

**Lavori di miglioramento della classe sismica e di
efficientamento energetico degli edifici condominiali**



Gli incentivi Sismabonus/Ecobonus Condominiali

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

*Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari **funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari.***

*Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'art. **1117 del codice civile.***

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile.

*L'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione **va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze autonomamente accatastate.***

Gli incentivi Sismabonus/Ecobonus Condominiali

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

*Il condòmino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della **spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile**, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.*

Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

*Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e **semprechè il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta**. Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.*

Acquisto di case antisismiche

Il comma 1-bis dell'articolo 16 del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 stabilisce che, qualora gli interventi di messa in sicurezza statica (previsti dal comma 1-ter del medesimo art. 16):

1. vengano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 mediante demolizione e ricostruzione **di interi edifici** - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, e siano;
2. 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 comma 1-ter del suddetto articolo 16, spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 % e dell'85% 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.

Inoltre i soggetti beneficiari della suddetta detrazione, 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.

Soggetti che possono fruire della detrazione

SISMABONUS ED ECOBONUS:

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

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

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

Impatti sulla finanza pubblica

L'intero processo di cessione dei crediti, quale leva capace di incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di efficientamento energetico, **contiene degli aspetti di complessità** derivante dalla necessità di **evitare l'assimilazione dei crediti *Ecobonus* e *Sismabonus* a strumenti finanziari negoziabili, con conseguente impatto negativo nei conti di finanza pubblica.**

Limitazione: Soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito

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

CEDIBILITA' DEL CREDITO D'IMPOSTA

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

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

La cessione del credito deve intendersi **limitata** ad una sola eventuale **cessione** successiva a quella **originaria**.

I controlli dell'Amministrazione finanziaria

I controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria in ordine alla corretta cessione del credito corrispondente alla detrazione, nonché al corretto utilizzo dello stesso da parte del cessionario sono disciplinati dai provvedimenti del 2017, ai sensi dei quali se viene accertata:

- la mancanza, anche parziale, **dei requisiti oggettivi** che danno diritto alla detrazione **in capo al condomino**, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

L'Agenzia delle entrate, potrà rilevare, nell'ambito dei propri poteri di accertamento, eventuali comportamenti fraudolenti, tesi alla **artificiosa creazione di crediti d'imposta**, che determineranno l'inesistenza del credito anche nei confronti degli eventuali successivi cessionari.

I controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate sono previsti fino a 16 anni successivi al primo utilizzo dell'incentivo sulla corposa documentazione prevista.

La Piattaforma Ance - Deloitte

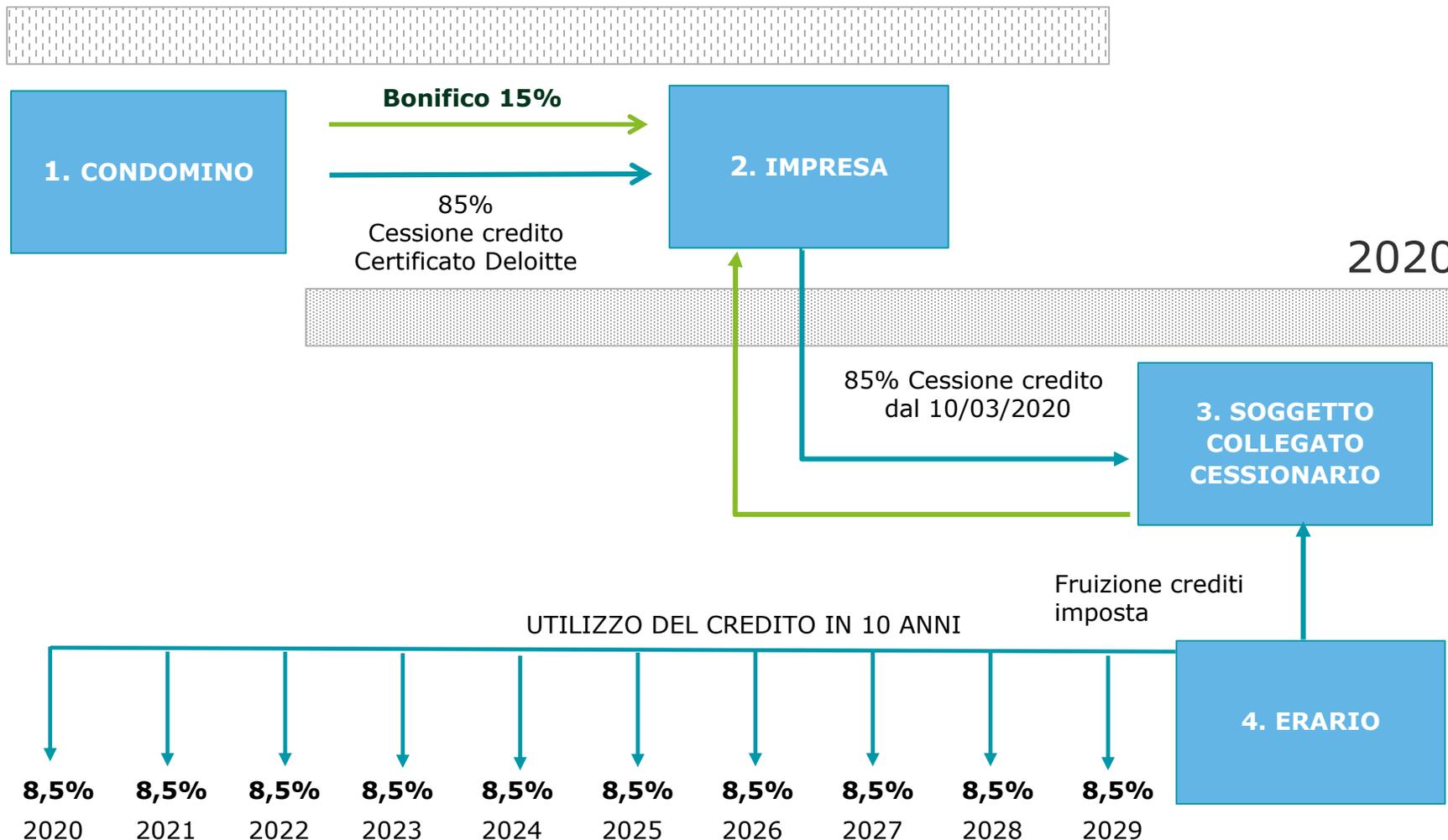
La piattaforma è finalizzata a creare una best practice per il settore facilitando l'incontro tra titolari dei crediti di imposta e soggetti terzi collegati, **previa verifica legale e fiscale di tutti i passaggi in conformità ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate.**

Obiettivo: semplificare i complessi meccanismi della cessione del credito d'imposta

1. METODO DIRETTO
2. METODO INDIRETTO

METODO DIRETTO

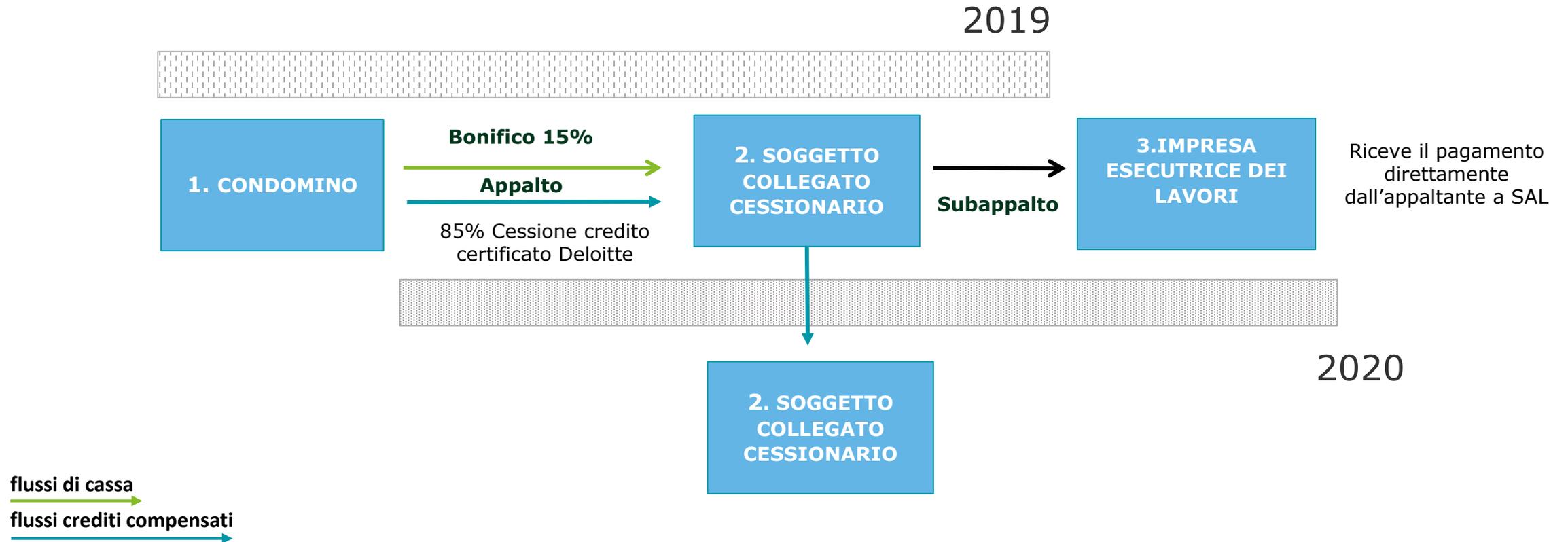
2019



flussi di cassa
→
flussi crediti compensati
→

METODO INDIRETTO

Sismabonus 85%

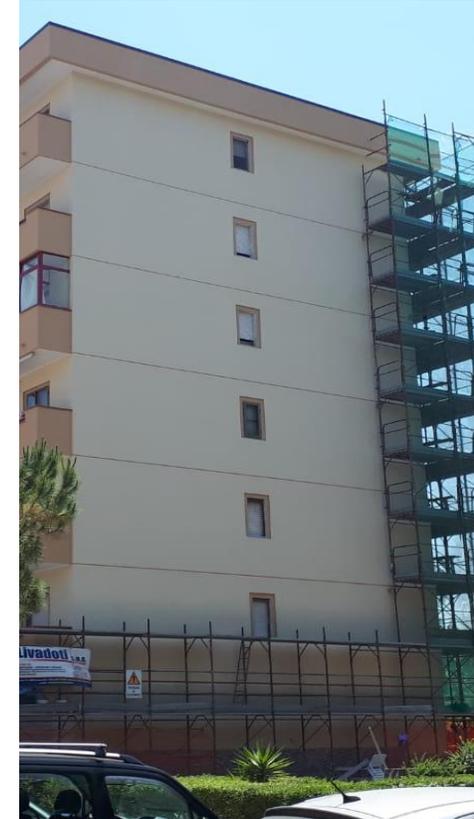


Immobilie riqualificato

PRIMA



DOPO



I CONDOMINI HANNO SOSTENUTO COMPLESSIVAMENTE UNA SPESA PARI AD EURO 76.032,00 A FRONTE DI UN VALORE DELL'INTERVENTO PARI AD EURO 253.440,00

SCONTO IN FATTURA

Con l'entrata in vigore del decreto legge n. 34/2019 (articolo 10, comma 2), per gli interventi di efficientamento energetico degli immobili di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, è stata prevista la possibilità di optare, invece che per l'utilizzo della detrazione spettante, **per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.**

A quest'ultimo verrà rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione **in 5 quote annuali di pari importo.**

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha, a sua volta, la facoltà di cedere il credito d'imposta ai suoi fornitori di beni e servizi. Sono escluse ulteriori cessioni.

Con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31 luglio 2019 sono state definite le modalità attuative di questa nuova disposizione.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE

La scelta di usufruire del contributo, invece della detrazione, va comunicato all'Agenzia delle entrate, a pena d'inefficacia, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni.

Il contribuente che ha diritto alla detrazione deve effettuare la comunicazione utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate. La comunicazione deve contenere:

- denominazione e codice fiscale di chi ha diritto alla detrazione;
- tipo di intervento effettuato;
- importo complessivo e anno di sostenimento della spesa;
- importo complessivo del contributo richiesto (pari alla detrazione spettante);
- dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- denominazione e codice fiscale del fornitore che applica lo sconto;
- data in cui è stata esercitata l'opzione;
- assenso del fornitore all'esercizio dell'opzione e conferma del riconoscimento del contributo, sotto forma di sconto di pari importo sul corrispettivo dovuto per l'intervento effettuato.

In alternativa alle modalità telematiche, la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle entrate, utilizzando il modulo allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31 luglio 2019

ESERCIZIO DELL'OPZIONE

Il fornitore che ha praticato lo sconto recupera il relativo importo sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione, in **5 quote annuali** di pari importo.

Per il recupero del credito:

1. il fornitore deve confermare, preventivamente, l'esercizio dell'opzione da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione e attestare l'effettuazione dello sconto, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;
1. successivamente alla conferma, il modello F24 va presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

In alternativa all'utilizzo in compensazione, **il fornitore può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.**

La comunicazione della cessione deve essere fatta dal fornitore con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Il cessionario del credito può utilizzarlo in compensazione tramite modello F24, alle stesse condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione, da effettuare sempre con le medesime funzionalità.

Link per accedere alla Piattaforma:

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

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

Contatti email:

ecosisma@deloitte.it

Studio Tributario e Societario

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

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