%)
- ❖ Il limite massimo della detrazione **si riferisce, per ogni singolo intervento**, a ciascuna **unità immobiliare**
- ❖ In caso di **lavori condominiali**, il limite massimo di detrazione si riferisce a ciascuna **unità immobiliare**, ad **eccezione** degli interventi di "**riqualificazione energetica globale**"
- ❖ L'agevolazione deve essere **suddivisa** tra i soggetti possessori/detentori dell'immobile, **in proporzione alle spese da ciascuno effettuate**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

MODALITA' OPERATIVE

❖ La detrazione compete:

- ↪ per i soggetti non titolari di reddito d'impresa nel periodo d'imposta in cui sono pagate le spese agevolate (criterio di cassa)
- ↪ per i soggetti titolari di reddito d'impresa nel periodo d'imposta in cui sono ultimati i lavori (criterio di competenza)

❖ Dal 2011, l'importo detraibile va ripartito obbligatoriamente in 10 quote annuali costanti

❖ Qualora l'importo detraibile sia superiore all'Imposta sui Redditi annuale dovuta dal contribuente, la parte eccedente dell'agevolazione non può essere fruita (infatti, non può essere riportata negli anni successivi o chiesta a rimborso)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»: DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

ADEMPIMENTI (C.M. 7/E/2017)

❖ DOCUMENTI DA ACQUISIRE (D.M. 19-02-2007)

A. Asseverazione tecnico abilitato: rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti

B. Attestato di certificazione/qualificazione energetica: in osservanza delle procedure approvate dalle Regioni o dai Comuni (in mancanza si utilizza lo schema di cui all'Allegato A del D.M. 19-02- 2007)

C. Scheda informativa relativa agli interventi: contenente i dati elencati nell'Allegato E al D.M. 19-02-2007, o nell'Allegato F in caso di sostituzione di finestre in singole unità o di installazione di pannelli solari per l'acqua calda

N.B. NO attestato di certificazione/qualificazione energetica per: sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, installazione di pannelli solari, sostituzione di impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaia a condensazione (semplificazione estesa anche alla sostituzione degli impianti di climatizzazione con pompe di calore ad alta efficienza, o con impianti geotermici a bassa entalpia – cfr. Guida ENEA 2018)

❖ DOCUMENTI DA INVIARE (D.M. 19-02-2007)

Entro 90 giorni dalla fine lavori (data del “collaudo”- R.M. 244/E/2007) invio all'ENEA (tramite Internet <https://ecobonus2019enea.it>) di:

↙ Copia dell'attestato di certificazione/qualificazione energetica (quando richiesto)

↙ Scheda informativa degli interventi realizzati

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



ADEMPIMENTI
(C.M. 7/E/2017)

«ECO-BONUS»: DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

INTERVENTO	ASSEVERAZIONE TECNICO ABILITATO	A.C.E./A.Q.E .(ALL.A)	CERTIFICATO PRODUTTORE	ALL. E	ALL. F
Riqualificazione energetica "globale"	SI (**)	SI	-	SI	SI
Cappotti (interventi su strutture opache verticali ed orizzontali (dal 2008)	SI (**)	SI	-	SI	SI
Sostituzione serramenti e infissi dal 2010	SI (**)	NO (se su singole unità immobiliari)	SI	NO (se su singole unità immobiliari)	SI
		SI (se su parti condominiali)		SI (se su parti condominiali)	NO
Pannelli produzione acqua calda (dal 2008)	SI (**)	NO	NO	-	SI
Pannelli solari per produzione acqua calda in autocostruzione (dal 2009)	SI (**)	Attestato di partecipazione corso di formazione da parte del contribuente		NO	SI
Sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaia a condensazione anche di altro tipo (dal 2009)	Fino 100 KW	SI (**)	SI (se lavori terminati entro 15/08/2009)	SI (*)	-
	Oltre 100 KW	SI (**)		NO	SI
Generatori di calore a biomassa (dal 2015)	SI (**)	-	-	SI	-
Schermature solari (dal 2015)	SI (*)	-	SI (*)	-	SI
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto (dal 2016)	SI (*)	-	SI (*)	SI (***)	SI (***)

*l'asseverazione del tecnico abilitato e la certificazione del produttore/costruttore sono alternative tra loro

per i lavori terminati a partire dal 11 ottobre 2009 l'asseverazione può essere sostituita dall'asseverazione resa dal direttore dei lavori **54

*** Gli allegati E/F sono alternativi e la scelta dipende dalle modalità di esecuzione dei lavori

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:
DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

ADEMPIMENTI (C.M. 7/E/2017)

❖ MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE SPESE (D.M. 19-02-2007)

- ↪ **Soggetti non titolari di reddito d'impresa:** bonifico bancario o postale e tramite **istituto di pagamento**
- ↪ **Soggetti titolari di reddito d'impresa:** nessuna specifica modalità di pagamento obbligatoria

❖ DOCUMENTI DA CONSERVARE (D.M. 19-02-2007)

- ✓ documento di asseverazione fornito dal tecnico abilitato
- ✓ attestato di qualificazione/certificazione energetica (quando richiesto)
- ✓ ricevuta di invio tramite internet della documentazione tecnica trasmessa all'ENEA
- ✓ fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese e ricevute dei bonifici di pagamento

RM 9/E/2017

Tale elencazione non limita gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria, che potrà richiedere l'esibizione di ulteriori documenti o atti (C.M. 36/E/2007)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

SOGGETTI AMMESSI



CM 29/E del 18.09.2013

Soggetti **IRPEF e IRES** (società, cooperative, etc.) che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo (proprietà o altro diritto reale, locazione, o altro diritto reale di godimento)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

FABBRICATI AGEVOLATI

Costruzioni:

- **adibite ad abitazioni o ad attività produttive** (a prescindere dalla classificazione catastale) anche se posseduti da società e locati a terzi
- **ubicate in aree ad alta pericolosità sismica: zone 1, 2 e 3**, individuate in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003



CM 29/E del 18.09.2013

Unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali

PREVENZIONE SISMICA



«**SISMABONUS**»
RM 22/E del 12 marzo 2018



RM 22/E del 12.03.2018

OK alla tesi ANCE: agevolati anche gli interventi antisismici eseguiti su fabbricati (abitativi e non) posseduti da società e locati a terzi

Scongiurata, per il «Sismabonus», l'interpretazione restrittiva data dall'Agenzia delle Entrate nel 2008 per la detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici (cd. «Ecobonus»)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Spese detraibili: dal 1° gennaio 2017, tra i costi detraibili dell'intervento rientrano anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili

Limite di spesa agevolato: 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. In caso di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, nel calcolo del limite dei 96.000 euro si devono considerare le spese sostenute in anni precedenti per le quali si è già fruito della detrazione

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

MODALITA' DI PAGAMENTO E RIPARTIZIONE TRA COMPROPRIETARI

(RM 34/E/2018 e CM 7/E/2017)

- i pagamenti devono avvenire con **bonifico bancario o postale**, contenente, nella causale, i riferimenti normativi della detrazione (*art.16, co.1-bis, DL 16/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013*)
- in caso di **più proprietari**, ciascuno ha diritto alla **detrazione in base alle spese effettivamente sostenute**, risultanti dai bonifici e dalle fatture, **a prescindere dalla quota di proprietà**
- la **detrazione può spettare anche a colui che**, pur avendo sostenuto le spese, **non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura**, a condizione che i **documenti di spesa** (le fatture pagate) siano appositamente **integrati con il suo nominativo e con l'indicazione della relativa percentuale di spesa sostenuta**

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

CONDIZIONE (art.16, co.1-bis, DL 63/2013 -*convertito nella legge 90/2013*- sostituito dalla legge 232/2017)

Procedure autorizzatorie avviate «dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione»



CM 7/E del 27.04.2018

Si fa riferimento alla data del 1° gennaio 2017 (entrata in vigore della legge 232/2016 che ha riscritto la norma originaria) e non alla data originaria del 4 agosto 2013 (entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del DL 63/2013, istitutiva dell'agevolazione)



Risp. 62 del 19.02.2019

Nei casi più incerti (es. procedimenti avviati nel 2016 ed integrati nel 2017), si può chiedere all'Ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

MODALITA' OPERATIVE

Valgono le **modalità** per la detrazione del **36%-50%**



CM 29/E del 18.09.2013

«Per l'individuazione della disciplina applicabile -modalità di pagamento, fruizione della detrazione, documentazione da conservare- in assenza di indicazioni nella disposizione in esame ... si ritiene che si debba far riferimento alle disposizioni applicabili per gli interventi di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art.16-bis del TUIR»

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

MARCO ZANDONA'
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567291-256

E-mail zandonam@ance.it