

I «BONUS» per gli interventi di recupero e la piattaforma di cessione del credito

GLI INCENTIVI SUL SISMABONUS E SULL'ECOBONUS: ASPETTI NORMATIVI E FISCALI

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

Siracusa, 22 marzo 2018

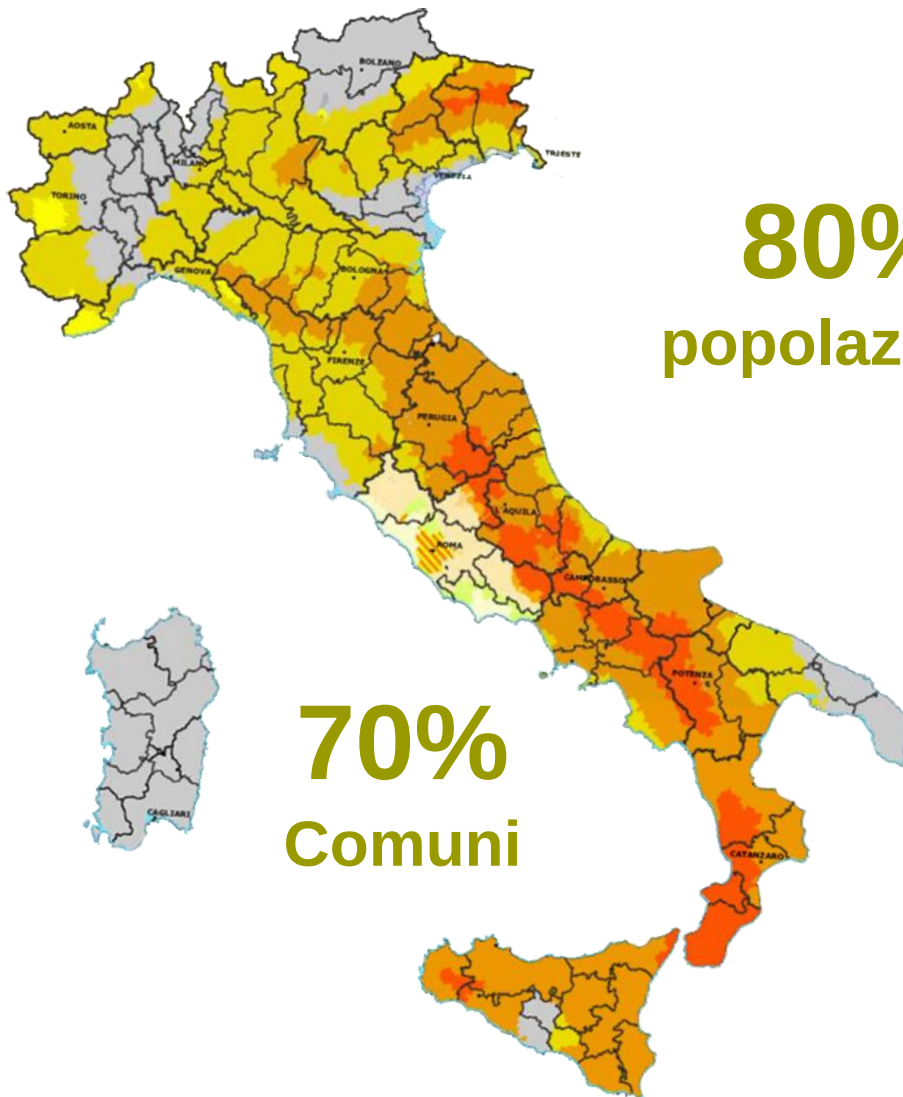
SISMA ED ECOBONUS: un mercato ad altissime potenzialità

**Sicurezza
Antisismica**

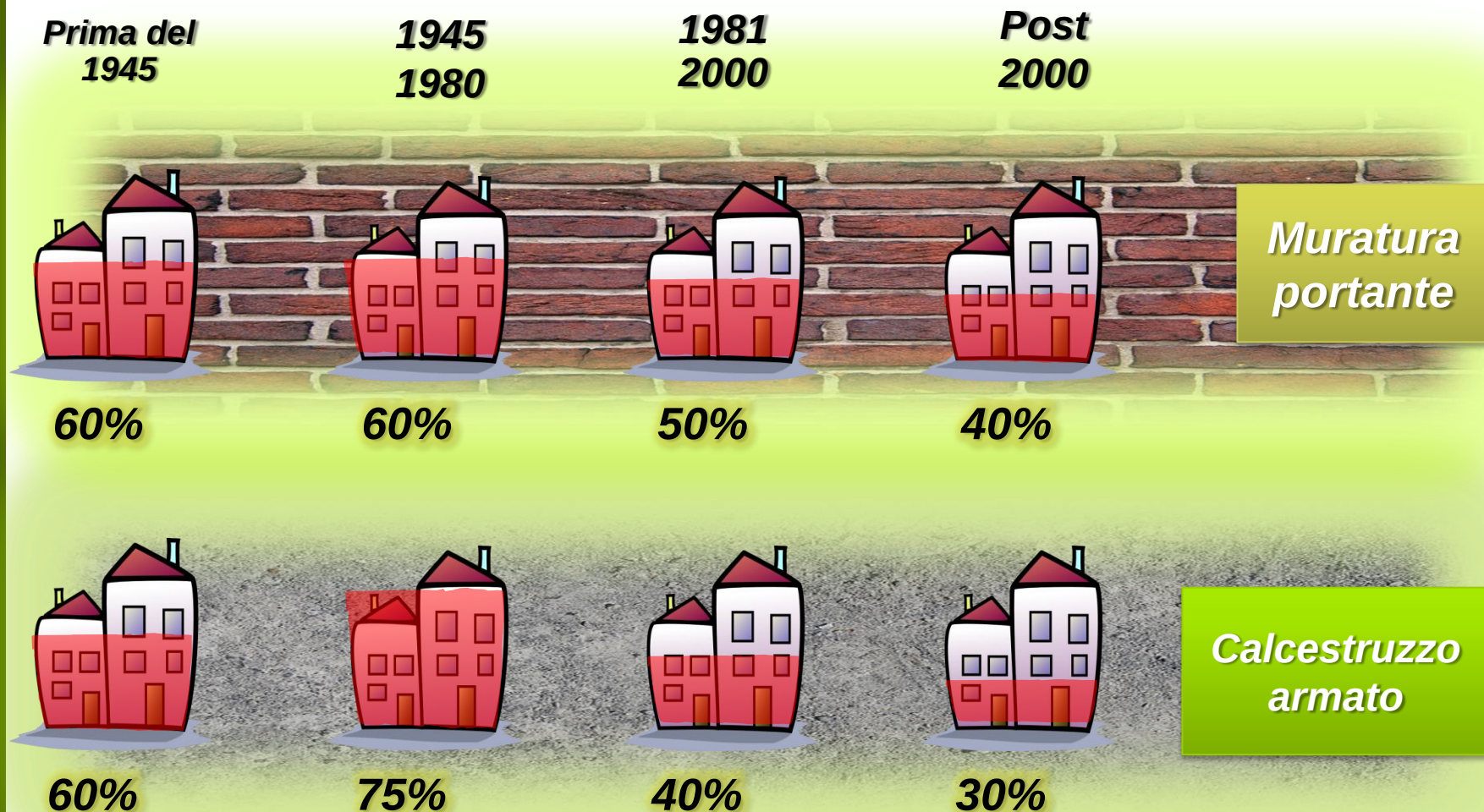
85%
superficie

80%
popolazione

70%
Comuni



LA PERICOLOSITA' DEGLI EDIFICI: ZONA SISMICA 1



LA PERICOLOSITA' DEGLI EDIFICI: ZONA SISMICA 2

**Prima del
1945**

**1945
1980**

**1981
2000**

**Post
2000**



40%



40%



30%



20%

**Muratura
portante**



40%



55%



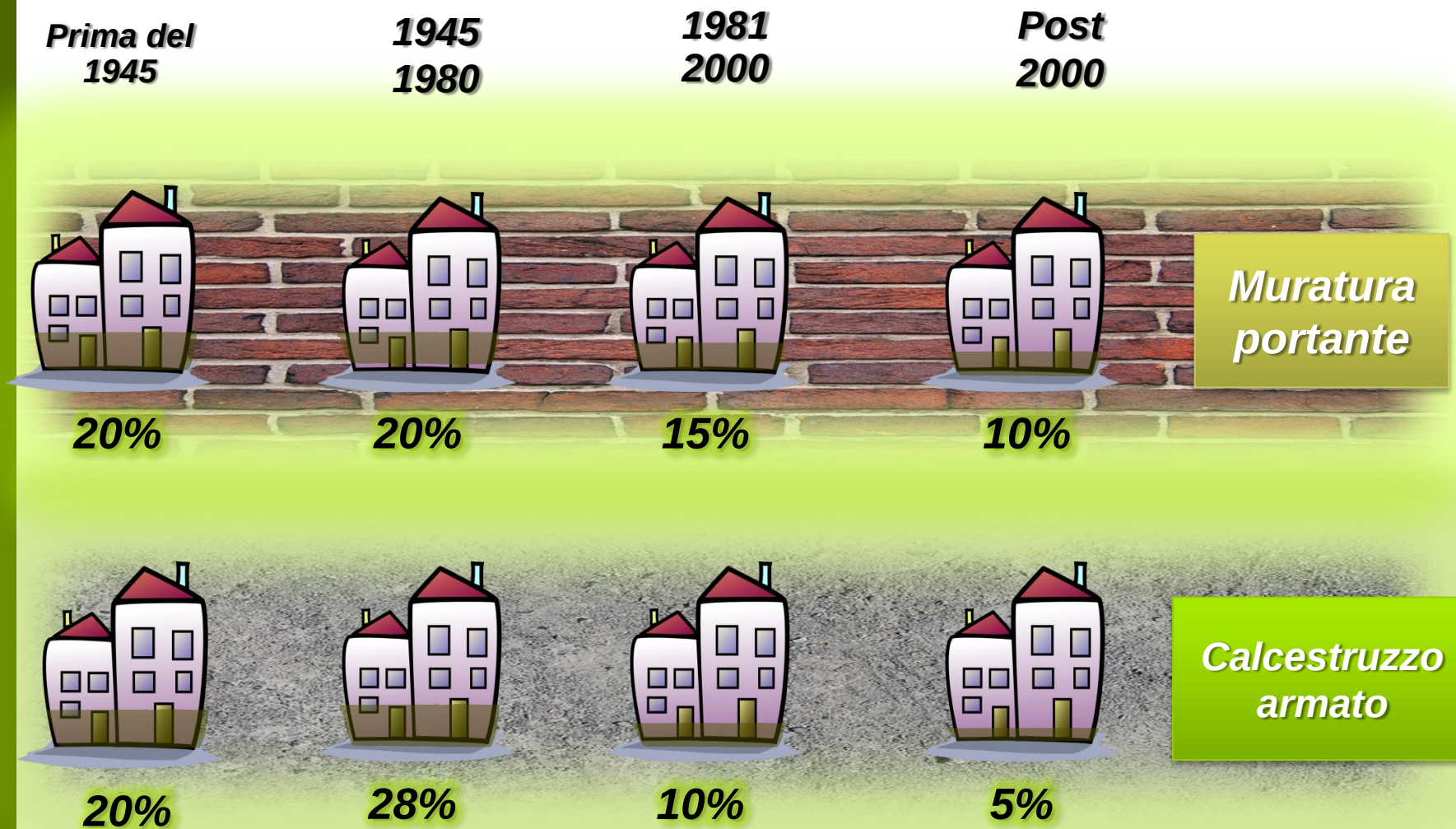
20%



10%

**Calcestruzzo
armato**

LA PERICOLOSITA' DEGLI EDIFICI: ZONA SISMICA 3



SISMA ED ECOBONUS: un mercato ad altissime potenzialità**Sicurezza
Antisismica****105
miliardi****STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO NELLE ZONE A
MAGGIOR RISCHIO SISMICO (1,2,3) - mln euro**

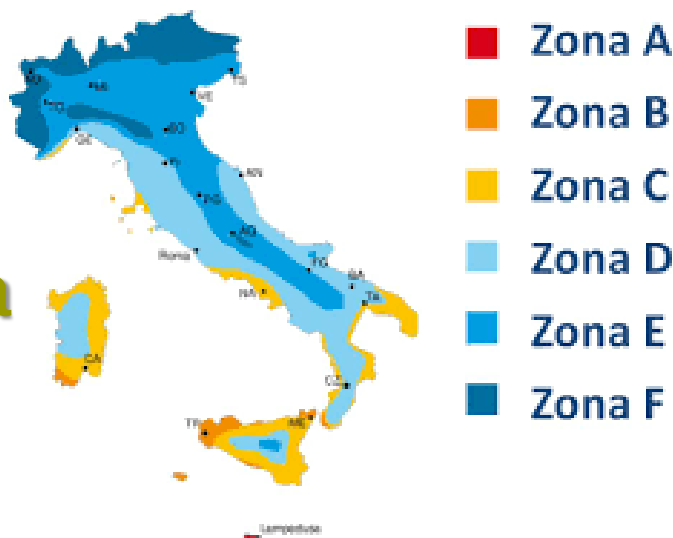
	Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
MURATURA	1	1.878	4.192	595	85	6.751
	2	7.206	20.355	2.151	314	30.027
	3	4.609	13.019	1.376	201	19.204
CEMENTO ARMATO	1	70	3.979	1.308	170	5.527
	2	177	22.093	3.967	424	26.660
	3	113	14.387	2.537	271	17.308

Elaborazione Ance su dati Istat e Oice

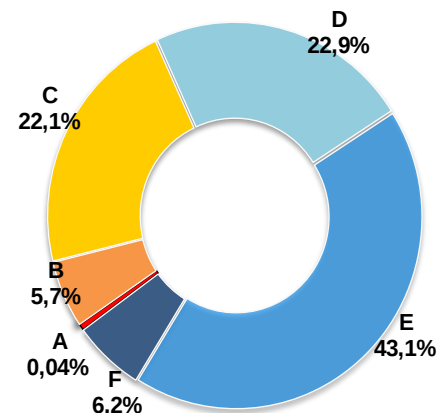
Zona 1: **12** mld
 Zona 2: **57** mld
 Zona 3: **36** mld

SISMA ED ECOBONUS: un mercato ad altissime potenzialità

Efficienza Energetica



EDIFICI RESIDENZIALI NEI COMUNI CLASSIFICATI PER FASCIA CLIMATICA



STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
 SULL'INVOLUCRO EDILIZIO PER FASCIA CLIMATICA
 Milioni di euro

Fasce climatiche	< 1945	1945-80	1981-2000	Totale
C	399	2.344	100	2.843
D	1.940	5.983	235	8.158
E	3.737	16.054	955	20.746
F	513	1.102	174	1.789
TOTALE	6.589	25.483	1.464	33.536

Elaborazione Ance su dati Istat e D.P.R. 412/93 (tabella A e successive modifiche ed integrazioni)

33,5
miliardi

Elaborazione Ance su dati Istat

SISMABONUS ED ECOBONUS

- ❑ **“SISMABONUS” – Profili oggettivi, soggettivi e procedurali per l’ottenimento dell’incentivo**
 - ❖ Sismabonus ordinario
 - ❖ Sismabonus condomini
 - ❖ Acquisto case antisismiche in zona 1
- ❑ **“ECOBONUS” - – Profili oggettivi, soggettivi e procedurali per l’ottenimento dell’incentivo**
 - ❖ Ecobonus ordinario
 - ❖ Ecobonus condomini
- ❑ **CESSIONE DEL CREDITO – Modalità attuative e differenze tra i bonus**

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»
NOVITÀ DEL 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)



Attribuzione del monitoraggio all'Enea, laddove gli interventi di messa in sicurezza statica consentano di ottenere anche un risparmio energetico

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

RISOLUZIONE 22/E del 12 marzo 2018



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

Sconsigliata , 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 ordinario»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su abitazioni e immobili produttivi in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 70% e 80% in funzione dell'intervento antisismico realizzato

«Sismabonus condomini»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su interi condomini in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 75% e 85% in funzione dell'intervento antisismico realizzato

- ❑ possibilità di cedere il credito alle imprese esecutrici degli interventi e a «soggetti privati»

Accolta la richiesta ANCE di modulare l'incentivo in funzione dell'efficacia dell'intervento

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**

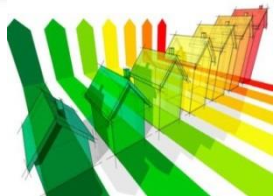
Novità in
pillole...

- *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*

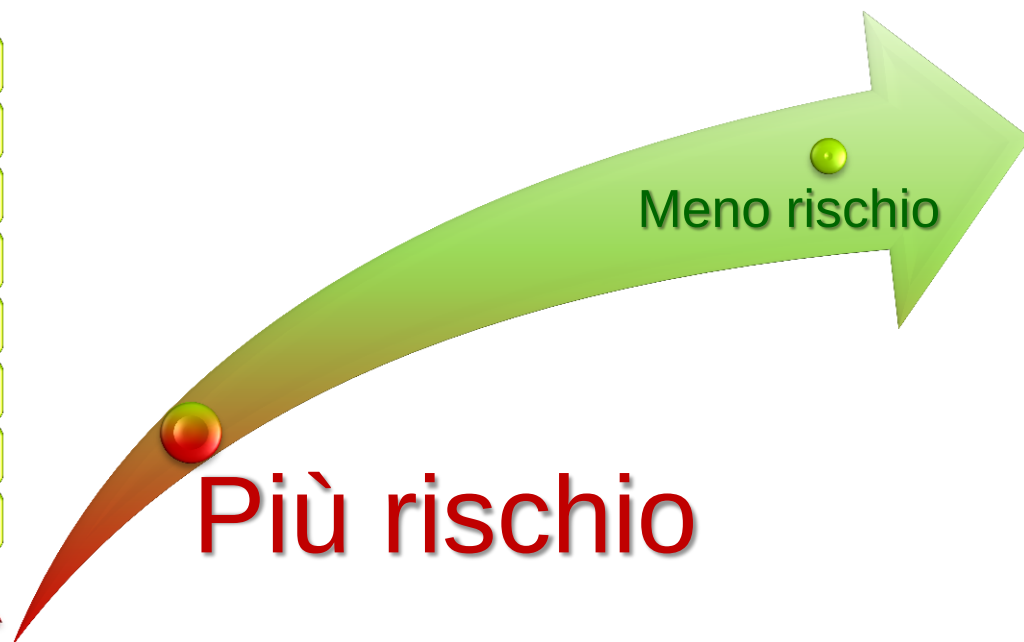
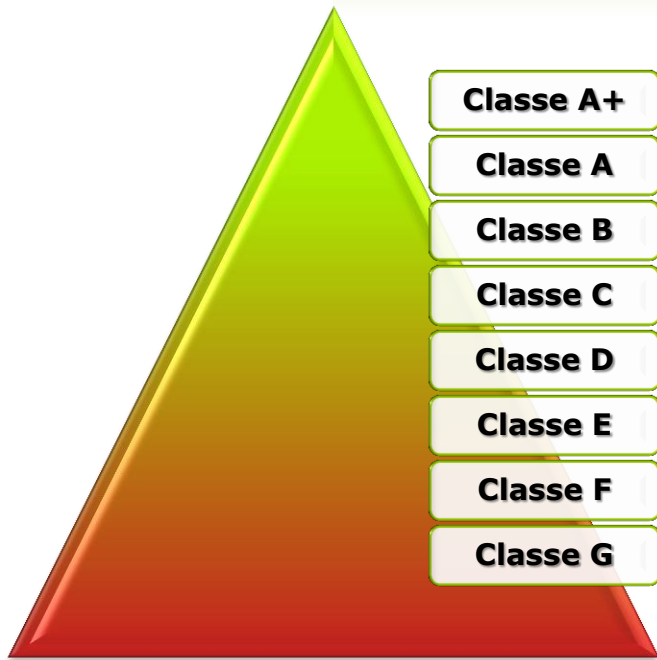
PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



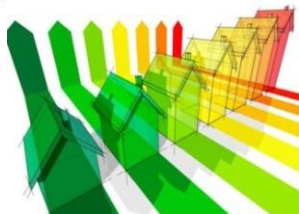
Classificazione rischio sismico dell'edificio
Decreto MIT 28 febbraio 2017 definisce le linee guida per la
classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di
attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio
Decreto MIT 28 febbraio 2017
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)**

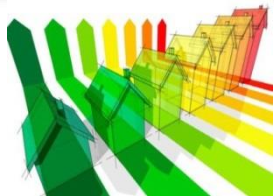
Metodo semplificato

- 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 ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio
Decreto MIT 28 febbraio 2017
Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



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 ORDINARIO»

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 ORDINARIO»

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 ORDINARIO»

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



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 (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)

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 ORDINARIO»

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»

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

Si può sostenere che resta ferma la data originaria del 4 agosto 2013 per l'avvio delle procedure autorizzatorie, fermo restando che rientrano nel nuovo bonus solo le spese sostenute dal 1° gennaio 2017

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

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»

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»

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

PREVENZIONE SISMICA



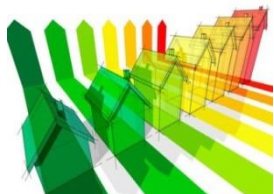
«SISMABONUS CONDOMINI»

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



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 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

Soggetti
ammessi

*Gli stessi del «sismabonus ordinario»: soggetti IRPEF e
soggetti IRES, che sostengono le spese e detengono
l'immobile in base ad un titolo idoneo*

Fabbricati
agevolati

*Parti comuni di edifici condominiali adibiti ad abitazioni e/o
ad attività produttive, anche se locati da imprese e società*

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI
EDIFICI ESISTENTI

Interventi

Gli stessi del «sismabonus ordinario»:

- *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*
- **spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili** (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)

Limite di
spesa
agevolato

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

PREVENZIONE SISMICA



**«ACQUISTO CASE 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 ABITAZIONI 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

PREVENZIONE SISMICA



Acquisto abitazioni «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

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

Importo detraibile annuo

$€ \underline{81.600} : 5 = € 16.320$

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

PREVENZIONE SISMICA



Acquisto abitazioni «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 CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

Tutti i condomini, in qualità di soggetti beneficiari, e non solo gli «incapienti»



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**



Cessione del credito ancora a carico delle imprese fornitrici ed esclusione delle banche e degli intermediari finanziari

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI
ESISTENTI

PUNTI CARDINE DEL PROVVEDIMENTO AdE:

- ✓ Distinzione tra diritto di cessione e diritto di utilizzo del credito
- ✓ Diritto di cessione del credito anche per i “capianti”
- ✓ Diritto di ricedibilità del credito acquistato

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS» QUESTIONI DA CHIARIRE

Data di avvio delle procedure urbanistiche autorizzative di interventi "antisismici" agevolabili con «Sismabonus»

Unico riferimento rilevante ai fini del bonus dovrebbe essere la data di sostenimento della spesa, rendendo applicabile il «Sismabonus» per tutti gli interventi agevolabili, le cui procedure siano state avviate dal 4 agosto 2013, ma differenziando la percentuale di detrazione riconosciuta nel momento in cui la spesa è sostenuta

Tetto massimo di spesa annua (96.000 euro) per lavori di prevenzione sismica nell'ipotesi di prosecuzione

La disciplina dei lavori di prosecuzione (unico limite di importo massimo di spesa) potrebbe applicarsi solo nel caso in cui siano verificate congiuntamente le seguenti condizioni:

- (1) esecuzione dei lavori in 2 annualità consecutive nell'arco del quinquennio agevolato*
- (2) autorizzazione dei lavori con un unico titolo urbanistico abilitativo*

Criterio di imputazione dei costi per lavori di prevenzione sismica sostenuti da soggetti passivi IRES per accedere al «Sismabonus»

I soggetti IRES potrebbero continuare ad adottare il «criterio di competenza» (art.109 del D.P.R. 917/1986) anche con riferimento alle spese sostenute in relazione agli interventi agevolabili dal «Sismabonus»

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS» QUESTIONI DA CHIARIRE

*Possibilità di cumulo del
«Sismabonus» e dell'
«Ecobonus» per lavori
contestualmente eseguiti*

- *La cumulabilità tra «Sismabonus» ed «Ecobonus» è ammessa nel caso di spese distinte (fatture e pagamenti distinti in funzione della tipologia d'intervento)*

• R.M. n. 147/E del 29 novembre 2017

PREVENZIONE SISMICA – RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

**CUMULO «ECOBONUS CONDOMINI» E «SISMABONUS 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 e 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**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus
«ordinario»

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

- ❑ **detrazione al 65%** per interventi energetici eseguiti su **singole unità immobiliari dal 01.01.2018 al 31.12.2018** nelle seguenti ipotesi:
 - ✓ riqualificazione energetica “globale”
 - ✓ strutture opache orizzontali e verticali
 - ✓ installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda
 - ✓ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale :
 - 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)
 - 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
 - ✓ acquisto e la posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M. D. Lgs. 311/2006) fino ad una detrazione massima di 60.000 euro
 - ✓ acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, per tutto il 2018, fino ad una detrazione massima di 100.000 euro, qualora si ottenga un risparmio di energia primaria (PES-All. III del decreto MISE 4.08.11), pari almeno al 20%
 - ✓ impianti geotermici a bassa entalpia
 - ✓ sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore
 - ✓ acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus «ordinario»

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

- ❑ **detrazione al 50%** per interventi energetici eseguiti su **singole unità immobiliari** **dal 01.01.2018 al 31.12.2018** nelle seguenti ipotesi:
 - ✓ acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi
 - ✓ acquisto e posa in opera delle schermature solari
 - ✓ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013)
 - ✓ acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili fino ad una detrazione massima di 30.000 euro

Eco-Bonus «ordinario»

- ❑ **Stesse regole** per gli interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali**
 - ✓ **dal 06.06.2013 al 31.12.2021**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:

**DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI**



Ministero
dell'Economia
e delle Finanze

Emanazione di un Decreto del MEF, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2018, che, tra l'altro, introdurrà 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
«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

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 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 da ritenersi estesa anche alla sostituzione degli impianti di climatizzazione con pompe di calore ad alta efficienza, o con impianti geotermici a bassa entalpia)

❖ 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 www.acs.enea.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 condominali)		SI (se su parti condominali)	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 (*)	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

*** 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

R.M. 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)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»:

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

Tutti i condomini

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 condomini «**incapienti**»

Cessione del credito ancora a carico delle imprese fornitrici

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)



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

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

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO

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

CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS» + «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 quota a lui imputabile sulla base delle spese sostenute nel medesimo periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori



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» + «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



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS» + «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

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 condominio ha sostenuto la spesa (semprechè il condominio abbia sostenuto le spese per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta)

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

**«ECO-BONUS» + «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» + «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, rimosse 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 amministrate 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 amministrate dall'INPS (art. 20, D.Lgs. 241/1997)*

CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



«ECO-BONUS» + «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)