

**RINNOVARE IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:  
UN'OPPORTUNITÀ DA COGLIERE  
“VALORE CASA +”  
LA PROPOSTA DI ANCE LECCO SONDRIO E AEVV IMPIANTI**

***Riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento  
sismico degli edifici***

***Le novità relative ai bonus fiscali introdotte dalla Legge di  
Bilancio 2020***

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

*Lecco, 7 febbraio 2020*

## GLI ARGOMENTI



**RECENTI NOVITÀ NORMATIVE: LEGGE DI BILANCIO 2020 E DL  
CRESCITA**



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



**«ECOBONUS»: DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**



**«UTILIZZO DEI BONUS FISCALI»: SCONTO SUL CORRISPETTIVO  
(NOVITÀ DAL 2020) o CESSIONE SOTTO FORMA DI CREDITI D'IMPOSTA**

## Recenti novità normative



Norme originariamente introdotte dal DL crescita

### LEGGE DI BILANCIO 2020 (LEGGE 27 DICEMBRE 2019 N.160)

- **Proroga dei Bonus Fiscali in scadenza al 31.12.2019** (Bonus «Edilizia», «Bonus Mobili» ed «Ecobonus singole unità»)
- **Introduzione del Bonus Facciate**
- **Introduzione del Credito d'imposta monitoraggio strutturale fabbricati**
- **Limitazione dello «sconto in fattura» ai soli lavori energetici più incisivi ed eliminazione per quelli di messa in sicurezza sismica**
- **Eliminazione della possibilità di cedere il credito d'imposta corrispondente al «bonus edilizia» per i lavori energetici**



### DL CRESCITA (DL 34/2019 – LEGGE 58/2019)

- **Incentivi alla valorizzazione edilizia**
- **Estensione «Sismabonus acquisti»**

## Legge di Bilancio 2020: la proroga dei bonus fiscali



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
*proroga dei Bonus in scadenza al 2019*

«Bonus Edilizia»



La proroga sino a tutto il 2020  
interessa anche

- ❑ **Spese sostenute sino al 31.12.2020 = Detrazione Irpef** per gli interventi di recupero edilizio delle abitazioni, **nella misura rafforzata al 50%** su un massimo di **spese pari a 96.000 euro**
- ❑ **Detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese** (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro). Resta fermo il recupero in 10 anni della detrazione spettante;
- ❑ **Detrazione del 50% per l'acquisto e realizzazione di box pertinenziali alle abitazioni**



## Legge di Bilancio 2020: la proroga dei bonus fiscali



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
*proroga dei Bonus in scadenza al 2019*

Bonus mobili

- ❑ Spese **sostenute sino al 31.12.2020** = detrazione 50% sino a 10.000 euro per l'**acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), **destinati all'arredo dell'abitazione oggetto dei lavori agevolati con il «bonus edilizia» iniziati dal 1° gennaio 2019**

### BENI AGEVOLATI

- ✓ **mobili d'arredamento** (ES: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi ed apparecchi di illuminazione)

Non agevolabile l'acquisto di porte, pavimentazioni, tende e tendaggi, nonché altri complementi di arredo

- ✓ **grandi elettrodomestici di classe energetica A+**
- ✓ **forni classe energetica A**
- ✓ **apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica**

Elenco di cui Allegato 1B, D.Lgs. 151/2005 (ES: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento)

## Legge di Bilancio 2020: la proroga dei bonus fiscali



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
*proroga dei Bonus in scadenza al 2019*

**Ecobonus**  
«singole unità»

- ❑ **Spese sostenute sino al 31.12.2020 = Detrazione Irpef/Ires per interventi di riqualificazione energetica di singole unità immobiliari nel rispetto della rimodulazione delle aliquote operata dalla legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018)**

***Sono confermati***

**Sino al 31 dicembre 2021:**

- ❑ **l'Ecobonus** riguardante lavori energetici eseguiti su parti comuni condominiali
- ❑ **il Sismabonus** sia «ordinario» che «condomini»
- ❑ **Il «Sismabonus acquisti»:** detrazione pari al 75%-85% del prezzo d'acquisto, sino ad un massimo di 96.000 euro, di unità immobiliari poste all'interno di edifici situati in zona sismica 1, 2 e 3, demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica

## Legge di Bilancio 2020: introduzione «bonus facciate»



Normativa di  
riferimento

### «BONUS FACCIATE»

LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N.160 – LEGGE DI BILANCIO 2020

#### ART.1

(OMISSIS)

«**219.** Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.

**220.** Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

**221.** Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

**222.** La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

**223.** Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.»

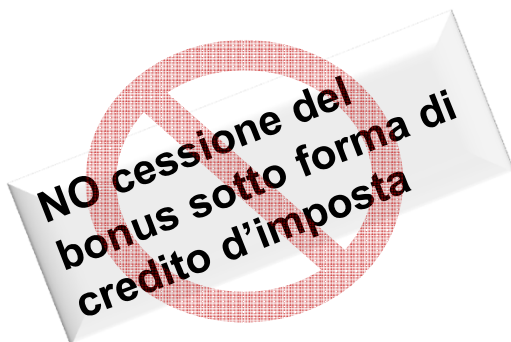
## Legge di Bilancio 2020: introduzione «bonus facciate»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
*Introduzione del «bonus facciate»*



- **Dal 01.01.2020 al 31.12.2020 = Detrazione pari al 90% delle spese sostenute e documentate per interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**



- **Nessun limite di spesa massima agevolabile**
- **Ripartizione della detrazione in 10 quote annuali costanti**

## Legge di Bilancio 2020: introduzione «bonus facciate»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
*Introduzione del «bonus facciate»*



- ❑ **Dal 01.01.2020 al 31.12.2020 = Detrazione pari al 90%** delle spese sostenute e documentate per **interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**



### 1. Edifici ubicati in **zona A o B** ai sensi del DM 1444/1968

(**zona A** = parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi;  
**zona B** = parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq)

### 2. Interventi realizzati sulle **strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**

## Legge di Bilancio 2020: introduzione «bonus facciate»



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
*Introduzione del «bonus facciate»*



- ❑ **Dal 01.01.2020 al 31.12.2020 = Detrazione pari al 90%** delle spese sostenute e documentate per **interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**



**Se gli interventi** (non di sola pulitura o tinteggiatura) **influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio:

- **devono essere soddisfatti i requisiti del DM 26 giugno 2015** ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") **e quelli, relativi ai valori di trasmittanza termica**, indicati alla tabella 2 allegata al DM 11 marzo 2008;
- **l'ENEA effettuerà controlli a campione** (documentali o con sopralluoghi), secondo il DM 11 maggio 2018



## Legge di Bilancio 2020: introduzione «bonus facciate»



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
*Introduzione del «bonus facciate»*



- ❑ **Dal 01.01.2020 al 31.12.2020 = Detrazione pari al 90%** delle spese sostenute e documentate per **interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**



**Si applicano le disposizioni del DM 41/1998** (regolamento in tema di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia – «Bonus edilizia»)

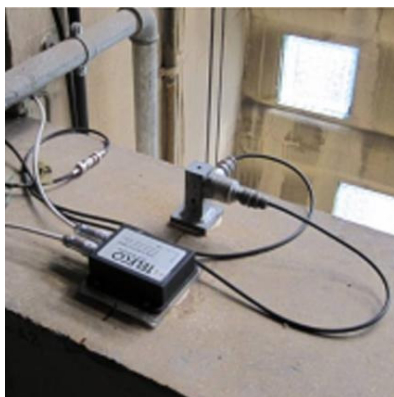


*Il rinvio al DM 41/1998 opera anche per individuare i soggetti ammessi (solo persone fisiche) e i fabbricati agevolati (solo immobili abitativi)?*

## ***Legge di Bilancio 2020: Credito d'imposta monitoraggio strutturale fabbricati***



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
***Credito di imposta per il monitoraggio strutturale  
dei fabbricati***



- ☐ **credito d'imposta, ai fini delle imposte sul reddito, per le spese documentate relative all'acquisizione e predisposizione dei sistemi di monitoraggio strutturale continuo**
- ☐ **stanziati 1,5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021**

**CON DECRETO DEL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, DA ADOTTARE ENTRO 90 GIORNI, VERRANNO DEFINITI I CRITERI E LE PROCEDURE PER L'ACCESSO AL BENEFICIO**



## Legge di Bilancio 2020: limitazione dello «sconto in fattura»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
*Limitazione dello «sconto in fattura»*



Dal 1° maggio  
2019:  
Introdotta dal  
DL crescita

### ART.10, DL 34/2019 – CONV. LEGGE 58/2019:

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

## Legge di Bilancio 2020: limitazione dello «sconto in fattura»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
*Limitazione dello «sconto in fattura»*



Dal 1°  
gennaio  
2020



### LEGGE 160/2019 (ART.1, CO.70 E CO.176):

L'opzione per lo «sconto in fattura» (in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione e alla cessione della stessa sotto forma di credito d'imposta) è possibile **SOLO** per lavori di **RISPARMIO ENERGETICO**:

- riguardanti le parti comuni di edifici condominiali;
- qualificati come «ristrutturazione importante di primo livello» (DM 26.06.2009 – incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio);
- di importo pari o superiore a 200.000 euro



**ELIMINATA L'OPZIONE PER GLI ALTRI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO AGEVOLATI CON L'ECOBONUS E PER TUTTI I LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA SISMICA CHE FRUISCONO DEL SISMABONUS**

## Legge di Bilancio 2020: limitazione dello «sconto in fattura»



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:**  
*Eliminazione della cessione del «bonus edilizia» per lavori energetici*



Dal 30 giugno  
2019:  
Introdotta dalla  
legge di  
conversione del  
DL crescita



**ART.10, CO.3TER, DL 34/2019 – CONV. LEGGE 58/2019:**

**Estesa la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta anche al *Bonus edilizia* (cd. 36%, aumentato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2020), limitatamente all'ipotesi di esecuzione di interventi di risparmio energetico rientranti nell'agevolazione ➡ PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019**

## Legge di Bilancio 2020: limitazione dello «sconto in fattura»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
*Eliminazione della cessione del «bonus edilizia» per  
lavori energetici*



Dal 1°  
gennaio  
2020



LEGGE 160/2019 (ART.1, CO.176):

**Eliminazione** della possibilità di **cedere** il credito d'imposta corrispondente alla detrazione Irpef («**Bonus edilizia**») per **lavori di risparmio energetico**



**RESTA INVECE CONFERMATA LA POSSIBILITA' DI CEDERE IL CREDITO D'IMPOSTA CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE DA ECOBONUS (SIA PER INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' CHE SU PARTI CONDOMINIALI) E DA SISMABONUS («SISMABONUS CONDOMINI» E «SISMABONUS ACQUISTI»)**

## Recenti novità normative



### DL CRESCITA (DL 34/2019 – LEGGE 58/2019)

- Incentivi alla **valorizzazione edilizia**
- Estensione **«Sismabonus acquisti»**

La legge di Bilancio non è intervenuta sulle altre misure del DL crescita sulla rigenerazione urbana, che rimangono quindi in vigore nella versione originaria

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



Normativa di  
riferimento

**DL 30 APRILE 2019, N.34**

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

**ART.7**

**INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA**

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

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

ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANCE

### INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

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



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

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



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



**INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA**

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



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

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



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

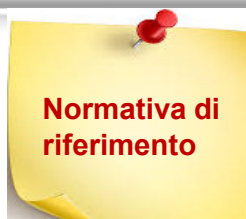


**DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58**



### **ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)**

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



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

### **ART.16**

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

*(omissis)*

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

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

**ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANCE**

### **ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)**

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



#### **AGEVOLAZIONE**

- DETRAZIONE DALL'IMPOSTA SUL REDDITO RICONOSCIUTA ALL'ACQUIRENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) DA IMPRESE DI COSTRUZIONI CHE LI CEDONO, IN **ZONA SISMICA 1, 2 E 3**



#### **CONDIZIONI**

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE IMMOBILIARE
- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA RISPETTO ALLA PREESISTENTE, OVE CONSENTITA DA NORME URBANISTICHE
- ACQUISTO (ROGITO) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ENTRO 18 MESI DAL TERMINE DEI LAVORI



#### **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
- POSSIBILITÀ DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA  
**PROVV. n.660057 del 31.07.2019**

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

**ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANCE**



Risp n.5 del 16.01.2020

### **ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)**

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

- Il **provvedimento abilitativo** ai lavori di demolizione e ricostruzione **non** deve essere **necessariamente di «ristrutturazione edilizia»** (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001), essendo ammessa anche la variazione di volumetria
- **Non devono essere cedute tutte le unità facenti parte del fabbricato entro i 18 mesi dal termine dei lavori**, perché sono agevolati i singoli acquisti delle unità immobiliari
- **Se, all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare, non siano ancora ultimati i lavori sull'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui i lavori siano stati ultimati**
- E' ammessa la **detrazione** con riferimento **anche agli acconti**, purché:
  - *il preliminare sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce del bonus;*
  - *siano ultimati i lavori riguardanti l'intero fabbricato*
- **Non è necessario** il pagamento tramite **bonifico «parlante»**
- La detrazione, sotto forma di credito d'imposta, può essere **ceduta anche alla società che partecipa a quella che ha eseguito i lavori e che cede le unità** (mentre, dal 2020, non si può più fruire dello «sconto in fattura»)

## ***PREVENZIONE SISMICA***



**«SISMABONUS»**

**DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI**

# PREVENZIONE SISMICA



**Sisma-Bonus  
«ordinario»**

**65%**

(04.08.2013 –  
31.12.2016)

**50%, 70%, 80%**

(01.01.2017 –  
31.12.2021)

**Sisma-Bonus  
«maggiorato» per i  
«condomini»**

**50%, 75%, 85%**

(01.01.2017 –  
31.12.2021)

+

**Cessione del *bonus* sotto  
forma di credito d'imposta**

(01.01.2017 –  
31.12.2021)

**SISMABONUS: EVOLUZIONE**

**+ estensione  
immobili agevolati e  
ambito territoriale  
+ riduzione periodo  
di ripartizione**

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS»

#### «Sismabonus ordinario»

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

#### «Sismabonus condomini»

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

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

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

❖ Art. 16, co.1bis-1quater, e 1-sexies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive, ubicate in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:

- ✓ 50% delle spese sostenute, sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi sulle parti strutturali che **non** conseguono un **miglioramento della classe sismica**
- ✓ 70% delle spese sostenute sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi che **riducono il rischio sismico di 1 classe**
- ✓ 80% delle spese sostenute sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi che **riducono il rischio sismico di 2 classi**

DAL 1°  
GENNAIO  
2017...

- 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**



**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**

**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

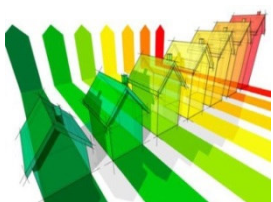


## «SISMABONUS CONDOMINI»

**DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI**

Art. 16, co.1-quinquies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

- ❖ Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:
  - ✓ 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
  - ✓ 85% delle spese sostenute , sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi
- ❖ Possibilità di cedere il credito alle imprese esecutrici degli interventi e a «soggetti privati»



## Classificazione rischio sismico dell'edificio

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

## PREVENZIONE SISMICA



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

Limite di  
spesa  
agevolato

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



CM 7/E del 27.04.2018

### **CALCOLO 96.000 EURO (CM 7/E/2018):**

Limite autonomo per ogni unità immobiliare di cui si compone l'edificio (unità principali e pertinenze autonomamente accatastate)

**ES:** 5 abitazioni e 3 pertinenze con autonomo accatastamento = 8 unità totali

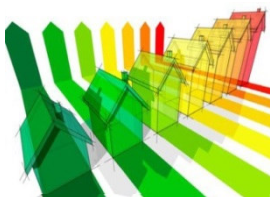
*Limite massimo di spese per intervento su condominio = € 768.000 (€ 96.000 x 8)  
da ripartire tra i condomini sulla base della Tabella millesimale*



Risp. 62 del 19.02.2019

In caso di interventi che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, per il calcolo dei 96.000 euro si deve tener conto della situazione ante lavori

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI

## Classificazione rischio sismico dell'edificio

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

Classe A+

Classe A

Classe B

Classe C

Classe D

Classe E

Classe F

Classe G

Meno rischio

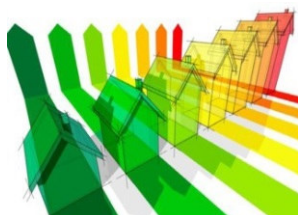
Più rischio

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI



## Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle  
costruzioni

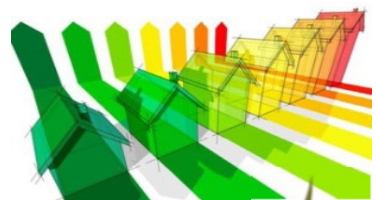
### Metodo convenzionale

- applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione
- basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme tecniche
- consente la valutazione della classe di rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, (miglioramento di una o più classi di rischio)

### Metodo semplificato

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

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI

## Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



Risp. n.31 dell'11.10.2018  
Risp. n.64 del 19.02.2019

La presentazione dell'asseverazione in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo dei lavori (anche in caso di permesso di costruire), non consente la fruizione del Sismabonus



Il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i Contenuti delle Linee Guida, la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori

## Decreto MIT 9 gennaio 2020, n.24- Modifiche al DM 58/2017

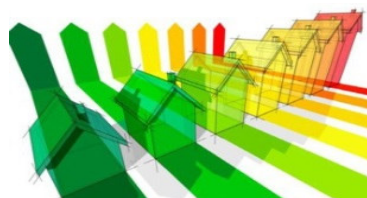
In conformità alle disposizioni regionali, il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati alla SCIA o al permesso di costruire al momento della presentazione allo sportello unico **«tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori»** (Art.3, co.3, «nuovo» DM 58/2017)

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



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»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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



CM 7/E del 27.04.2018

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



Risp. 62 del 19.02.2019

Nei casi più incerti (es. procedimenti avviati nel 2016 ed integrati nel 2017), si può chiedere all'Ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS»

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»**

**RM 22/E del 12 marzo 2018**



**RM 22/E del 12.03.2018**

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

***Scongiurata, per il «Sismabonus», l'interpretazione restrittiva data dall'Agenzia delle Entrate nel 2008 per la detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici (cd. «Ecobonus»)***

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS»

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



RM 34/E del 27.04.2018  
Risp. 131 del 27.12.2018  
Risp. 62 del 19.02.2019

***OK alla tesi ANCE:*** agevolati anche gli interventi antisismici consistenti nella demolizione e ricostruzione, purché senza aumento di volumetria (anche con spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario)

***Ammesso anche dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici che gli interventi di demolizione e ricostruzione rappresentano la più efficace strategia di riduzione del rischio sismico per le costruzioni non adeguate alle norme tecniche e, come tali, rientranti appieno nel Sismabonus***

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

### DIVIETO DI CUMULO (art.1, co.3, legge 232/2016)

La detrazione non è cumulabile con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici



RM 147/E del 29.11.2017

**Sismabonus ed Ecobonus**: in caso di lavori antisismici ed energetici eseguiti contestualmente, è ammessa la possibilità di fruire sia del Sismabonus (per gli interventi di prevenzione sismica) sia dell' Ecobonus (per i lavori energetici), a condizione di tener distinte le spese (fatture e pagamenti distinti in funzione della tipologia d'intervento)



CM 7/E del 27.04.2018

**Sismabonus e Bonus Edilizia**: in caso di lavori antisismici e di recupero (es. manutenzione straordinaria) eseguiti contestualmente, non è ammesso un autonomo limite di spesa di 96.000 euro per ciascuno degli interventi realizzati. Vale, quindi, un unico limite complessivo di spese agevolate, pari 96.000 euro, poiché gli interventi antisismici ricadenti nel Sismabonus non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili rispetto a quelli più generali di recupero edilizio

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1, 2 E 3»

*Tutti i condòmini, in qualità di soggetti beneficiari, in caso di lavori su parti comuni che danno diritto al Sismabonus nelle percentuali del 75% o 85%*



## CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono **optare**, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici degli interventi o ad altri «soggetti privati»**, con **esclusione espressa delle banche e degli intermediari finanziari**



**Le banche e gli istituti di credito NON possono mai acquistare il Sismabonus (nemmeno dai beneficiari incapienti)**

*Possono essere persone fisiche (es. cessione tra condòmini), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti **PURCHE'** COLLEGATI CON IL RAPPORTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA DETRAZIONE (CM11/E/2018 e CM 17/E/2018)*

## ***CUMULO ECO+SISMABONUS***



**CUMULO «ECOBONUS CONDOMINI» E «SISMABONUS CONDOMINI»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ENERGETICI ED ANTISISMICI SU PARTI  
COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI**



## PREVENZIONE SISMICA + RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

**CUMULO «SISMABONUS CONDOMINI» E «ECOBONUS CONDOMINI»  
ART. 14, CO.2-QUATER.1, D.L. 63/2013 (CONV. IN L. 90/2013)**



- Interventi su **parti comuni di edifici condominiali**
- Immobili localizzati in **zone sismiche 1, 2, 3**
- **Detrazione d'imposta «unica»** pari a:
  - **80 %** per interventi che determinino il passaggio ad **1 classe di rischio sismico inferiore**
  - **85 %** per gli interventi che determinino il passaggio a **2 classi di rischio sismico inferiori**
- Ripartizione in **10 quote annuali** di pari importo
- Ammontare massimo di **spesa** pari a **136.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (**UNITA' IMMOBILIARI + PERTINENZE – CM 7/E/2018**)
- Possibile **cessione del credito d'imposta**

## ***RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA***



### **«ECO-BONUS»:**

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



# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**12 ANNI DI «ECO-BONUS»:  
COSA E' CAMBIATO?**

**Eco-Bonus  
«ordinario»**

**55%**

(01.01.2007 –  
05.06.2013)

**65%**

(06.06.2013 –  
31.12.2017)

**50% o 65%**

(01.01.2018 –  
31.12.2020)

**Eco-Bonus  
«maggiorato» per i  
«condomini»**

**70% o 75%**

(01.01.2017 –  
31.12.2021)

+

**Cessione del bonus sotto  
forma di credito d'imposta**  
(01.01.2017 –  
31.12.2021)

per interventi su  
parti comuni  
condominiali:  
31.12.2021

Estesa anche  
all'Ecobonus per  
singole unità:  
dal 01.01.2018

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**Eco-Bonus  
«ordinario»**

## «ECO-BONUS»:

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

☐ **dal 01.01.2018 al 31.12.2020, detrazione al 65% per interventi eseguiti su singole unità immobiliari:**

riqualificazione energetica «globale»	€100.000
strutture opache orizzontali e verticali	€60.000
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	€60.000
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con:	
▪ impianti con caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione (classi V, VI o VIII Comunicazione UE 2014/C 207/02) (dal 2018)	
▪ impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro (dal 2018)	€30.000
▪ generatori d'aria calda a condensazione (dal 2018)	
▪ impianti geotermici a bassa entalpia	
▪ micro-cogeneratori, fino ad una detrazione massima di 100.000 euro, qualora si ottenga un risparmio di energia primaria (PES-All. III del decreto MISE 4.08.11) pari almeno al 20% (dal 2018)	€100.000
sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	€30.000
acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	-

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

## Eco-Bonus «ordinario»

☐ **dal 01.01.2018 al 31.12.2020, detrazione al 50%** per interventi energetici su **singole unità immobiliari**

acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi	€60.000
--	---------

acquisto e la posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M, D.Lgs. 311/2006)	€60.000
--	---------

sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013)	€30.000
--	---------

acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	€30.000
---	---------

## Eco-Bonus «condomini»

☐ **fino al 31.12.2021, stesse regole** per gli interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali**

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**Eco-Bonus  
«condomini»**

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

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali** =
  - ✓ **detrazione al 70%** su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda
  - ✓ **detrazione al 75%** diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015

**Limite spese agevolate** = **€ 40.000** per singola unità dell'edificio

## **CALCOLO 40.000 EURO** (CM 7/E/2018):

Limite autonomo per ogni unità immobiliare di cui si compone l'edificio (unità principali e pertinenze autonomamente accatastate)

**ES:** 5 abitazioni e 3 pertinenze con autonomo accatastamento = 8 unità totali

**Limite massimo di spese per intervento su condominio** = € 320.000 (€ 40.000 x 8) da ripartire tra i condomini sulla base della Tabella millesimale

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



### «ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

#### EDIFICI AGEVOLATI


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

#### EDIFICI ESCLUSI (R.M. 303/E/2008, R.M. 340/E/2008 e **Risp. n.95 del 4 aprile 2019**)

Esclusi dall'agevolazione i fabbricati posseduti da imprese:

- ❖ destinati alla vendita
- ❖ destinati alla locazione

*Tale orientamento contrasta con il dettato normativo, che non limita in alcun modo l'agevolazione alla destinazione dell'immobile oggetto dei lavori "energetici"*

- 
- ❖ CTP Treviso, Sent. 45/2013 del 27 maggio 2013
  - ❖ CTP Lecco, Sent. 54/1/2013 del 26 marzo 2013
  - ❖ CTP Sondrio, Sent. 13/2/13 del 9 aprile 2013
  - ❖ CTP Varese, Sent. 94/1/13 del 21 giugno 2013
  - ❖ CTR Lombardia, Sent. 2549 del 18 maggio 2015
  - ❖ CTR Lombardia, Sent. 2692 del 15 giugno 2015
  - ❖ Corte di Cassazione, Sent. 19815 del 23 luglio 2019
  - ❖ Corte di Cassazione, Sent. 29164 del 12 novembre 2019

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



## «ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

**«DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE» COME «RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA»**

**«Ristrutturazione  
edilizia»**

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

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



Risp. n.210 del 27 giugno 2019

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

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

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



## «ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

#### Demolizione e ricostruzione

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

#### Ristrutturazione con ampliamento (senza demolizione)

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



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



# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



## «ECO-BONUS»:

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

*Tutti i condòmini e, dal 2018, tutti i beneficiari della detrazione anche per lavori su singole unità*



## CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito** alle **imprese esecutrici** degli interventi o ad altri **«soggetti privati»**, e alle **banche** e agli **intermediari finanziari** solo per i **condomini «incapienti»**

**Cessione del credito alle banche ammessa SOLO per gli «incapienti»**

*Possono essere persone fisiche (es. cessione tra condòmini), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti **PURCHE' COLLEGATI CON IL RAPPORTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA DETRAZIONE (CM11/E/2018 e CM 17/E/2018)***

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

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

# ECO-SISMA BONUS: CRITICITÀ



## PRINCIPALI QUESTIONI APERTE

**Ecobonus  
immobili  
delle  
imprese**

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

**Bonus  
condomini:  
calcolo limiti  
agevolati**

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

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

Ripartizione millesimale ➡

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

## ECO-SISMA BONUS: CRITICITÀ



### PRINCIPALI QUESTIONI APERTE

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

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

## UTILIZZO DEI BONUS



### COME MASSIMIZZARE IL VANTAGGIO DEI BONUS?

#### Ipotesi 1

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

#### Ipotesi 2

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

#### Ipotesi 3

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



**Dal 1° gennaio 2020 SOLO per determinati lavori di risparmio energetico, di ammontare pari o superiore a 200.000 euro**

## SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO



### SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO

Normativa di  
riferimento

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

#### **ART.14**

Testo coordinato con le modifiche della legge 160/2019 – legge di Bilancio 2020

(omissis)

«**3.1.** A partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.»

# SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO



## SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni, o da cedere ai fornitori



Per quali bonus opera?

### Dal 1° gennaio 2020:

#### 1. Ecobonus condomini, se:

- qualificati come «*ristrutturazione importante di primo livello*» (DM 26.06.2009 – incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio);
- di importo pari o superiore a 200.000 euro

### Dal 1° maggio al 31 dicembre 2019:

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

# SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO



## SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO

**Prov. AdE n. 660057 del 31.07.2019**

- **Importo dello sconto da praticare** = detrazione spettante al committente dei lavori energetici, da calcolare in base alle spese complessivamente sostenute entro il 31 dicembre (nel calcolo, si tiene conto anche delle spese non pagate per effetto dello sconto)
- **Fatturazione dei lavori** = l'impresa che pratica lo sconto deve fatturare interamente il corrispettivo contrattuale (ivi compreso l'importo dello sconto praticato), indicando espressamente in fattura l'ammontare dello sconto praticato;
- **Pagamento del corrispettivo dei lavori** = il corrispettivo dei lavori, non coperto dallo sconto, deve essere pagato con «bonifico parlante» dal quale risulti: la causale del versamento, il CF del beneficiario della detrazione ed il numero di PI o il CF del soggetto destinatario del bonifico



***Quali modalità operative?***

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

**sostiene**

***Il provvedimento attuativo  
può rimanere valevole per le  
ipotesi nelle quali si può  
ancora optare per lo sconto***



# SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO



## SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO: **ESEMPIO DI CALCOLO**

### **Ipotesi:**

- ✓ **Intervento di risparmio energetico su condominio composto da 4 unità immobiliari** (*detrazione = 75% delle spese sostenute sino ad un massimo di €40.000 moltiplicato per il numero delle unità = limite € 160.000*)
- ✓ **Corrispettivo complessivo pattuito (senza sconto) = € 250.000**

**Detrazione spettante:** 75% di € 160.000 = € 120.000



**Sconto da praticare = € 120.000**

### **L'IMPRESA:**

- **fattura l'intero corrispettivo di € 250.000** indicando espressamente l'importo dello sconto praticato (€ 120.000)
- **recupera lo sconto praticato usufruendo di un credito d'imposta** che, **alternativamente:**
  - utilizzerà, in 5 anni, per il versamento dei tributi e contributi dovuti
  - cederà ai propri fornitori

### **IL CONDOMINIO/COMMITTENTE:**

- **paga con «bonifico parlante» il corrispettivo al netto dello sconto ottenuto = € 130.000**

## SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO



### SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO

#### Prov. AdE n. 660057 del 31.07.2019

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

## SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO



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



RM 96/E del 20.11.2019



☐ **“6908”** denominato  
“**ECOBONUS** – Recupero dello  
sconto praticato dal fornitore –  
articolo 14, comma 3.1, del  
decreto-legge n.63/2013, e succ.  
modif.”

☐ **“6909”** denominato **“SISMABONUS** – Recupero dello  
sconto praticato dal fornitore – articolo 16, comma 1-  
octies, del decreto-legge n.63/2013 e succ. modif.”

**Da considerarsi non  
più operativo dal 1°  
gennaio 2020**

## CESSIONE DEI BONUS



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

### CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA



**Bonus cedibili**

1. Ecobonus singole unità
2. Ecobonus condomini
3. Sismabonus condomini
4. Eco+Sismabonus cumulati
5. Sismabonus acquisti
6. Bonus edilizia per lavori energetici

*Fattispecie introdotta dall'art.10 del DL crescita – DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019, con effetto dal 30 giugno 2019 e poi **ABROGATA DAL 1° GENNAIO 2020** dalla legge di Bilancio 2020, n.160/2019*

## CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO



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

### PRINCIPI GENERALI: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

*La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non tenuti al versamento dell'imposta*

*Il principio generale di irrilevanza della capienza fiscale, ai fini della cessione dei bonus, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese per gli interventi agevolati, siano essi soggetti IRPEF che IRES (es. Enti non commerciali)*

*L'unica precisazione da fare riguarda la cessione dell'Ecobonus da parte dei soggetti «incapienti», specificatamente individuati dalla norma (soggetti ricadenti nella «no tax area»), che sono gli unici a poter cedere la detrazione anche alle Banche ed agli istituti finanziari*

## CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

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

Prov. 100372 del 18.04.2019



Risp. AdE 481 del 13.11.2019

### PRINCIPI GENERALI: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- ❑ La **detrazione**, sotto forma di credito d'imposta, deve essere ceduta per intero e solo a favore:
  - delle imprese che hanno effettuato gli interventi agevolati,
  - ad «altri soggetti privati» purché collegati con il rapporto che ha dato origine alla detrazione
- ❑ È ammessa una sola cessione ulteriore rispetto a quella originaria e sempre a «soggetti collegati» con il rapporto che ha dato origine alla detrazione (la seconda cessione può essere anche parziale)

**Se negli interventi agevolati sono coinvolti più fornitori, la detrazione oggetto di cessione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nei confronti di ciascuno di essi**

**Il beneficiario della detrazione può cedere il corrispondente credito d'imposta ad un solo cessionario (NO cessione dell'Ecobonus a più condòmini)**

# CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



CM 11/E del 18.05.2018

CM 17/E del 23.07.2018

Risposta Interpello n.56/2018

Risposta Interpello n.61/2018

Risp. DRE Abruzzo del 10.10.2018

Riposta Interpello n.303/2019

Risposta Interpello n.354/2019

Risposta Interpello n.247/2019

Risposta Interpello n.249/2019

## PRINCIPI GENERALI: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

### SOGGETTI COLLEGATI (ESEMPI):

- *Altri condòmini, in caso di lavori su parti comuni condominiali*
- *Società facenti parte dello stesso gruppo*
- *Società facenti parte dello stesso Consorzio, o Rete di imprese, dell'appaltatore*
- *Fornitori dei materiali, o subappaltatori, dei quali si serve l'appaltatore*
- *Fornitori o subappaltatori che eseguono lavori non agevolati, purché inclusi nel contratto d'appalto da cui originano le detrazioni*
- *Società che fornisce «somministrazione del personale» all'appaltatore, anche facenti parte dell'ATI insieme all'appaltatore*
- *Consulente (in forma autonoma o società) incaricato dall'appaltatore di fornire valutazioni tecniche sull'intervento da realizzare (es. studi di fattibilità, diagnosi energetica, relazioni tecniche etc.)*
- *Soci del beneficiario (anche se titolari della nuda proprietà di una quota societaria e se la cessione è a titolo gratuito)*

### SOGGETTI NON COLLEGATI (ESEMPI):

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



# CESSIONE DEI BONUS



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO

Le detrazioni **NON** possono essere cedute alle **banche e gli altri intermediari finanziari**, anche se «soggetti collegati» al rapporto che ha dato origine alla detrazione (ad esempio, perché facenti parte dello stesso Consorzio partecipato dall'impresa esecutrice dei lavori agevolati), salva l'ipotesi di cessione dell'Ecobonus da parte degli «incapienti»

## PRINCIPI GENERALI: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- *istituti di credito e gli intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'art.106 del TUB,*
- *tutte le società classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie, i cui crediti nei confronti dello Stato inciderebbero sull'indebitamento netto e sul debito pubblico per l'importo del credito ceduto (ES. Confidi con volume di attività pari o sup. a 150 MLN di euro, Società Fiduciarie, Servicer delle cartolarizzazioni, Società di cartolarizzazione)*



CM 11/E del 18.05.2018

### OK CESSIONE A FAVORE DI:

- *Organismi associativi, anche Consorzi e Società consortili partecipate in via minoritaria da Società finanziarie,*
- *Energy Service Company (ESCO)*
- *Società di Servizi Energetici (SSE) accreditate presso il GSE*

# CESSIONE DEI BONUS



RM 84/E del 05.12.2018

## PRINCIPI GENERALI: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

*Il contratto di cessione del credito non deve rispettare una forma obbligatoria*

*Se redatto in forma scritta non è obbligatoria la registrazione neanche in caso di scrittura privata autenticata o atto pubblico*

*Se presentato comunque per la registrazione, si applica l'imposta di registro in misura fissa di € 200*

# CESSIONE DEI BONUS



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

## IL PUNTO SULLE PROCEDURE

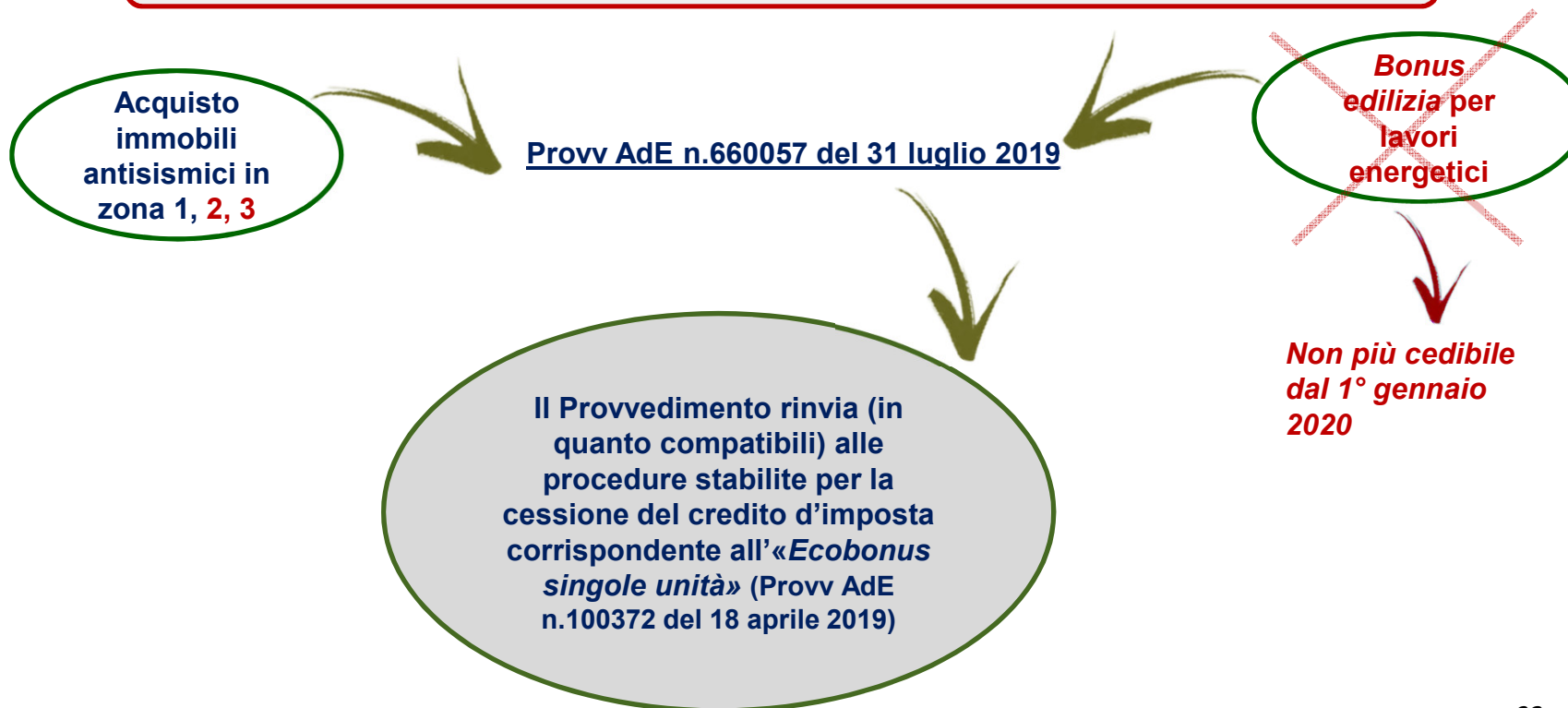


# CESSIONE DEI BONUS



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

## IL PUNTO SULLE PROCEDURE



## CESSIONE DEI BONUS



**CESSIONE «ECOBONUS SINGOLE UNITÀ», «SISMABONUS ACQUISTI ZONE 1, 2 E 3»:**

*Prov. n.100372 del 18 aprile 2019*

*Prov. n.660057 del 31 luglio 2019*



**Beneficiario/cedente**



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

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

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

**oppure**

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

## CESSIONE DEI BONUS



**CESSIONE «ECOBONUS SINGOLE UNITÀ», «SISMABONUS ACQUISTI ZONE 1, 2 E 3»:**

*Prov. n.100372 del 18 aprile 2019*

*Prov. n.660057 del 31 luglio 2019*



**Beneficiario/cedente**



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

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



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**



**CREDITO DISPONIBILE:**

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



# CESSIONE DEI BONUS



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

### Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017  
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017

cede :

- **subito**, l'intera detrazione, per la quota a lui imputabile, calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori
- **in ciascun periodo d'imposta**, la detrazione calcolata sulla quota a lui imputabile delle spese sostenute nel medesimo periodo d'imposta dal condominio (entro il 31 dicembre), anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori (per lavori pluriennali)
- **LA CESSIONE DEVE RIGUARDARE L'INTERA DETRAZIONE E NON LE SOLE RATE RESIDUE (CM 7/E/2018)**



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



# CESSIONE DEI BONUS



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



## Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017  
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



**AMMINISTRATORE  
DEL CONDOMINIO**

1. comunica all'AdE **entro il 28 febbraio** di ciascun anno (art.2, decreto MEF 1° dicembre 2016 e Provv. AdE 27 gennaio 2017):

- dati identificativi e codice fiscale cessionario
- accettazione del cessionario del credito
- ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta

2. consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la suddetta comunicazione



***Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito***

# CESSIONE DEI BONUS



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



## Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017  
Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



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



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



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**

### CREDITO DISPONIBILE:

Il credito diventa disponibile dal **20 marzo** del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condòmino abbia sostenuto la spesa (sempreché il condòmino abbia sostenuto le spese per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta). Il credito ceduto all'impresa che ha eseguito i lavori diventa disponibile dal **20 marzo** dell'anno successivo a quello in cui la stessa ha emesso fattura (comprensiva del relativo importo)

## CESSIONE DEI BONUS



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

### Piattaforma web cessione crediti

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

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

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

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

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

# CESSIONE DEI BONUS



## Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017

Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**

## UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

- il credito è ripartito in 5/10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione tramite F24 telematico (oltre i limiti di compensazione annuale di € 700.000, art.34, legge 388/2000)

## SUCCESSIVA CESSIONE DEL CREDITO

- Il cessionario che riceve il credito deve darne comunicazione all'AdE, utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario

# CESSIONE DEI BONUS



## UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

(ART.17, D.Lgs. 241/1997)

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

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

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

## CESSIONE DEI BONUS



RM 58/E del 25.07.2018  
 RM 78/E del 05.08.2019  
 RM 94/E del 20.11.2019

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE	CREDITI D'IMPOSTA CEDUTI
<b>6890</b>	<i>“ECOBONUS - Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ceduto - art. 14, commi 2-ter e 2-sexies, del D.L. n. 63 del 2013 – art. 10, comma 3-bis, del D.L. n. 34 del 2019”</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecobonus (condomini e singole unità)</li> <li>• Bonus cumulato «Eco+Sismabonus»</li> <li>• Bonus edilizia per lavori energetici</li> </ul>
<b>6891</b>	<i>“SISMABONUS - Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ceduto - art. 16, commi 1-quinquies e 1-septies, del D.L. n. 63 del 2013”</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sismabonus condomini</li> <li>• «Sismabonus acquisti»</li> </ul>

## CESSIONE DEI BONUS



### Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017

Provvedimento AdE n.165110 del 28 agosto 2017



**CONDOMINO**

*(in caso di accertata mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta)*



**CONTROLLI  
DELL'AMMINISTRAZIONE  
FINANZIARIA**



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**

*(in caso di accertata indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario)*



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

MARCO ZANDONA'  
*Fiscalità Edilizia ANCE*

Tel. 06.84567291-256

E-mail [zandonam@ance.it](mailto:zandonam@ance.it)