

SISMABONUS E INCENTIVI FISCALI

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

L'Aquila, 23 giugno 2017

I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

Investimenti in costruzioni*

Var% in quantità

| | 2008-2015(°) | 2016(°) | 2017(°) |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| COSTRUZIONI | -34,9% | 0,3% | 0,8% |
| abitazioni | -27,7% | 0,1% | 0,6% |
| -nuove (°) | -61,0% | -3,4% | -1,4% |
| -manutenzione straordinaria (°) | 19,1% | 1,7% | 1,4% |
| non residenziali | -41,4% | 0,6% | 1,0% |
| -private(°) | -36,5% | 0,8% | 0,3% |
| -pubbliche(°) | -47,1 | 0,4% | 1,9% |

Nel 2016 emerge ancora un quadro incerto, con lieve aumento dell'investimento in costruzioni in termini reali

Il 2017 potrebbe rappresentare l'anno della ripresa per il settore

Dall'inizio della crisi, è l'unico comparto che ha registrato un costante segno positivo

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

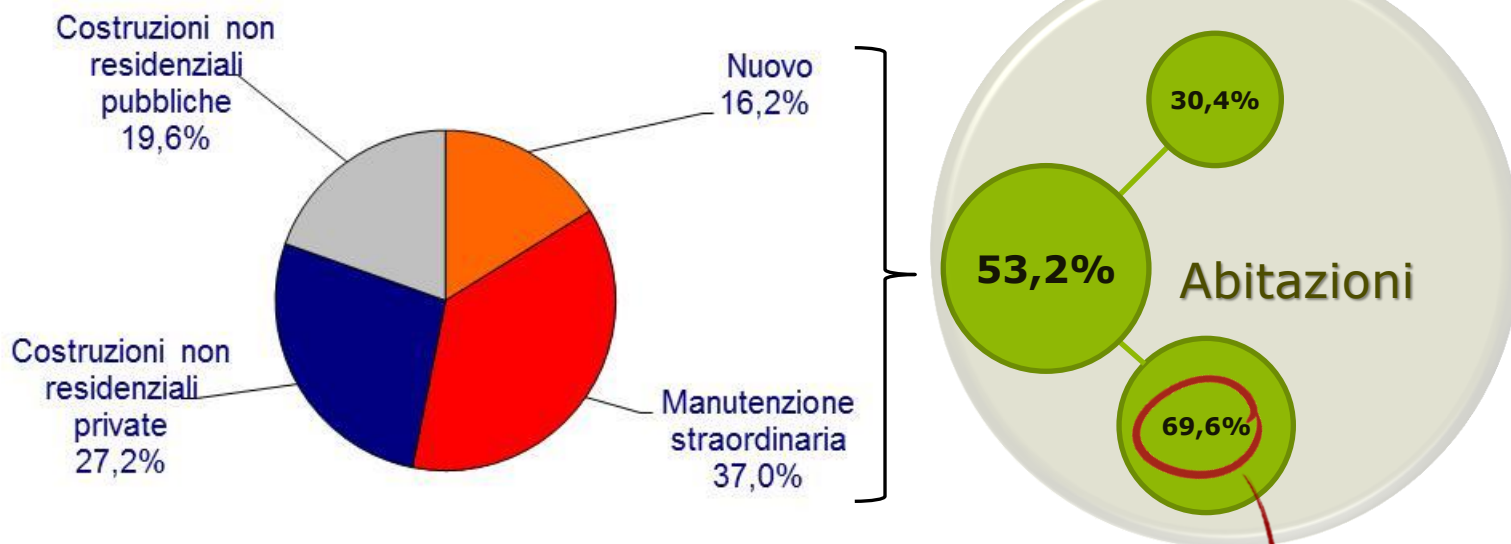
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

Investimenti in costruzioni – distribuzione per comparto

ANNO 2016



Fonte: Ance «OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI» – Gennaio 2017

Nel comparto residenziale, l'incidenza della riqualificazione è più che doppia rispetto al segmento delle nuove costruzioni

I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

Un patrimonio residenziale obsoleto

STIMA DELLA SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI AD USO RESIDENZIALE PER EPOCA DI COSTRUZIONE E STRUTTURA PORTANTE (mq)

Muratura

| Zona | < 1945 | 1945-80 | 1981-00 | > 2000 | Totale |
|------|-------------|-------------|------------|------------|--------------------|
| 1 | 20.870.339 | 34.935.126 | 7.926.992 | 1.424.386 | 65.156.843 |
| 2 | 120.097.953 | 254.440.506 | 47.809.240 | 10.472.332 | 432.820.031 |
| 3 | 153.623.670 | 325.468.364 | 61.155.338 | 13.395.716 | 553.643.088 |

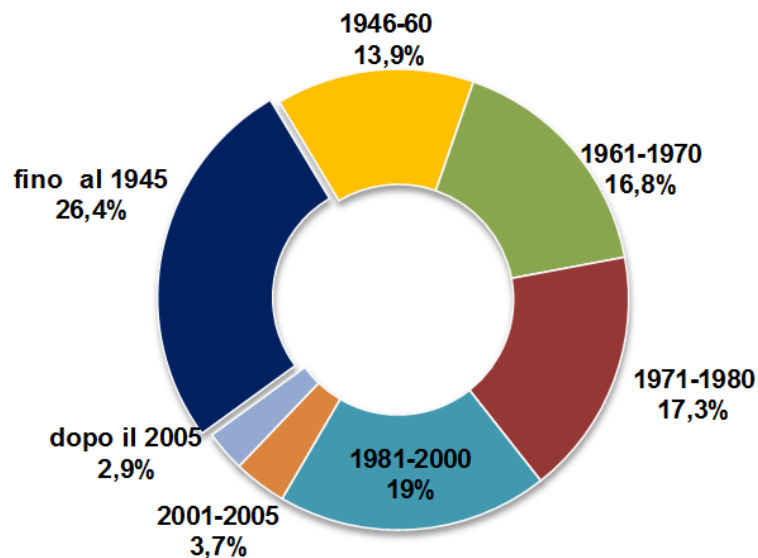
**Cemento
armato**

| Zona | < 1945 | 1945-80 | 1981-00 | > 2000 | Totale |
|------|-----------|-------------|-------------|------------|--------------------|
| 1 | 775.049 | 21.220.633 | 21.795.760 | 5.674.062 | 49.465.504 |
| 2 | 2.950.222 | 160.675.916 | 132.227.660 | 42.354.177 | 338.207.975 |
| 3 | 3.773.785 | 205.529.097 | 169.139.422 | 54.177.477 | 432.619.781 |

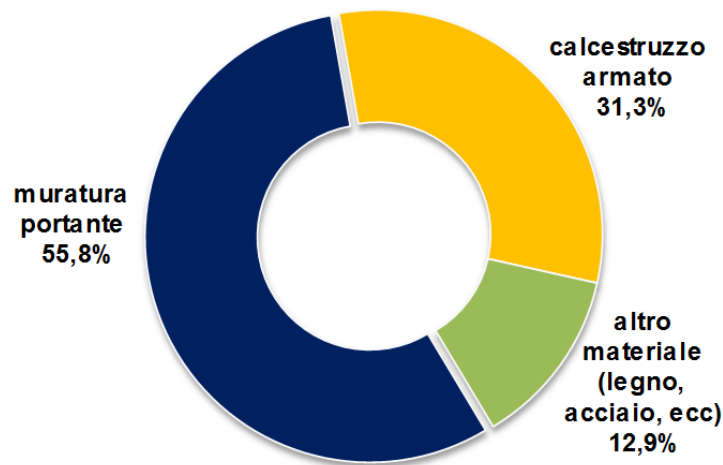
I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

Un patrimonio residenziale obsoleto

EPOCA DI COSTRUZIONE



STRUTTURA PORTANTE



I NODI URGENTI: LE AZIONI IN CORSO

L'EVOLUZIONE DEL MERCATO: LA CASA ENERGETICA ED ANTISISMICA

ANCE

ASSOCIAZIONE
COSTRUTTORI

1. Proroga della detrazione IRPEF del 50% dell'IVA dovuta per l'acquisto di abitazioni nuove, o incisivamente ristrutturate, in classe energetica A o B
2. Agevolazioni per le operazioni di permuta tra case vecchie ed abitazioni con caratteristiche energetiche e strutturali rinnovate

Proposte urgenti

CONFIRMED
OBIETTIVO: eliminare la disparità di trattamento fiscale tra chi compra l'usato dal privato (con registro al 2% o 9% sul valore di acquisto) e chi acquista il nuovo o riqualificato dall'impresa (con IVA al 4% o 10% sull'intero corrispettivo)

OBIETTIVO: abbattere il costo fiscale dell'acquisto dell'usato da rigenerare ed innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti

LE ALTRE AZIONI

LA RIGENERAZIONE URBANA



- Incentivi fiscali per la «sostituzione edilizia»:

estendere il «sisma bonus» (detrazione 75%-85%) per l'acquisto di case antisismiche oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuali aumenti volumetrici, funzionali al miglioramento della sicurezza sismica dell'edificio

Art. 46 - quater

DdL di conversione del D.L. 50/2017 (cd «Manovrina»)

CONFIRMED

- Incentivi per i processi complessi di riqualificazione urbana:

detassare l'acquisto di immobili (aree e fabbricati) da parte delle imprese di costruzione che li riqualificano in chiave energetica

LE NORME IN VIGORE

Proroga e rimodulazione «Sismabonus»

«Bonus»: Focus sulle novità per i lavori condominiali

Proroga «bonus ristrutturazioni» al 50%

Cenni sulle novità 2017 per «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

❖ **«Nuovo» 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**

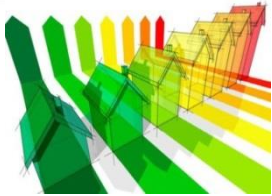
Novità in
pillole...

- *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*

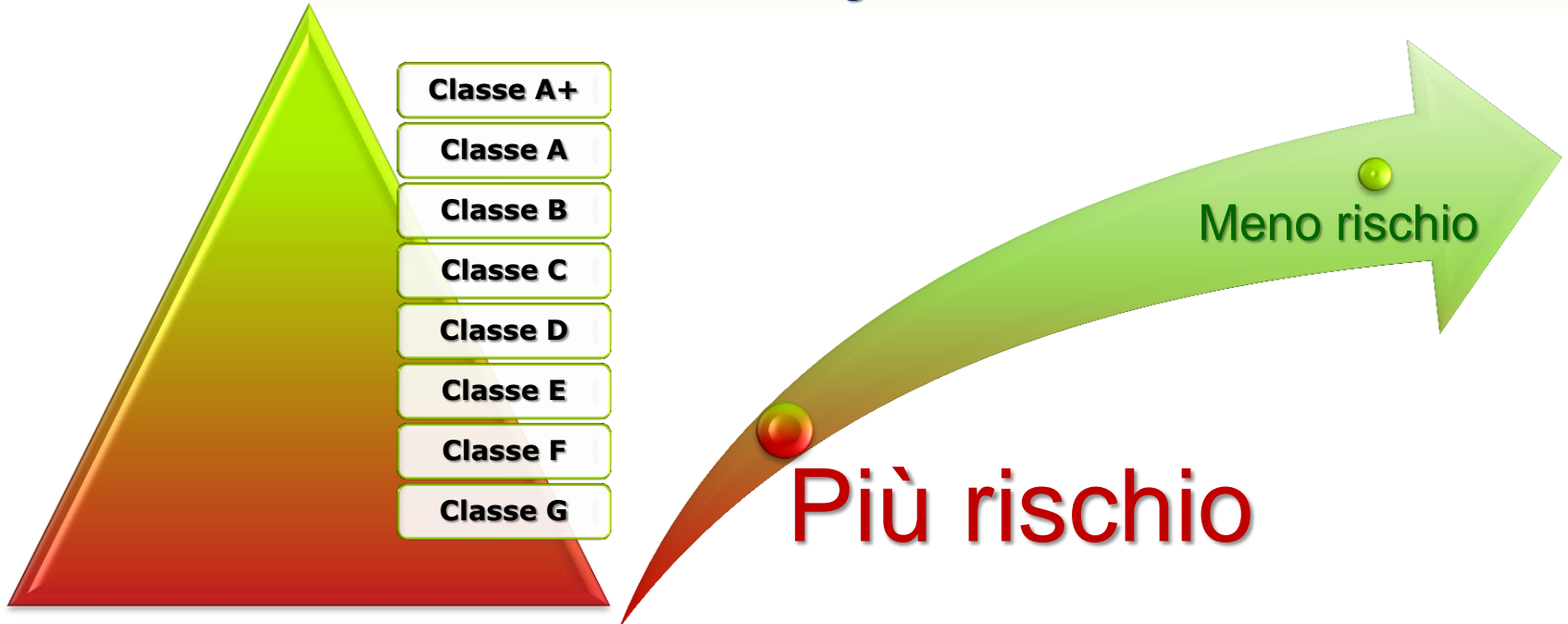
PREVENZIONE SISMICA



«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

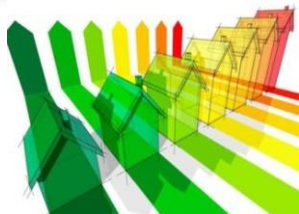


PREVENZIONE SISMICA



«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**)

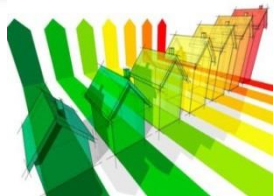
Metodo semplificato

- 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)
- **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



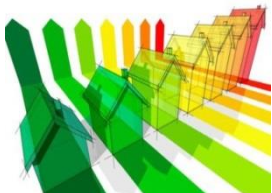
«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI

❖ «Nuovo» 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*

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»
«NUOVO» ART. 16, CO.1-SEPTIES, D.L. 63/2013 (CONV. IN L. 90/2013)
ART. 46 – QUATER, D.L. 50/2017 (CD. «MANOVRINA»)



MA BONUS 20

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% 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)

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 “capienti”
- ✓ Diritto di ricedibilità del credito acquistato

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI
ESISTENTI



Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 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



PREVENZIONE SISMICA



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



Modalità di cessione del credito Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 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

PREVENZIONE SISMICA



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



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



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



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



**SOGGETTO
CESSIONARIO**



CREDITO DISPONIBILE:
Il credito diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa (semprechè il condòmino abbia sostenuto le spese per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017

UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

- il credito è ripartito in 5 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

PREVENZIONE SISMICA



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



Modalità di cessione del credito
Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 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)

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

**Fruizione del
«Sismabonus» per
immobili residenziali
posseduti da società**

Il «Sismabonus» si dovrebbe applicare per gli immobili residenziali «patrimonio» posseduti sia dalle società di persone che dalle società di capitali

**Classificazione sismica
del territorio rilevante per
accedere al
«Sismabonus»**

Il rinvio all' O.P.C.M. 3274/2003 va inteso solo come rimando al provvedimento generale in tema di classificazione sismica del territorio. Pertanto, nell'ipotesi in cui la Regione abbia nel tempo aggiornato l'elencazione dei comuni del proprio territorio in termini di pericolosità sismica, si ritiene possa prevalere quest'ultima classificazione per accedere al «Sismabonus»

**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)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus
«ordinario»

Eco-Bonus
«condomini»



«ECO-BONUS»:
DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

☐ dal 06.06.2013 al 31.12.2017 = **detrazione 65%**

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

Cessione del credito: possibile per tutti i condomini (non solo gli incapienti) e nei confronti sia delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati», con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari. Modalità da definire con provvedimento dell'AdE da adottare entro il prossimo 1° marzo

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS ORDINARIO»: DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

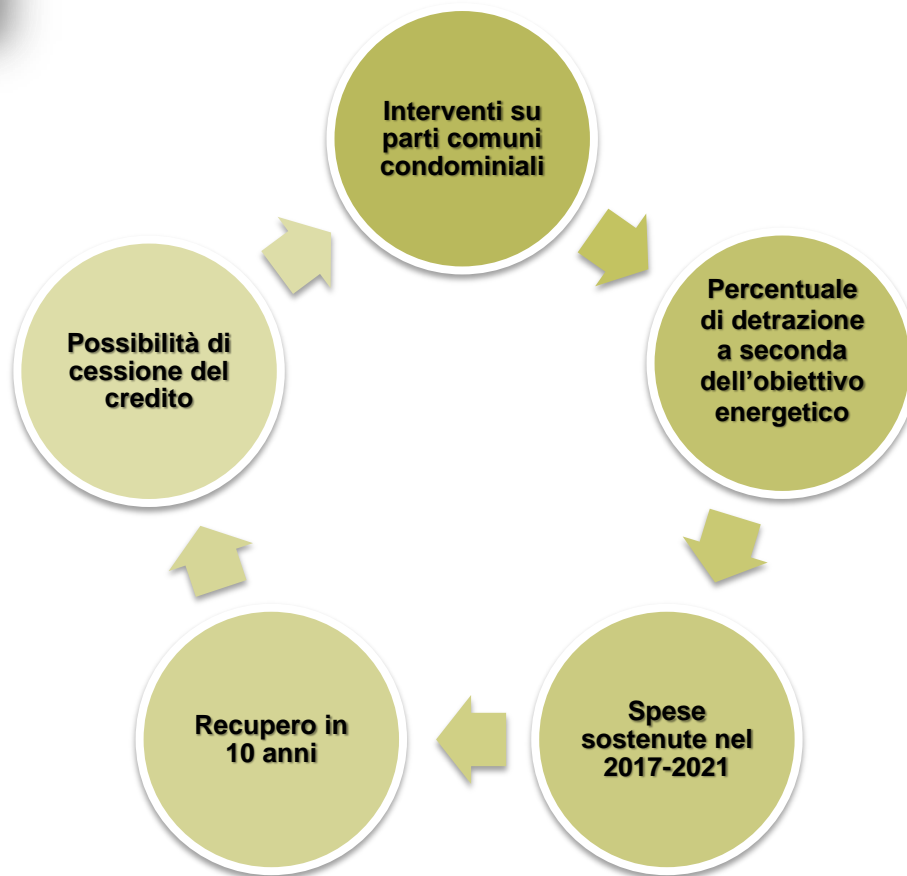
INTERVENTI AGEVOLATI

| INTERVENTO | SPESE SOSTENUTE | PERCENTUALE DI DETRAZIONE | VALORE MASSIMO DI DETRAZIONE | LIMITE MASSIMO DI SPESA |
|--|-------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Riqualificazione energetica "globale" | 01/01/2007 – 05/06/2013 | 55% | 100.000 euro | 181.818,18 euro |
| | 06/06/2013 – 31/12/2017 | 65% | | 153.846,15 euro |
| Strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi | 01/01/2007 – 05/06/2013 | 55% | 60.000 euro | 109.090,90 euro |
| | 06/06/2013 – 31/12/2017 | 65% | | 92.307,69 euro |
| Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda | 01/01/2007 – 05/06/2013 | 55% | 60.000 euro | 109.090,90 euro |
| | 06/06/2013 – 31/12/2017 | 65% | | 92.307,69 euro |
| Acquisto e posa in opera delle schermature solari | 01/01/2015 – 31/12/2017 | 65% | 60.000 euro | 92.307,69 euro |
| Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione | 01/01/2007 – 05/06/2013 | 55% | 30.000 euro | 54.545,45 euro |
| | 06/06/2013 – 31/12/2017 | 65% | | 46.153,84 euro |
| Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, o impianti geotermici a bassa entalpia | 01/01/2008 – 05/06/2013 | 55% | 30.000 euro | 54.545,45 euro |
| | 06/06/2013 – 31/12/2017 | 65% | | 46.153,84 euro |
| Sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore | 01/01/2012 – 05/06/2013 | 55% | 30.000 euro | 54.545,45 euro |
| | 06/06/2013 – 31/12/2017 | 65% | | 46.153,84 euro |
| Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili | 01/01/2015 – 31/12/2017 | 65% | 30.000 euro | 46.153,84 euro |
| Acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento , acqua calda e climatizzazione abitazioni | 01/01/2016 – 31/12/2017 | 65% | - | Spese sostenute |

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»:
**DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 70-75% PER INTERVENTI DI
 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI
 CONDOMINIALI**

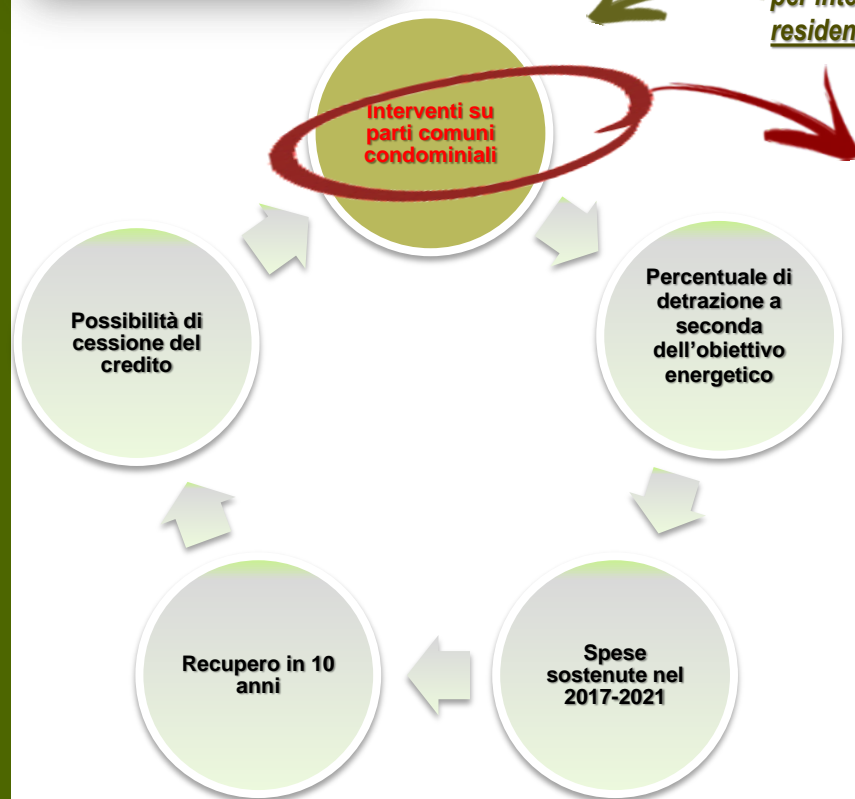


RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2QUATER-2SEPTIES DL63/2013)

La detrazione è fruibile anche dagli IACP, comunque denominati, per interventi su immobili di loro proprietà destinati a «edilizia residenziale pubblica»



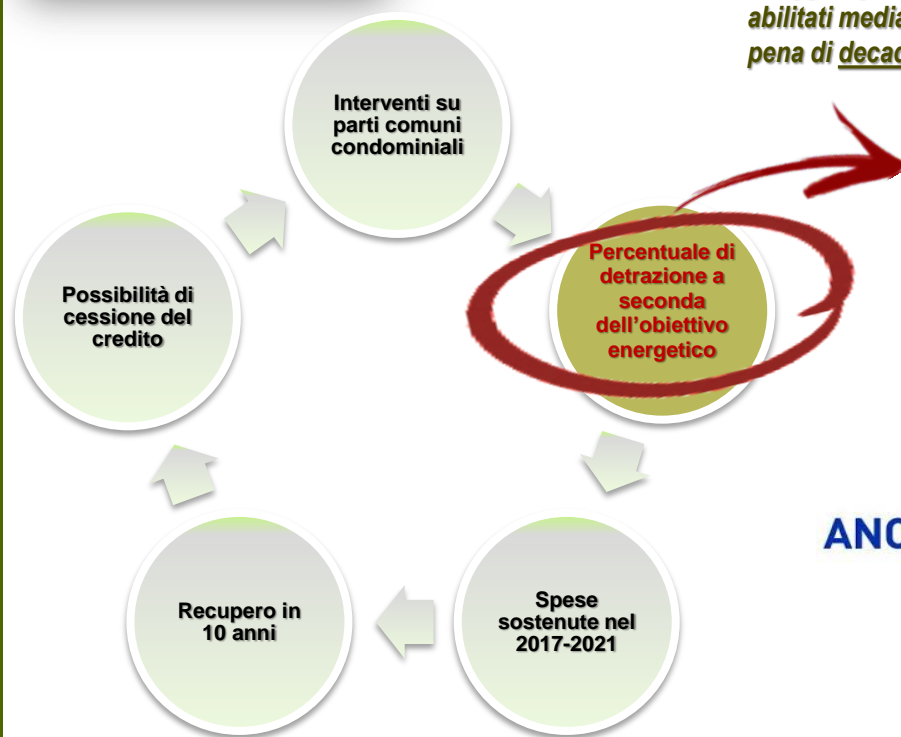
...devono riguardare l'intero edificio ed, in particolare, per «**parti comuni condominiali**» si ritiene si debba far riferimento alla **definizione del codice civile (art. 1117, c.c.)**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»: DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 70-75% PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Il raggiungimento delle condizioni è asseverata da professionisti abilitati mediante APE dell'edificio di cui al DM 26 giugno 2015, a pena di decadenza dal beneficio



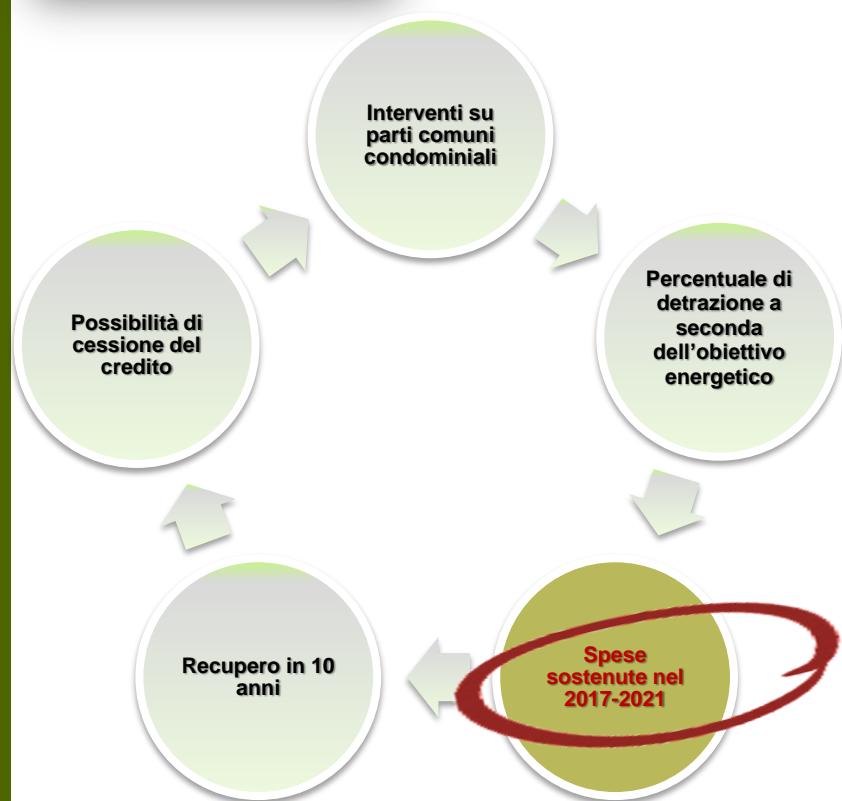
| % DETRAZIONE RICONOSCIUTA | OBBIETTIVO DA RAGGIUNGERE |
|---------------------------|--|
| 70% | se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della <u>superficie disperdente lorda</u> dell'intero edificio |
| 75% | se l'intervento è finalizzato a migliorare la <u>prestazione energetica invernale ed estiva</u> e consegua almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015 |

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»:
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2QUATER-2SEPTIES DL63/2013)

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONSTRUTTORI EDILI
sostiene...



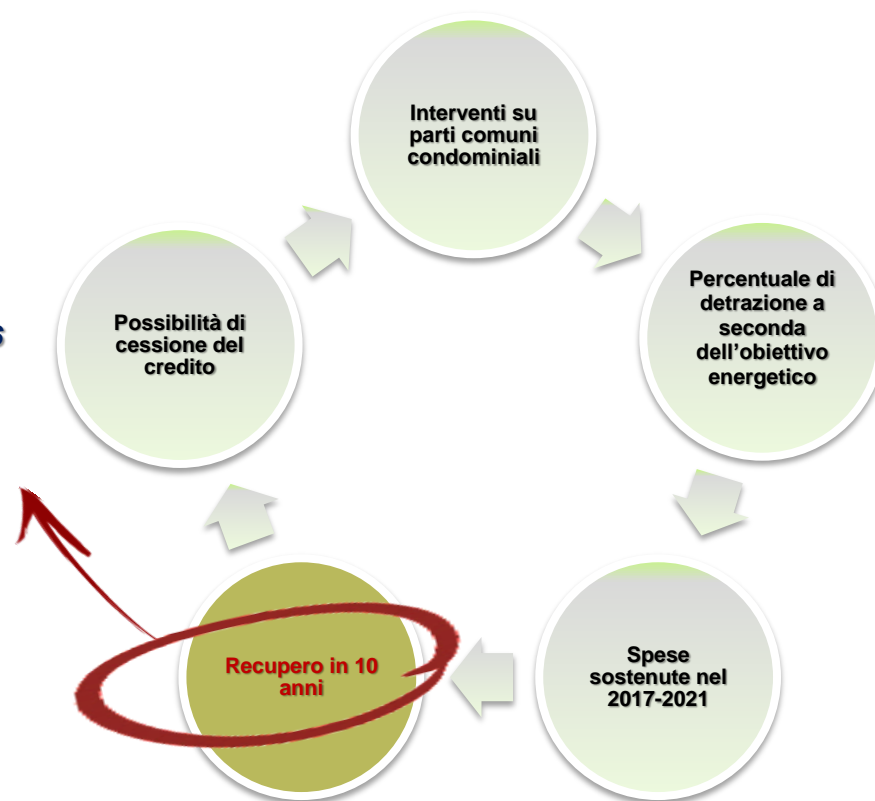
- ✓ **Limite massimo di spesa:**
€ 40.000 x unità immobiliari dell'edificio
Il totale dovrebbe essere poi ripartito sulla base delle tabelle millesimali
- ✓ **Il sostenimento delle spese (2017-2021) dovrebbe continuare a scontare l'applicazione del:**
 - **«principio di cassa» per i soggetti IRPEF non esercenti attività commerciale**
 - **«principio di competenza» per tutti gli altri soggetti**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»:
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI
EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2QUATER-2SEPTIES DL63/2013)

- ✓ **La detrazione, in analogia con il «sisma-bonus condomini», dovrebbe essere quantomeno ripartibile in 5 (e non 10) quote annuali di pari importo**

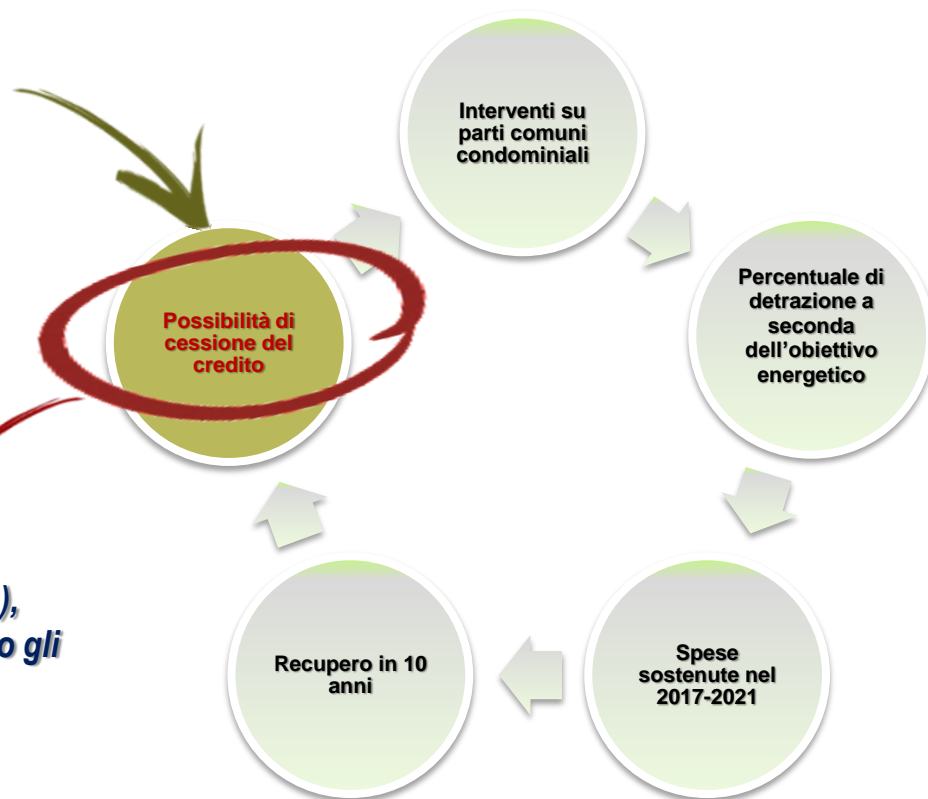


RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS CONDOMINI»: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2QUATER-2SEPTIES DL63/2013)

- ✓ Possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a “soggetti privati”, esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari
- ✓ Modalità attuative della cessione del credito sono state stabilite con Provvedimento Direttore AdE n.108577 dell’8 giugno 2017



sostiene...

- ✓ **Per «soggetti privati» potrebbero intendersi persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS INCAPIENTI»: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2TER DL63/2013)



NOVITÀ SULL' «ECO-BONUS INCAPIENTI»
ART. 4-BIS DEL DDL DI CONVERSIONE DEL D.L. 50/2017

PRINCIPALI NOVITÀ

Proroga fino al 2021 anche per l'
"ecobonus incapienti"

Accesso alla detrazione anche con le
percentuali potenziate del 70-75%

Estensione della platea dei cedenti
(non solo imprese fornitrici ma anche
soggetti terzi)

Cessione del credito anche successiva
alla prima

Cessione anche a banche ed
intermediari finanziari

Sussistenza delle condizioni per
l'accesso alla detrazione nel periodo
d'imposta precedente a quello di
sostenimento delle spese

Provvedimento attuativo entro 60 giorni
dalla data di entrata in vigore della
legge di conversione

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS INCAPIENTI»:
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI
EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2TER DL63/2013)



PROVVEDIMENTO 22 MARZO 2016, N.43434

CM N.20/E DEL 18 MAGGIO 2016

CM N.7/E DEL 4 APRILE 2017

Soggetti «incapienti»:

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

- da pensione \leq € 7.500
- da lavoro dipendente \leq € 8.000
- assimilati a lavoro dipendente \leq € 4.800

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS INCAPIENTI»: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2TER DL63/2013)

Credito cedibile:

- 65% delle spese sostenute **nel 2016** per interventi «energetici» su parti comuni, ripartite su base millesimale e rimaste a carico del condomino «incapiente»
- 65% **,70% o 75%** delle spese sostenute **nel periodo 2017-2021** per interventi «energetici» su parti comuni, ripartite su base millesimale e rimaste a carico del condomino «incapiente»



PROVVEDIMENTO 22 MARZO 2016, N.43434

CM N.20/E DEL 18 MAGGIO 2016

CM N.7/E DEL 4 APRILE 2017



Cessione del credito :

- per le spese sostenute dal condominio **nel 2016** con bonifico (anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti) **SOLO** nei confronti di fornitori/ imprese che realizzano gli interventi di riqualificazione energetica per il condominio
- per le spese sostenute dal condominio **nel periodo 2017-2021** con bonifico **ANCHE** nei confronti di **soggetti terzi (compresi banche ed intermediari finanziari)**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS INCAPIENTI»: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2TER DL63/2013)



Adempimenti per le spese 2016:

- Il **condòmino** esprime volontà di cedere il credito nella delibera assembleare che approva i lavori agevolabili oppure con un'apposita comunicazione successiva
- Il **condominio** trasmette ai fornitori la delibera o la comunicazione
- I **fornitori** comunicano in forma scritta al condominio l'accettazione della cessione del credito, a pagamento parziale del corrispettivo loro dovuto
- Il **condominio** provvede alla trasmissione telematica all'AdE di apposita comunicazione (**entro il 31.03.2017**) contenente : *totale spese 2016, elenco bonifici effettuati, codice fiscale dei condomini «incapienti» e relativo credito ceduto, codice fiscale fornitori cessionari e relativo credito attribuito*

Non vi è obbligo di accettazione del credito per il fornitore



PROVVEDIMENTO 22 MARZO 2016, N.43434
CM N.20/E DEL 18 MAGGIO 2016
CM N.7/E DEL 4 APRILE 2017

A pena di inefficacia della cessione



COMUNICATO STAMPA 31 GENNAIO 2017:
DISPONIBILITÀ DEL SOFTWARE DI TRASMISSIONE

Utilizzo del credito:

Solo in compensazione (F24 telematico) in 10 quote annuali di pari importo, fatta salva la possibilità di utilizzare negli anni successivi la quota del credito non fruita nell'anno

