

ECO - SISMA BONUS: VANTAGGI E CRITICITÀ

***«Decreto crescita»: le recenti novità su Bonus fiscali e
cessione del credito d'imposta***

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

L'Aquila, 17 settembre 2019

GLI ARGOMENTI



«DL CRESCITA»: INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE URBANA E
NOVITÀ SUI BONUS FISCALI



«ECO-SISMABONUS»: VANTAGGI E CRITICITÀ



«ECO-SISMABONUS»: PRINCIPALI QUESTIONI APERTE



«BONUS FISCALI»: PROCEDURE PER LA CESSIONE DEI CREDITI
D'IMPOSTA

CESSIONE DEL CREDITO

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI»

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di unità immobiliari situate all'interno di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 18 mesi dal termine dell'intervento

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BONUS

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni **Ecobonus** (sia singole unità che condomini), **Sismabonus** (sia singoli immobili, che condomini, nonché **Sismabonus acquisti**) e «**Eco+Sismabonus cumulati**» o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni, o da cedere ai fornitori. Dovrà essere emanato un provvedimento attuativo ➡ **PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019**

ESTENSIONE DELLA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA AI LAVORI ENERGETICI AGEVOLATI CON IL BONUS EDILIZIA

Dal 30 giugno 2019, è estesa la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta anche al **Bonus edilizia** (cd. 36%, aumentato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2019), limitatamente all'ipotesi di esecuzione di interventi di risparmio energetico rientranti nell'agevolazione

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



DL 30 APRILE 2019, N.34

Testo risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione 58/2019

ART.7

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

«1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, *anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato*, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al secondo periodo a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo.»

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



L'acquirente deve essere un' «impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare»

sostiene...

Vista l'identica dicitura normativa, si possono applicare le precisazioni fornite dall'AdE per il «Bonus edilizia» spettante per l'acquisto di fabbricati ristrutturati da imprese (Risposta n.279 del 19 luglio 2019)

Per «impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare» s'intende :

- impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,
- impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Quali fabbricati?

L'acquisto agevolato deve riguardare «interi fabbricati»

Per «interi fabbricati» s'intendono:

- **Edifici condominiali**
- **Fabbricati ad accatastamento unico**
- **Fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso**

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



L'acquisto agevolato deve riguardare «interi fabbricati»

In caso di edifici «condominiali», l'acquisto dell' «intero» fabbricato può avvenire anche con singoli e plurimi atti, aventi ad oggetto le singole unità che compongono l'edificio, a condizione che, entro il 31 dicembre 2021, si acquistino tutte le porzioni immobiliari

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Tutti gli acquisti che, ordinariamente, scontano un regime fiscale più oneroso, comprese quelle esenti da IVA (ex art.10, DPR 633/1972)

CEDENTE	REGIME ORDINARIO	REGIME RIDOTTO (EX ART.7)
Privato (abitazioni e non)	9% + 100 euro	600 euro
Impresa (abitazioni in esenzione IVA)	9% + 100 euro	600 euro
Impresa (unità non abitative in esenzione IVA)	200 euro + 4%	600 euro

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



L'«intero fabbricato» deve essere acquistato da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provveda:

1. alla sua demolizione e ricostruzione in chiave antisismica ed energetica, anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente, oppure all'esecuzione di interventi di recupero;
2. alla successiva vendita dello stesso, che, in caso di più unità immobiliari, deve riguardare almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Se non vengono rispettate le 2 condizioni sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora decorrenti dalla data d'acquisto del fabbricato

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato

Entro i 10 anni successivi i fabbricati acquistati devono essere oggetto di:

1. demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica

oppure

interventi di manutenzione straordinaria, o restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, rispettivamente, lett.b, c, d, DPR 380/2001)

In entrambi i casi, deve essere rispettata la normativa antisismica e conseguita la classe energetica NZEB, A o B

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

Terms &
Conditions



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato

Entro i 10 anni successivi:

2. l' «intero fabbricato», preventivamente demolito e ricostruito o oggetto di recupero, deve essere ceduto

Se suddiviso in più unità immobiliari, l'alienazione deve riguardare almeno il 75% del volume

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



DL 4 GIUGNO 2013, N. 63 (convertito con modifiche nella legge 90/2013)

ART.16

Testo coordinato con le modifiche del DL 34/2019 (convertito nella legge 58/2019)

(omissis)

«1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, **2 e 3** ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.»

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



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, 2 E 3



CONDIZIONI

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE O 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

Per «impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare» s'intende :

- *impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,*
- *impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili*

(Risposta AdE n.279 del 19 luglio 2019 in tema di «bonus edilizia» per l'acquisto di edifici ristrutturati da imprese)

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



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



Risp. n.354 del 29.08.2019

Ammesso il *Sismabonus acquisti* anche se l'**acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite permuta del "vecchio" immobile**

In questo caso, la **percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta**

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



BENEFICIO

• **POSSIBILITA' DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA**



Prov. n.660057
del 31.07.2019

- i beneficiari devono **comunicare la cessione all'AdE entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese** (ossia di stipula dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare), **utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il **Modulo** allegato al Prov. del 31 luglio 2019, da inviare tramite PEC, o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate;
- l'**Agenzia delle Entrate** rende **visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e, nell'area riservata del cedente, le informazioni sull'accettazione** del credito d'imposta da parte del cessionario;
- il **cessionario** deve **accettare il credito** attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, **a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spesa, potrà utilizzarlo in compensazione con F24 ripartendolo in 5 quote annuali, oppure cederlo ad un «soggetto collegato»**

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 1

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

Importo ammesso in detrazione

85% x € 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)

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 2

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

Importo complessivo ammesso in detrazione

85% x € 96.000 = € 81.600 Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare

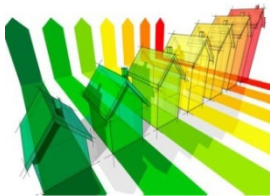
Importo detraibile annuo

€ 81.600 : 5 = € 16.320

Importo "effettivo" detraibile per ciascuno annuo

€ 16.320 / 2 = € 8.160

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

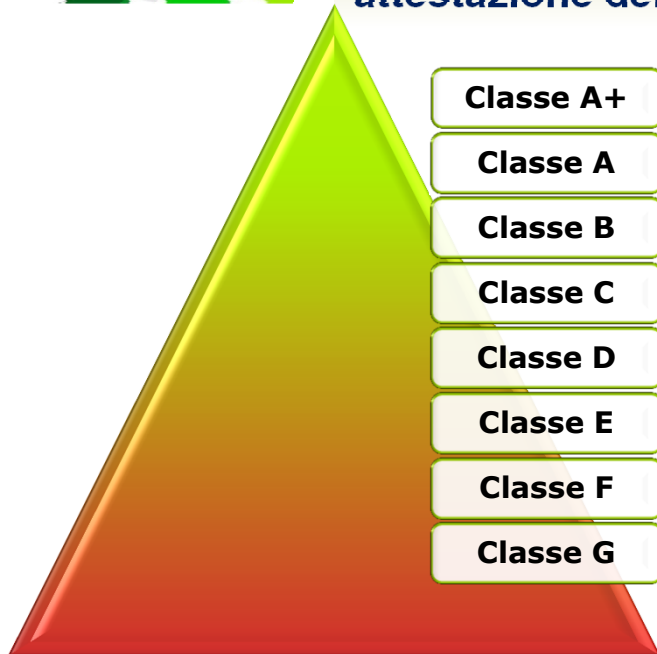


ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

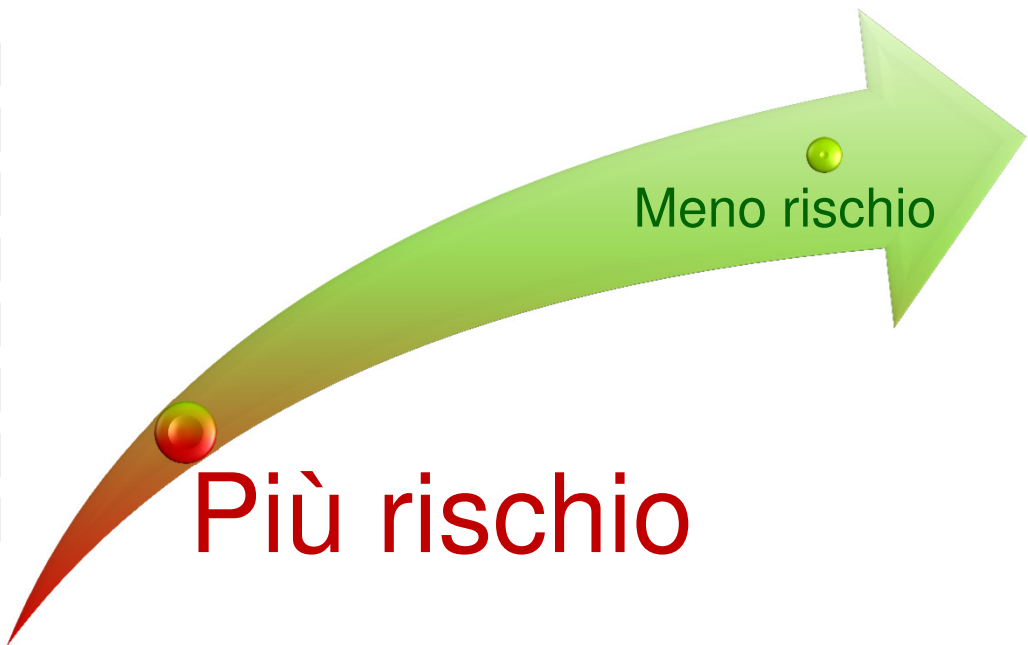
Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

Classificazione rischio sismico dell'edificio

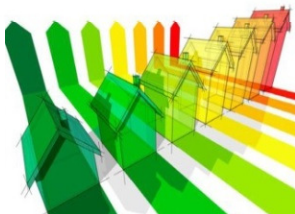
Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



- Classe A+
- Classe A
- Classe B
- Classe C
- Classe D
- Classe E
- Classe F
- Classe G



DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

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

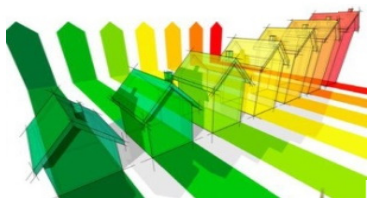
- basato sulla classificazione macrosismica dell'edificio
- indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della classe di rischio
- utilizzabile sia per una valutazione preliminare indicativa sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione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

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



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

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

CONDIZIONE (art.16, co.1-bis, DL 63/2013 -convertito nella legge 90/2013- sostituito dalla legge 232/2016)

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



CM 7/E del 27.04.2018
Risp. 62 del 19.02.2019

Si fa riferimento alla data del 1° gennaio 2017 (entrata in vigore della legge 232/2016 che ha riscritto la norma originaria), per il «Sismabonus acquisti» in zona 1

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

Il «Sismabonus acquisti» in zona 2 e 3 si applica dal 1° maggio 2019 (entrata in vigore del DL crescita – DL 34/2019), nel rispetto delle procedure definite dal DM 58/2017 (asseverazione della classe di rischio sismico da depositare insieme alla richiesta del titolo abilitativo) → per i lavori già iniziati al 1° maggio, si deve dare la possibilità di depositare l'asseverazione in un momento successivo

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



Guida "Sismabonus: le detrazioni per gli interventi antisismici"

DOCUMENTAZIONE UTILE PER IL BENEFICIARIO DEL «SISMABONUS ACQUISTI»

- ❖ **ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE**
- ❖ **DOCUMENTAZIONE DA CUI RISULTI:**
 - tipologia di intervento effettuato;
 - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile;
 - data di conclusione dei lavori;
 - efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

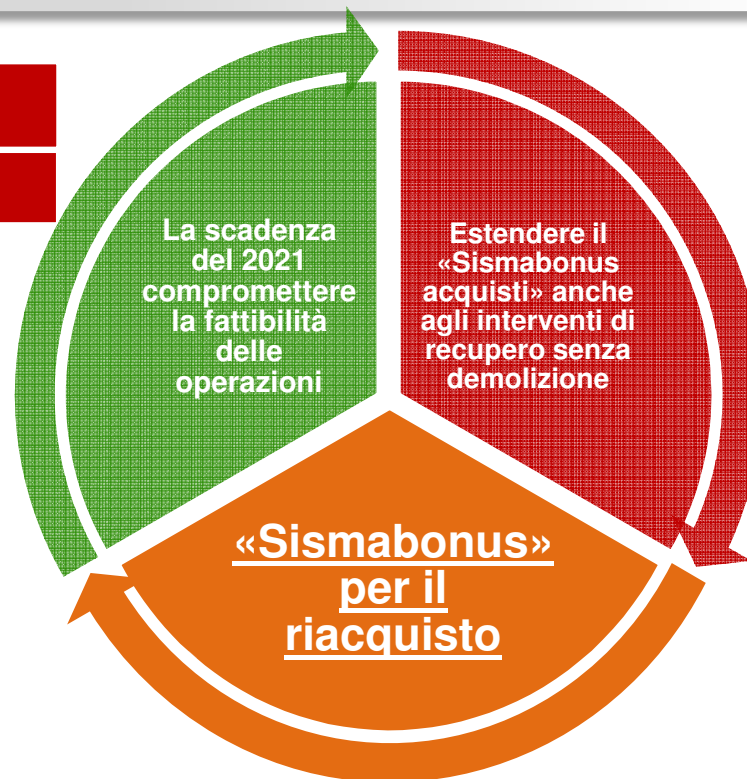
Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

Ma si può fare di più

Occorre una proroga ...

... e un ulteriore passo avanti

integrare il sistema agevolativo, introducendo un incentivo alternativo al «Sismabonus acquisti», diretto, in via specifica, a favorire il riacquisto di un'altra unità immobiliare da parte dei proprietari che cedono all'impresa i fabbricati da demolire



la resistenza a cedere anche una sola unità immobiliare all'interno dell'edificio è in grado di compromettere la realizzazione del progetto complessivo di rigenerazione

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO: ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)

Normativa di
riferimento

DL 4 GIUGNO 2013, N. 63 (convertito con modifiche nella legge 90/2013)

ART.14

Testo coordinato con le modifiche del DL 34/2019 (convertito nella legge 58/2019)

(omissis)

«**3.1** Per gli interventi di efficienza energetica di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. **Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.**»

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO: ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART. 10)



Normativa di
riferimento

DL 4 GIUGNO 2013, N. 63 (convertito con modifiche nella legge 90/2013)

ART.16

Testo coordinato con le modifiche del DL 34/2019 (convertito nella legge 58/2019)

(omissis)

«**1-octies.** Per gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. **Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.**»

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, sono definite le modalità attuative delle suddette disposizioni, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione da effettuarsi d'intesa con il fornitore → **PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019**



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS
(ART.10)**

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni *Ecobonus* (sia singole unità che condomini), *Sismabonus* (sia singoli immobili, che condomini, nonché *Sismabonus* acquisti) e «*Eco+Sismabonus cumulati*» o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni, o da cedere ai fornitori. Dovrà essere emanato un provvedimento attuativo → [PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019](#)

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**

Ipotesi 1

Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in **10 quote annuali** (per l'Ecobonus) o in **5** (per il Sismabonus)

Ipotesi 2

Utilizzo indiretto, attraverso la **cessione del corrispondente credito d'imposta** a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con **possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta** (con un massimo di 2 cessioni complessive)

Ipotesi 3

Sconto sul corrispettivo dei lavori, corrispondente all'importo della detrazione spettante, che viene **recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta** da utilizzare in compensazione in **5 quote annuali costanti** e **CON** possibilità di cessione ai fornitori (massimo 1 cessione)

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**



Per quali bonus opera?

1. Ecobonus singole unità
2. Ecobonus condomini
3. Sismabonus singole unità
4. Sismabonus condomini
5. Eco+Sisma bonus cumulati
6. Sismabonus acquisti

La nuova disposizione ha portata più ampia di quella relativa alla cessione dei bonus, perché comprende anche il «Sismabonus singole unità» che non è cedibile

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**



Quali modalità operative?

Prov. AdE n. 660057 del 31.07.2019

- **Importo dello sconto da praticare** = detrazione spettante al committente dei lavori energetici o antisismici, da calcolare in base alle spese complessivamente sostenute entro il 31 dicembre (nel calcolo, si tiene conto anche delle spese non pagate per effetto dello sconto)
- **Fatturazione dei lavori** = l'impresa che pratica lo sconto deve fatturare interamente il corrispettivo contrattuale (ivi compreso l'importo dello sconto praticato), indicando espressamente in fattura l'ammontare dello sconto praticato ai sensi dell'art.10 del DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019;
- **Pagamento del corrispettivo dei lavori** = il corrispettivo dei lavori, non coperto dallo sconto, deve essere pagato con «*bonifico parlante*» dal quale risulti: la causale del versamento, il CF del beneficiario della detrazione ed il numero di PI o il CF del soggetto destinatario del bonifico (salva l'ipotesi di acquisto di immobili antisismici che dà diritto al *Sismabonus acquisti*)

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS
ESEMPIO DI CALCOLO**

Ipotesi:

- ✓ **Intervento antisismico con miglioramento di 1 classe di rischio sismico** (detrazione = 75% delle spese sostenute sino ad un massimo di €96.000)
- ✓ **Corrispettivo complessivo pattuito (senza sconto) = € 90.000**

Detrazione spettante: 75% di € 90.000 = € 67.500



Sconto da praticare = € 67.500

L'IMPRESA:

- **fattura l'intero corrispettivo di € 90.000** indicando espressamente l'importo dello sconto praticato (€ 67.500) ai sensi dell'art.10 del DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019
- **recupera lo sconto praticato usufruendo di un credito d'imposta** che, alternativamente:
 - utilizzerà, in 5 anni, per il versamento dei tributi e contributi dovuti
 - cederà ai propri fornitori

IL COMMITTENTE:

- **paga con «bonifico parlante» il corrispettivo al netto dello sconto ottenuto = € 22.500**

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO: ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)

Prov. AdE n. 660057 del 31.07.2019

- 1. il beneficiario deve comunicare all'AdE l'opzione per lo sconto, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese agevolate, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'AdE, oppure presentando il Modulo allegato al Provvedimento, tramite PEC o presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate (per i lavori condominiali, la comunicazione va fatta dall'amministratore, utilizzando il modello per la comunicazione dei dati utili alla dichiarazione precompilata)**
- 2. l'impresa deve confermare l'opzione da parte del beneficiario e attestare l'effettuazione dello sconto, mediante le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di comunicazione dell'esercizio dell'opzione da parte del beneficiario (o dell'amministratore in caso di lavori condominiali), potrà recuperare lo sconto attraverso un credito d'imposta, alternativamente, da:**
 - A. utilizzare in compensazione con le imposte e contributi dovuti, tramite il modello F24 "telematico" (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate), ripartendolo in 5 quote annuali costanti,**
 - B. cedere ai propri fornitori, anche indiretti, di beni e servizi, con esclusione delle Banche e intermediari finanziari ed Amministrazioni pubbliche. In tal caso, dovrà darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia**
- 3. il fornitore che ha acquistato il credito dall'impresa potrà utilizzarlo SOLO in compensazione, tramite Modello F24, dopo l'accettazione, da effettuare tramite le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Non è ammessa l'ulteriore cessione del medesimo credito d'imposta**

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:
 ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**

La norma originaria creava le condizioni per un mercato oligopolistico a favore delle imprese «ipercapienti»

La possibilità di cedere il credito d'imposta ha attenuato il rischio, ma comunque non è risolutiva per i «piccoli fornitori» che non possono acquistare il credito e che subiranno la concorrenza dei «grandi distributori»

In più, si rischia di compromettere il sistema di cessione dei crediti d'imposta ormai già operativo

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



CESSIONE BONUS EDILIZIA PER LAVORI ENERGETICI (ART.10)

DL 30 APRILE 2019, N.34

Normativa di riferimento

Testo risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione 58/2019

ART.10

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

(omissis)

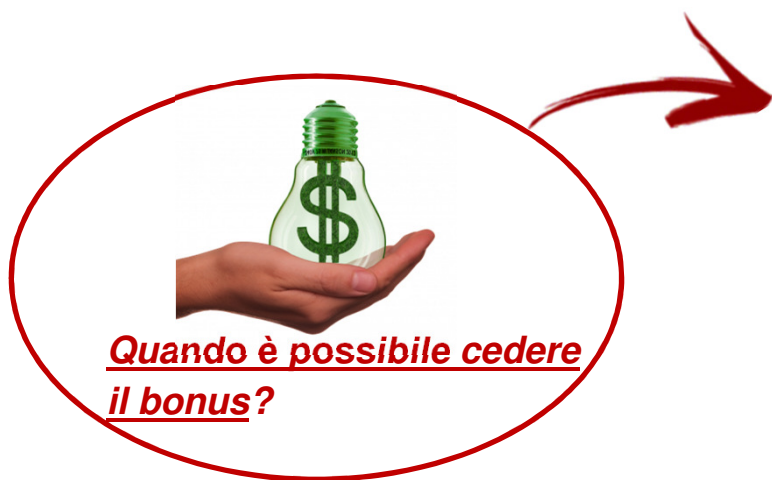
«3-ter. A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, i soggetti beneficiari della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. Il fornitore dell'intervento ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.»

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



CESSIONE *BONUS EDILIZIA* PER LAVORI ENERGETICI (ART.10)

Dal 1° luglio 2019, è estesa la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta anche al *Bonus edilizia* (cd. 36%, aumentato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2019), limitatamente all'ipotesi di esecuzione di interventi di risparmio energetico rientranti nell'agevolazione



Quando è possibile cedere il bonus?

In caso di *bonus* spettante per gli interventi di risparmio energetico ex art. 16-bis, co.1, lett. h, DPR 917/1986, ossia:

«relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia»

Per tutti gli altri lavori di recupero delle abitazioni, agevolati con il *Bonus edilizia*, è possibile SOLO l'utilizzo diretto (in dichiarazione dei redditi del beneficiario) della detrazione Irpef pari, sino al 31.12.2019, al 50% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro, da suddividere in 10 quote annuali (a regime, invece, è pari al 36% delle spese sino ad un massimo di 48.000 euro, sempre in 10 quote)

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



CESSIONE *BONUS EDILIZIA* PER LAVORI ENERGETICI (ART.10)

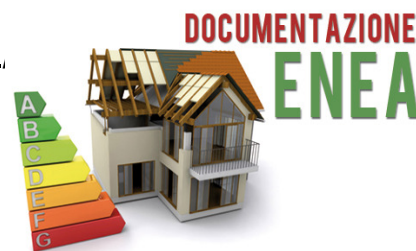
Dal 1° luglio 2019, è estesa la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta anche al *Bonus edilizia* (cd. 36%, aumentato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2019), limitatamente all'ipotesi di esecuzione di interventi di risparmio energetico rientranti nell'agevolazione

Sono gli stessi interventi per i quali, dal 01.01.2018, deve essere trasmessa la comunicazione all'ENEA

- ❑ 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



DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



ENEA - 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; • microgeneratori (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

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



CESSIONE *BONUS EDILIZIA* PER LAVORI ENERGETICI (ART.10)

Dal 1° luglio 2019, è estesa la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta anche al *Bonus edilizia* (cd. 36%, aumentato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2019), **limitatamente** all'ipotesi di esecuzione di interventi di risparmio energetico rientranti nell'agevolazione



Prov. n.660057 del 31.07.2019

Quali adempimenti?

- i beneficiari devono comunicare la cessione all'AdE entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il Modulo allegato al Prov. del 31 luglio 2019, da inviare tramite PEC, o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate;
- l'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e, nell'area riservata del cedente, le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario;
- il cessionario deve accettare il credito attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spesa, potrà utilizzarlo in compensazione con F24 ripartendolo in 10 quote annuali, oppure cederlo ad un «soggetto collegato»

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



Il DL crescita lascia invariati gli altri bonus fiscali

Sino al 31 dicembre 2021:

- ❑ 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, 2 e 3**, demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica
- ❑ l'**Ecobonus** riguardante lavori energetici eseguiti su **parti comuni condominiali**
- ❑ la «**detrazione cumulata Eco+Sismabonus**»: detrazione dell'80%-85% delle spese sostenute per lavori condominiali energetici ed antisismici, sino ad un massimo di 136.000 multilivicato per il numero delle unità presenti nel fabbricato

Sino al 31.12.2019:

- ❑ l'**Ecobonus** riguardante lavori energetici eseguiti su **single unità immobiliari**

Confermate e definite anche le procedure e le modalità per cedere le detrazioni sotto forma di credito d'imposta, così come definite dai Provvedimenti attuativi e dalle CM dell'Agenzia delle Entrate

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



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

«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»

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

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



**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 e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015

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

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**

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

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 incapienti)

*Possano 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)***

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS»

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

Cessione dei crediti d'imposta



Ti trovi in: [Home](#) / [Cittadini](#) / [Agevolazioni](#) / [Riqualificazione energetica](#) / Piattaforma web cessione crediti

Piattaforma web cessione crediti

I soggetti cessionari dei crediti corrispondenti alle detrazioni per lavori eseguiti sulle parti condominiali degli edifici, al fine di migliorarne l'efficienza energetica (ecobonus) o ridurre il rischio sismico (sismabonus), possono accedere tramite l'area autenticata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla "piattaforma cessione crediti", per visualizzare i crediti ricevuti (comunicati dagli amministratori di condominio), accettarli o rifiutarli.

Dopo l'accettazione, i crediti saranno visibili nel "cassetto fiscale" e utilizzabili in compensazione tramite modello F24, secondo le istruzioni impartite con la risoluzione n. 58/E del 25 luglio 2018.

In alternativa alla compensazione, sempre tramite la suddetta piattaforma, i crediti ricevuti possono essere ulteriormente ceduti.

Per accedere alla piattaforma, dopo l'autenticazione seguire il percorso "La mia scrivania / Servizi per / Comunicare" e quindi cliccare sul collegamento "Piattaforma Cessione Crediti".

Per l'utilizzo della piattaforma, è disponibile il relativo [manuale utente - pdf](#).

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.

VANTAGGI E CRITICITA': ECOBONUS

EDIFICI INTERESSATI

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

Esclusi i fabbricati posseduti da imprese (R.M. 303/E/2008, R.M. 340/E/2008 e Risp. n.95 del 4 aprile 2019):

- ❖ 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, Sent. 2549 del 18 maggio 2015
- ❖ CTR Lombardia, Sent. 2692 del 15 giugno 2015
- ❖ Corte di Cassazione, Sent. 19815 del 23 luglio 2019

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.

VANTAGGI E CRITICITA': ECOBONUS

«Ristrutturazione edilizia»

Inclusa nella categoria della «ristrutturazione edilizia» la demolizione e ricostruzione di edifici, anche senza il rispetto della sagoma originaria, purché sia mantenuta la volumetria preesistente

(Art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001 – modificato dall'art.30, co.1, lett.a, DL 69/2013 – conv. Legge 98/2013)

Rientrano nel concetto di «ristrutturazione edilizia» anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, con volumetria inferiore rispetto al preesistente (salvo che per immobili vincolati, per i quali deve essere rispettata la sagoma originaria)

Consiglio Superiore del LLPP: «gli interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l'intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscano soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia»



Risp. n.210 del 27 giugno 2019

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.

VANTAGGI E CRITICITA': ECOBONUS

INTERVENTI DEL «PIANO CASA» (CM 39/E/2010; RM 4/E/2011)

Demolizione e ricostruzione

- **Se ricostruzione fedele = SI detrazione**
- **Se ricostruzione non fedele (con ampliamento) = NO detrazione**

Ristrutturazione con ampliamento (senza demolizione)

- **Interventi energetici su parte esistente = SI detrazione**
- **Interventi energetici su parte ampliata = NO detrazione**

- **NON** agevolati gli interventi di **“RIQUALIFICAZIONE GLOBALE”** dell'edificio
- **SE** vengono **INSTALLATI IMPIANTI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO** (compresa anche la parte ampliata), agevolate **SOLO** le **SPESE RIFERIBILI ALLA PORZIONE ESISTENTE** (ripartizione per quote millesimali)

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.



RM 22/E del 12.03.2018

VANTAGGI E CRITICITA': SISMABONUS

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»)

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.

VANTAGGI E CRITICITA': SISMABONUS

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

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare

VANTAGGI E CRITICITA': SISMABONUS

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

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.



RICOSTRUZIONE
POST-SISMA 2016

Ordinanza 31.07.2018, n.60

VANTAGGI E CRITICITA': SISMABONUS

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

La detrazione calcolata sulle spese eccedenti il contributo può essere ceduta sotto forma di credito d'imposta?

sostiene...

1. intervento eseguito su un «condominio»,
2. passaggio di 1 o 2 classi di rischio sismico (con detrazione, rispettivamente, del 75% o 85%),
3. no aumento di volumetria, in caso di demolizione e ricostruzione

Il fatto di poter considerare solo le spese eccedenti l'ammontare del contributo influisce unicamente sulle modalità di calcolo del *Sismabonus*

QUINDI:

In presenza delle **condizioni** previste dalla norma, è comunque possibile cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità

SISMABONUS. Incentivi fiscali fino all'85% per ridurre il rischio sismico della propria abitazione



ECOBONUS. Incentivi fiscali fino al 75% per migliorare le prestazioni energetiche della propria abitazione.

VANTAGGI E CRITICITA': SISMABONUS

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 (ivi compresa l'ipotesi di demolizione e ricostruzione)

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità



VANTAGGI E CRITICITA': SISMABONUS

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

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità



PRINCIPALI QUESTIONI APERTE

**Ecobonus
immobili
delle
imprese**

L'agevolazione spetta per lavori energetici eseguiti su tutte le tipologie di fabbricati, purché già esistenti, e a prescindere dal soggetto proprietario (privato o società). Deve ammettersi, quindi, anche per gli edifici posseduti dalle immobiliari e concessi in locazione a terzi

**Bonus
condomini:
calcolo limiti
agevolati**

In caso di lavori condominiali, i limiti di spesa massimi (40.000 per Ecobonus, 96.000 per Sismabonus e 136.000 per Eco+Sismabonus), da moltiplicare per il numero di unità che compongono l'edificio, costituiscono parametri per il calcolo dell'ammontare massimo di spesa agevolabile per l'intero condominio (da ripartire poi in base alle tabelle millesimali) e non quello riferito alle singole unità

Es. Ecobonus edificio con 8 unità → **tetto massimo complessivo = € 320.000**
(€40.000 X 8)

Ripartizione millesimale →
UNITA' 1 = € 60.000
UNITA' 2 = € 50.000
UNITA' 3-6 = € 35.000

Eco-sisma bonus: vantaggi e criticità



PRINCIPALI QUESTIONI APERTE

**Sismabonus
acquisti zone
2 e 3: lavori
ante 1°
maggio 2019**

Per il Sismabonus acquisti, in caso di edifici ubicati nelle zone sismiche 2 e 3 e di lavori iniziati prima del 1° maggio 2019, è necessario dare la possibilità di presentare l'asseverazione sulla classificazione sismica del fabbricato, ante e post demolizione e ricostruzione, in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo

PROSSIMO DDL DI BILANCIO 2020

propone...



COSA PROPONIAMO

- **PROROGA DI TUTTI I BONUS FISCALI** (*Bonus edilizia; Bonus mobili, Ecobonus e Sismabonus*);
- **SISMABONUS ACQUISTI:**
 - *proroga sino al 2030,*
 - *estensione anche all'acquisto di immobili antisismici derivanti da interventi di ristrutturazione (senza demolizione) sempre con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche;*
- **RIMODULAZIONE DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS PER GLI IMMOBILI AD ACCATASTAMENTO UNICO** (es. opifici, capannoni, alberghi), commisurando i limiti massimi agevolabili ad una determinata superficie (200 mq o 500 mq);
- **ESTENSIONE DELLA POSSIBILITÀ DI CESSIONE DEL BONUS FISCALE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA A TUTTI GLI INCENTIVI VIGENTI** (anche Bonus Edilizia e Sismabonus per singoli immobili)

CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO

**«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE
ANTISISMICHE IN ZONA 1, 2 E 3»:**

PROCEDURE PER LA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

CESSIONE DEI BONUS



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

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

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 DEI BONUS



CM 11/E del 18.05.2018
CM 17/E del 23.07.2018

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS
CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

- ❑ **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**

CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

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

Risp. DRE Abruzzo del 10.10.2018

Riposta Interpello n.303/2019

Risposta Interpello n.354/2019

Risposta Interpello n.247/2019

Risposta Interpello n.249/2019

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

SOGGETTI COLLEGATI (ESEMPI):

- *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.)*
- *Soci del beneficiario (anche se titolari della nuda proprietà di una quota societaria e se la cessione è a titolo gratuito)*

SOGGETTI NON COLLEGATI (ESEMPI):

- ✓ **Parenti in linea retta del beneficiario della detrazione**
- ✓ **Per il «sismabonus acquisti», i parenti dell'acquirente, anche se anch'essi comproprietari/beneficiari**
- ✓ **Consulente dell'appaltatore in ambito commerciale/amministrativo (es. analisi di mercato, adempimenti del condominio per la cessione del credito)**
- ✓ **Società conduttrice di un'unità immobiliare situata all'interno del fabbricato oggetto dei lavori agevolati**
- ✓ **Società non esecutrice dei lavori, della quale il beneficiario è amministratore e socio**
- ✓ **Ditta individuale subappaltatrice, della quale il beneficiario è titolare (non c'è«terzietà» tra beneficiario e cessionario)**

CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

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 DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



RM 84/E del 05.12.2018

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

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 DEI BONUS



«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1, 2 E 3» + «BONUS EDILIZIA LAVORI ENERGETICI»

IL PUNTO SULLE PROCEDURE

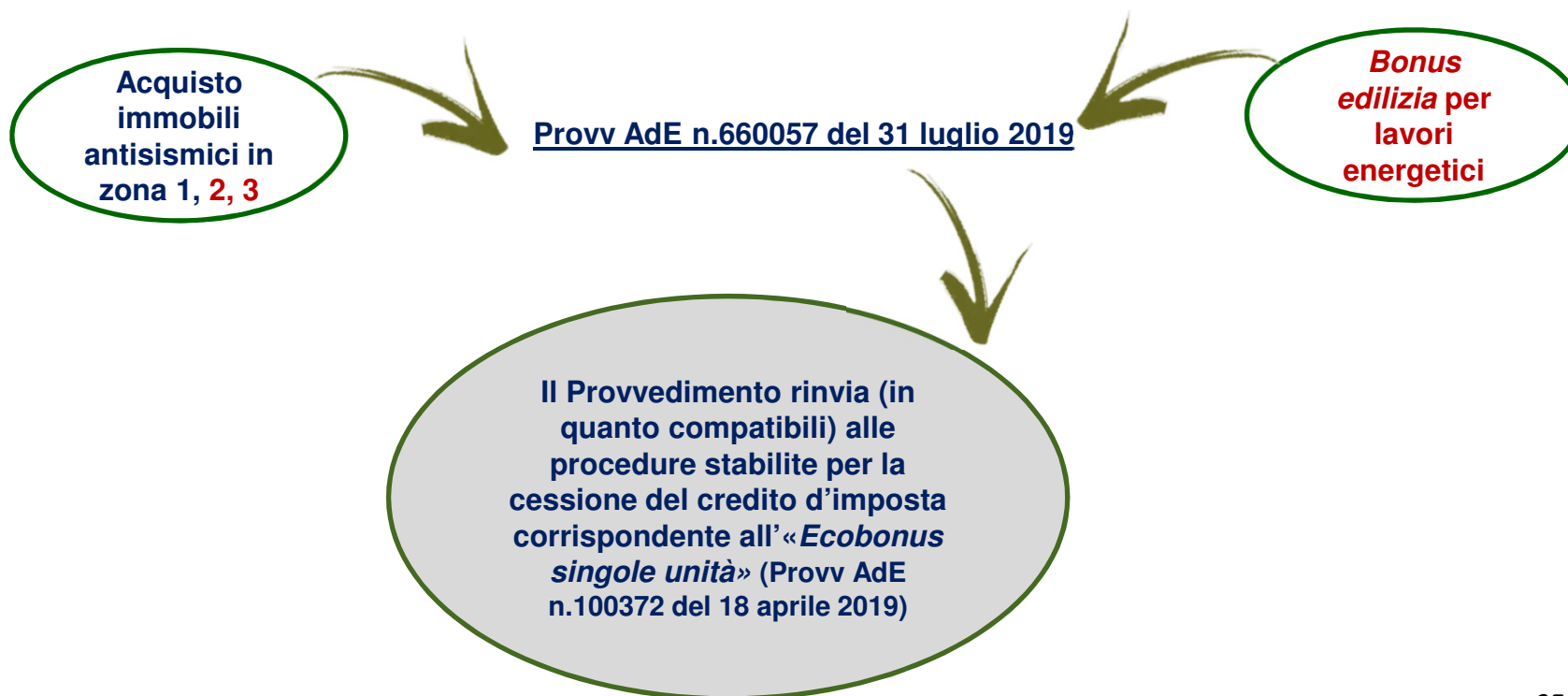


CESSIONE DEI BONUS



«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1, 2 E 3» + «BONUS EDILIZIA LAVORI ENERGETICI»

IL PUNTO SULLE PROCEDURE



CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE «ECOBONUS SINGOLE UNITÀ», «SISMABONUS ACQUISTI ZONE 1, 2 E 3» E «BONUS EDILIZIA PER LAVORI ENERGETICI»:

*Prov. n.100372 del 18 aprile 2019
Prov. n.660057 del 31 luglio 2019*



Beneficiario/cedente

Il beneficiario/cedente comunica all'AdE entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (o a quello del rogito in caso di «sismabonus acquisti»):

- **Tipologia di intervento realizzato (acquisto in caso di «sismabonus acquisti»),**
- **Importo complessivo della spesa sostenuta,**
- **Importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante)**
- **Anno di sostenimento della spesa**
- **Dati catastali dell'immobile**
- **Denominazione e CF del cessionario**
- **Data di cessione del credito**
- **Accettazione del cessionario**
- **Ammontare del credito ceduto**

Attraverso le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'AdE

oppure

utilizzando il Modulo allegato al Prov. del 31.07.2019, da inviare via PEC o presentare in uno degli uffici locali dell'AdE



CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE «ECOBONUS SINGOLE UNITÀ», «SISMABONUS ACQUISTI ZONE 1, 2 E 3» E «BONUS EDILIZIA PER LAVORI ENERGETICI»:

*Prov. n.100372 del 18 aprile 2019
Prov. n.660057 del 31 luglio 2019*



Beneficiario/cedente



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**



**Cassetto
Fiscale**

CREDITO DISPONIBILE:

Il credito diventa disponibile dal 20 marzo del periodo d'imposta successivo a quello di sostenimento della spesa

CESSIONE DEI BONUS



**CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI»**

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 DEI BONUS



**CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI»**

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 DEI BONUS



CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI»

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 **20 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 **20 marzo** dell'anno successivo a quello in cui la stessa ha emesso fattura (comprensiva del relativo importo)

CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI»



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

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 DEI BONUS



**CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI»**

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 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 amministrare dall'INPS (art. 20, D.Lgs. 241/1997)*

CESSIONE DEI BONUS



RM 58/E del 25.07.2018
RM 78/E del 05.08.2019

CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI»



- ❑ **“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 DEI BONUS



**CESSIONE «ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» +
«ECO+SISMABONUS CONDOMINI»**

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)

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

MARCO ZANDONA'
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567291-256

E-mail zandonam@ance.it