

ECOBONUS E SISMABONUS

Parte II

Guida Pratica alle agevolazioni



26 settembre 2017

La Guida è curata dall'Area Fiscalità Edilizia

SOMMARIO

PREMESSA	5
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - ECOBONUS	6
<i>Ecobonus ordinario</i>	6
<i>Ecobonus condomini</i>	7
<i>Ecobonus – cessione del credito</i>	9
RIDUZIONE RISCHIO SISMICO - SISMABONUS	15
<i>Sismabonus ordinario</i>	15
<i>Sismabonus condomini</i>	16
<i>Sismabonus acquisto case antisismiche</i>	18
<i>Sismabonus – cessione del credito</i>	19

PREMESSA

La legge di Bilancio per il 2017 (legge 11 dicembre 2016, n.232) ha introdotto importanti novità sui cosiddetti “*bonus fiscali*”, prevedendone, oltre alla proroga, anche una rimodulazione per **incentivare** maggiormente gli **interventi di risparmio energetico**, e di **riduzione del rischio sismico**, estesi ad interi condomini oltre che a singole unità e porzioni immobiliari.

Nello specifico, oltre alla **proroga** per un ulteriore anno del **potenziamento al 50% della detrazione IRPEF** per le spese di **recupero edilizio** delle abitazioni, è stato previsto, da quest’anno:

- la **proroga della detrazione potenziata** per gli **interventi di riqualificazione energetica**, fino a 5 anni in caso di interventi effettuati su edifici condominiali, accompagnata da una **rimodulazione** degli **incentivi** con maggiori premialità per gli interventi più incisivi (cd. “*Ecobonus*”);
- la **proroga quinquennale della detrazione** riconosciuta per **interventi di prevenzione sismica**, anch’essa accompagnata da **premialità crescenti** in caso di **riduzione** di classificazione di **rischio sismico** dell’edificio e per interventi su edifici condominiali (cd. “*Sismabonus*”).

Per entrambi i bonus, inoltre, in caso di **interventi condominiali**, viene estesa la disciplina della “**cessione del credito**” a favore dei **contribuenti** che, su **opzione**, decidono di cedere la detrazione spettante alle **imprese esecutrici** o a “**soggetti privati**”.

Si tratta, nella sostanza, dell’estensione della norma in vigore già dal 2016 (che consente, per i soggetti “*incapienti*” -pensionati con reddito sino a 7.500 euro o lavoratori dipendenti con reddito sino a 8.000 euro- di cedere il credito fiscale alle imprese che hanno realizzato i lavori di riqualificazione energetica), con una modifica che permette la cessione, non solo ai soggetti incapienti e non solo nei confronti delle imprese esecutrici, ma anche di altri soggetti privati¹.

Le modalità operative della suddetta cessione sono state emanate dall’Agenzia delle Entrate, con i Provvedimenti n.108572 dell’8 giugno 2017 per il “*Sismabonus condomini*” e n.165110 del 28 agosto 2017 per il “*Ecobonus condomini*”.

Con l’emanazione di tali atti, il quadro normativo sulle modalità attuative dei “*bonus*” è sostanzialmente completo e gli interventi di efficientamento energetico e di prevenzione sismica degli edifici possono essere avviati, anche utilizzando il meccanismo della cessione del credito d’imposta che, ad avviso dell’ANCE, dovrebbe consentire l’attuazione dei piani di rigenerazione urbana di cui il Paese necessita.

A tal riguardo, l’ANCE ha messo a punto il presente Vademecum “**Ecobonus e Sismabonus – Guida pratica alle agevolazioni**”, che approfondisce ed illustra, anche attraverso delle slides riepilogative, la disciplina fiscale e le modalità operative per accedere ai benefici, aggiornata con le più recenti novità normative e di prassi.

¹ Ai sensi dell’art. 1, co. 74, legge 208/2015 (Stabilità 2016).

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - ECOBONUS

ECOBONUS ORDINARIO

In caso di interventi che comportino la **riqualificazione energetica** degli edifici esistenti, viene riconosciuta una **detrazione IRPEF/IRES nella misura del 65%** per le **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017**, con recupero del beneficio spettante in 10 anni, con quote annuali di pari importo (cd. *"Ecobonus ordinario"*)².

L'agevolazione, oltre ai privati, viene riconosciuta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano lavori sui fabbricati utilizzati nell'esercizio dell'attività.

Tuttavia, per le **imprese** operanti nel **settore delle costruzioni**, la fruibilità del beneficio subisce delle **limitazioni**, risultando esclusa nelle ipotesi di interventi eseguiti su:

- **immobili locati a terzi** (sia strumentali che abitativi);
- **immobili "merce"**, ovvero i beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa.

Il **beneficio**, da ripartire in **10 quote annuali** di pari importo, si applica alle seguenti tipologie di **interventi agevolabili**:

- **"riqualificazione energetica globale"** dell'edificio, nel **limite massimo di detrazione pari a 100.000 euro**;
- **interventi sull'involucro** degli **edifici** esistenti (ossia sulle strutture opache orizzontali, verticali e sulle finestre ed infissi), con **detrazione massima pari a 60.000 euro**;
- **installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda, nel limite massimo di **detrazione pari a 60.000 euro**;
- **acquisto e la posa in opera di schermature solari**, nel limite massimo di **detrazione pari a 60.000 euro** (intervento agevolabile dal 2015);
- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale**, con un **risparmio d'imposta fino a 30.000 euro**;
- **acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi** multimediali a distanza degli **impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative**, in misura pari al 65% delle spese effettivamente sostenute (intervento agevolabile dal 2016).

Inoltre, la **detrazione IRPEF/IRES del 65%** è stata ulteriormente **prorogata, fino al 31 dicembre 2021**, se gli **interventi di efficienza energetica** riguardano le **parti comuni condominiali** (artt. 1117 e 1117-bis Cod. civ.) o tutte le unità immobiliari dell'edificio.

² Ai sensi dell'art. 1, co. 2, lett. a, nn. 1-3, legge 232/2016 (Bilancio 2017).

Resta ferma, anche per le spese agevolabili con la detrazione del 65%, l'applicabilità della ritenuta operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento, in misura pari all'8%, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



INTERVENTI AGEVOLATI

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

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	131.818,18 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 schemature 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 di dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	01/01/2016 - 31/12/2017	65%	-	Spese sostenute

ECOBONUS CONDOMINI

Per i soli **interventi di riqualificazione energetica** che riguardano l'intero **condominio**, l'art.1, co.2, della legge 232/2016 (Bilancio 2017), ha previsto la **proroga** del beneficio fino al **31 dicembre 2021** (proroga quinquennale), nonché un **aumento** della **percentuale di detrazione** in ragione dell'intervento effettuato (cd. "Ecobonus condomini").

In particolare, la percentuale ordinaria del 65% viene elevata per i cd. "interventi incisivi" al:

- **70% se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio**, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,
- **75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva** e consegua almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015.

In entrambe le ipotesi, la **detrazione** si applica su un **ammontare delle spese non superiore a 40.000 euro** moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

La sussistenza delle condizioni suddette deve essere asseverata da professionisti abilitati, mediante l'attestazione della prestazione energetica (cd. APE), di cui al citato DM 26 giugno 2015.

All'ENEA spetterà, poi, il compito di procedere a verifiche, anche a campione, sulle suddette dichiarazioni ed, in caso di accertata non veridicità delle stesse, verrà comminata la decadenza dal beneficio, con ripresa a tassazione degli importi di detrazione indebitamente fruiti, ferma restando la responsabilità del professionista attestante, ai sensi delle disposizioni vigenti.

Il beneficio è riconosciuto anche a favore degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, per gli interventi realizzati su fabbricati di loro proprietà, destinati a edilizia residenziale pubblica.

Sempre per i **lavori condominiali**³, inoltre, viene prevista la possibilità di **cedere** la **detrazione** spettante, a parziale scomputo di quanto dovuto, con modalità diverse a seconda che la cessione sia posta in essere da:

- **condòmini “incapienti”**, ovvero **contribuenti** che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle **spese** per lavori di **riqualificazione energetica su parti condominiali** (tutti i tipi di interventi, detrazione 65%-70%-75%), si trovano nelle cd. **“fasce deboli”**⁴.

Per tali soggetti, la **cessione** può essere fatta **a favore** delle **imprese esecutrici** dei lavori, altri **“soggetti privati”**, nonché **banche** ed **intermediari finanziari**, con facoltà del cessionario di successiva ed ulteriore cessione del credito;

- **tutti i condòmini** (diversi dagli incapienti) che, **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, **effettuano** esclusivamente **interventi cd. “incisivi”** su parti comuni degli edifici condominiali (detrazione del 70% e 75%).

In tale ipotesi, si ricorda che, a differenza di quanto previsto per i soggetti cd. “incapienti”, la **cessione** del credito può essere **effettuata solo** nei confronti delle **imprese esecutrici o dei “soggetti privati”**, **escludendo**, pertanto, la possibilità di cedere il credito alle **banche ed intermediari finanziari**. Resta ferma, invece, la facoltà di successiva cessione da parte dei cessionari.

³ L'Agenzia delle Entrate, nel Provvedimento n. 165110/2017, ha chiarito che i condòmini appartenenti ai “mini condòmini” (regolati dall'art. 1129, che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore), possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di fare tutte le dovute comunicazioni all'AdE.

⁴ Sul punto, si ricorda che rientrano nelle cd. “fasce deboli”, i contribuenti di cui all'art. 11, co.2, e 13, co. 1, lett. a) - co. 5, lett. a), del D.P.R. 917/1986 – TUIR, ovvero:

- pensionati con redditi inferiori o uguali a 7.500 euro annui;
 - lavoratori dipendenti con un reddito complessivo inferiore o uguale ad 8.000 euro;
 - soggetti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, inferiori o uguali a 4.800 euro.
- Tali condizioni, precisa il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, devono sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**Eco-Bonus
«ordinario»**

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

- ❑ **detrazione al 65%** per interventi energetici eseguiti su
 - ✓ dal 06.06.2013 al **31.12.2017** su **singole unità immobiliari**
 - ✓ dal 06.06.2013 al **31.12.2021** su **parti comuni condominiali**

**Eco-Bonus
«condomini»**

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

Limite spese agevolate = 40.000 per singola unità dell'edificio



Cessione del credito: possibile per tutti i condomini (non solo gli incapienti) e nei confronti delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati» (anche nei confronti degli istituti di credito e degli intermediari finanziari solo per gli incapienti)

ECOBONUS – CESSIONE DEL CREDITO

L'Agenzia delle Entrate, con il Provvedimento n. 165110 del 28 agosto 2017⁵, detta la nuova disciplina "comune" in merito agli adempimenti necessari per la regolare cessione del credito d'imposta da "Ecobonus", che vale sia per i **soggetti "incapienti"**, che per i **contribuenti** che hanno fatto **interventi** condominiali "incisivi".

⁵ A tal riguardo, si ricorda che il tale Provvedimento sostituisce i chiarimenti precedentemente forniti dall'Agenzia delle Entrate con il Provv. n. 108577 dell'8 giugno 2017.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Con riferimento all'ammontare del credito, il Provvedimento chiarisce che **credito d'imposta cedibile** è **determinato** sulla base dell'intera **spesa approvata** dalla **delibera assembleare** per l'esecuzione dei lavori ovvero, anche successivamente, sulla base dell'**intera spesa sostenuta** dal condòmino nel singolo periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori.

Il **cessionario** (ovvero colui che accetta la cessione del credito da parte del condòmino), **può**:

- **utilizzare il credito d'imposta in compensazione**, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 241/1997 (mediante il modello F24 da inviare attraverso i servizi telematici dell'AdE) e **ripartire la detrazione in 10 quote annuali di pari importo**, alle stesse condizioni applicabili al cedente.

Si ricorda che, la quota del credito non fruita nel periodo di spettanza è riportata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso, mentre il codice tributo da utilizzare sarà fornito con un'apposita Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate;

- **cedere**, in tutto o in parte, il **credito d'imposta ricevuto** dal condòmino, ma a condizione che questo sia divenuto "disponibile".

In merito, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e a condizione che il condòmino cedente abbia

pagato la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Sotto il profilo degli **adempimenti** da porre in essere per accedere al **meccanismo** viene previsto che:

- il **condòmino**, alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento) **deve comunicare all'amministratore** del condominio **i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario** e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) ed il codice fiscale propri e dello stesso cessionario;
- l'**amministratore** del condominio **deve**:
 1. **comunicare anno per anno** (entro il 28 febbraio) all'Agenzia delle Entrate, **a pena di inefficacia** della cessione del credito, **i dati del cessionario** e la sua **accettazione del credito** ricevuto, nonché **l'importo dello stesso**, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
 2. **consegnare al condòmino la certificazione** delle **spese** a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate specifica che mediante la funzionalità del "Cassetto fiscale" sarà possibile, per il cessionario, visualizzare ed accettare il credito (necessaria ai fini della sua utilizzazione), e per il cedente, visualizzare le informazioni sull'accettazione del credito.

Viene altresì, evidenziato che, in caso di successiva ed **ulteriore cessione del credito ricevuto**, il cessionario deve **comunicare** l'operazione, sempre con le modalità telematiche messe a disposizione **dall'Agenzia delle Entrate**, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

In caso di ulteriore cessione, il credito viene utilizzato in compensazione dal successivo cessionario, sulla base delle rate residue. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

A seguito dei **controlli** da parte dell'Amministrazione finanziaria:

- la **manca**za, anche parziale, dei **requisiti** che danno diritto alla detrazione in capo al **condòmino** (effettivo sostenimento delle spese), comporta il **recupero** del relativo importo nei suoi confronti,
- l'**indebita fruizione**, anche parziale, del credito da parte del **cessionario** comporta il **recupero** del relativo importo nei suoi confronti.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017

cede :

- **subito**, l'intera detrazione, per la quota a lui imputabile, calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori
- **in ciascun periodo d'imposta**, la quota a lui imputabile sulla base delle spese sostenute nel medesimo periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



AMMINISTRATORE
DEL CONDOMINIO

Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017

1. comunica all'AdE **entro il 28 febbraio** di ciascun anno (art.2, decreto MEF 1° dicembre 2016 e Prov. 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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



Modalità di cessione del credito
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



Modalità di cessione del credito
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

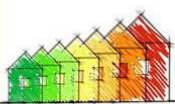
UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

- il credito è ripartito in 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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



Modalità di cessione del credito
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



CONDOMINIO

(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)

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO - SISMABONUS

SISMABONUS ORDINARIO

La legge di Bilancio per il 2017 (all'art.1, co.2, lett.c, nn.2-3 e co.3, legge 232/2016) ha prorogato per 5 anni (2017-2021) la **detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute**, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per **interventi di messa in sicurezza statica** delle **abitazioni** e degli **immobili a destinazione produttiva**, situati nelle **zone ad alta pericolosità sismica**.

Rispetto alla norma previgente, in vigore sino al 31 dicembre 2016, la nuova disciplina prevede una **rimodulazione della percentuale di detrazione**, un **ampliamento dell'ambito oggettivo**, includendo anche le abitazioni diverse dalle *«abitazioni principali»*, **l'estensione anche alla zona sismica 3** (oltre le zone 1 e 2) e la **riduzione**, da 10 a 5 anni, del **periodo di ripartizione della detrazione**.

In particolare, la percentuale di detrazione è ora pari al:

- **50%** per gli **interventi «antisismici»** eseguiti sulle **parti strutturali** che non conseguono **miglioramenti** nella **classe sismica**,
- **70%** se l'**intervento** riduce il **rischio sismico** di **una classe**,
- **80%** se l'**intervento** riduce il **rischio sismico** di **due classi**.

In merito si ricorda che è stato emanato il decreto del MIT, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, n.58 del 28 febbraio 2017 (e successive modifiche), che definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità d'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati.

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**

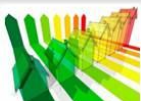
Novità in pillole...

- 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



SISMABONUS CONDOMINI

Con riferimento agli **interventi di messa in sicurezza statica e antisismica su parti comuni condominiali**⁶, le sopra indicate soglie di detrazione sono aumentate sino al:

- ✓ **75%** se l'intervento consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
- ✓ **85%** se consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

Per i **lavori condominiali**, inoltre, viene prevista la **possibilità**, per ogni **condòmino**, di **cedere la detrazione**, sotto forma di **credito d'imposta**, alle **imprese esecutrici** o a **soggetti privati**, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari, con facoltà per il cessionario che riceve il credito di successiva rivendita dello stesso beneficio.

⁶ Si ricorda che le parti comuni condominiali sono individuate dagli artt. 1117 e 1117-bis del c.c.

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

SISMABONUS ACQUISTO CASE ANTISISMICHE

L'art. 46-quater, del DL 50/2017, convertito, con modificazioni, nella legge 96/2017, **estende** l'agevolazione del cd. **«sismabonus»** agli **acquisti** di **case antisismiche** site nei comuni della **zona a rischio sismico 1**, cedute dalle **imprese di costruzione** o ristrutturazione immobiliare e derivanti da **interventi di demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica.

Con tale disposizione, in particolare, si intendono favorire le operazioni di acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzione destinati alla successiva demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente (ove le norme urbanistiche lo consentano) e il successivo trasferimento delle singole abitazioni, prevedendo il riconoscimento di una detrazione pari al 75%, ovvero all'85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro) per gli acquirenti delle suddette unità.

In particolare, per i **trasferimenti** delle singole **unità immobiliari**, effettuati **entro 18 mesi** dall'ultimazione dei lavori, viene prevista l'applicazione della **detrazione del 75%**, ovvero **dell'85% in capo all'acquirente**, da recuperare in **5 quote annuali** in sede di dichiarazione dei redditi.

In tal caso, essendo i costi di ricostruzione sostenuti direttamente dall'impresa, la **detrazione** è **correlata** al **prezzo dell'unità immobiliare** risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro **l'importo massimo di 96.000** (detrazione massima pari a €81.600, da recuperare in 5 anni per un importo annuale di €16.320 l'anno).

In alternativa alla detrazione di imposta in sede di dichiarazione dei redditi, è prevista la **facoltà dell'acquirente di optare per la cessione del credito di imposta**, corrispondente all'importo detraibile secondo quanto previsto dalla legge.

Il credito di imposta può essere ceduto a soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il "Sismabonus condomini" (articolo 1, legge 232/2016).

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

INCENTIVI ALL'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE IN ZONA SISMICA 1



«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 (CONV. CON MODIF. IN LEGGE 96/2017)



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

SISMABONUS – CESSIONE DEL CREDITO

Per i lavori condominiali, inoltre, viene prevista la **possibilità**, per ogni **condòmino**, di **cedere la detrazione**, sotto forma di **credito d'imposta**, alle **imprese esecutrici** o a **soggetti privati**, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari, con facoltà per il cessionario che riceve il credito di successiva rivendita dello stesso beneficio.

Lo stesso meccanismo di cessione del credito viene, altresì, riconosciuto, per gli **acquisti di case antisismiche** site nei comuni della **zona a rischio sismico 1**, cedute dalle **imprese di costruzione** o ristrutturazione immobiliare e derivanti da **interventi di demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica

A tal riguardo, le modalità attuative della cessione sono state stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 giugno 2017, n.108572, che recepisce le osservazioni formulate dall'ANCE per garantire l'applicabilità di tale strumento con modalità semplificate.

In merito, l'Agenzia delle Entrate specifica, innanzitutto, che il **credito d'imposta**:

- può essere ceduto da parte di tutti i possibili beneficiari della detrazione, ivi compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché «non

tenuti al versamento dell'imposta» (ad es. i soggetti "incapienti"), ed i cessionari del credito;

- può essere oggetto di successiva cessione da parte del cessionario, come auspicato dall'ANCE.

PREVENZIONE SISMICA



Con riferimento al credito oggetto della cessione, viene chiarito che il **condòmino** può cedere l'intera **detrazione** a lui spettante, che può essere **calcolata**, alternativamente:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- tenuto conto delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la propria quota a lui riferibile.

Come richiesto dall'ANCE, viene previsto, altresì, che il **cessionario** può **ricedere** a sua volta, in tutto o in parte, il **credito d'imposta** ottenuto dal condòmino, a condizione che questo **sia divenuto "disponibile"**.

Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate specifica ulteriormente che 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 nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito con il pagamento della parte di spesa non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Inoltre, 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.

Sotto il profilo degli **adempimenti** da porre in essere per accedere al meccanismo viene previsto che:

- il **condòmino**, alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento) **deve comunicare all'amministratore** del condominio i **dati dell'avvenuta cessione** del credito, l'**accettazione** del **cessionario** e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) ed il codice fiscale propri e dello stesso cessionario;
- l'**amministratore** del condominio **deve**:
 1. **comunicare** anno per anno (entro il 28 febbraio) all'Agenzia delle Entrate, a **pena di inefficacia della cessione del credito**, i **dati del cessionario** e la sua **accettazione del credito ricevuto**, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
 2. **consegnare al condòmino la certificazione delle spese** a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate specifica che mediante la funzionalità del "Cassetto fiscale" sarà possibile, per il cessionario, visualizzare ed accettare il credito (necessaria ai fini della sua utilizzazione), e per il cedente, visualizzare le informazioni sull'accettazione del credito.

Viene altresì, evidenziato che, in caso di **successiva ed ulteriore cessione** del credito ricevuto, il **cessionario** deve **comunicare** l'operazione, sempre con le modalità telematiche messe a disposizione dall'**Agenzia delle Entrate**, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

Con riferimento all'utilizzo del credito da parte del cessionario, quest'ultimo deve utilizzare il credito d'imposta in cinque quote annuali di pari importo, mediante compensazione con il Modello F24, da presentare esclusivamente mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

In caso di ulteriore cessione, il credito viene utilizzato in compensazione dal successivo cessionario, sulla base delle rate residue. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Infine, in caso di **verifiche fiscali** che accertino la **mancanza**, in tutto o in parte, dei **requisiti** per fruire del "*sismabonus condomini*", da parte del condòmino, ovvero del cessionario (per quel che riguarda, per quest'ultimo, l'indebita fruizione) il credito d'imposta viene recuperato a tassazione, con interessi e sanzioni.

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

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



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



**SOGGETTO
CESSIONARIO**

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

UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE
(ART.17, D.LGS. 241/1997)

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

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

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

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)