

***LE MISURE FISCALI E GLI INCENTIVI PER
GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA E IL MIGLIORAMENTO
ANTISISMICO DEGLI EDIFICI PRIVATI***

A cura di Marco ZANDONÀ –Direttore Fiscalità Edilizia ANCE

Cittadella dell'Edilizia-Marghera, 13 marzo 2017

GLI ARGOMENTI IN SINTESI ...

PROROGA E RIMODULAZIONE «ECOBONUS»

«Ecobonus ordinario»

«Ecobonus condomini»

PROROGA E RIMODULAZIONE «SISMABONUS»

«Sismabonus ordinario»

«Sismabonus condomini»

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Eco-Bonus
«ordinario»

Eco-Bonus
«condomini»



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

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

☐ dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali** =

✓ **detrazione al 70%** per interventi su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda

✓ **detrazione al 75%** per interventi diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

Limite spese agevolate = 40.000 per singola unità dell'edificio

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

La disposizione «originale» (dal 1° gennaio 2007)....

Art.1, co.344-349, Legge 296/2006 (cd. «Finanziaria 2007»
Incentivi fiscali per interventi di riqualificazione energetica degli edifici»

....e le norme di potenziamento (dal 6 giugno 2013)

- ❖ **Art.14, D.L. 4 giugno 2013, n.63 convertito in legge 3 agosto 2013, n.90 (cd. «Decreto sull'efficienza energetica»)**
- ❖ **Art.1, co.139, lett. b), L. 27 dicembre 2013, n. 147 – proroga 2014**
- ❖ **Art. 1, co. 47, lett. a), n. 1), L. 23 dicembre 2014, n. 190 – proroga 2015**
- ❖ **Art. 1, co. 74, lett. a), L. 28 dicembre 2015, n. 208 – proroga 2016**
- ❖ **Art. 1, co. 2, lett. a), n. 1), L. 11 dicembre 2016, n. 232 – proroga 2017**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

L'agevolazione....

Detrazione dall'imposta sui redditi lorda (IRPEF/IRES) pari al 65% delle spese documentate, sostenute e rimaste a carico del contribuente, con riferimento a specifici interventi di riqualificazione energetica eseguiti su edifici esistenti, per un importo massimo di detrazione variabile in funzione della tipologia dei lavori, da ripartire in quote annuali costanti

I soggetti beneficiari...

Soggetti IRPEF titolari, o meno, di reddito d'impresa e soggetti IRES che sostengono effettivamente le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e che posseggono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo

- ↪ proprietario o nudo proprietario
- ↪ titolare di un diritto reale di godimento
- ↪ comodatario
- ↪ locatario o utilizzatore in leasing
- ↪ familiare convivente con il proprietario o detentore (solo per gli immobili a destinazione abitativa)
- ↪ acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS ORDINARIO»:
DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 65% 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 e R.M. 340/E/2008)

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 n.2549 del 18 maggio 2015
 - ❖ CTR Lombardia n.2692 del 15 giugno 2015

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

DEFINIZIONE DI EDIFICIO (R.M. 365/E/2007)

L'edificio oggetto di riqualificazione energetica non deve essere individuato sulla base della relativa connotazione catastale, bensì in base alle sole caratteristiche costruttive che lo individuano e ne delimitano i confini in relazione allo spazio circostante

VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'EDIFICIO (C.M. 36/E/2007)

- ✓ Iscrizione in catasto, o richiesta di accatastamento
- ✓ Avvenuto pagamento dell'ICI/IMU, ove dovuta

REQUISITI SPECIFICI

- ❖ preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari),
- ❖ realizzazione di un impianto termico centralizzato, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare,
- ❖ fedele ricostruzione, con mantenimento dell'originaria volumetria, nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

INTERVENTI AGEVOLATI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

SPESE DETRAIBILI (C.M.36/E/2007)

- ❖ L'**elencazione** delle spese detraibili, connesse direttamente all'intervento «energetico», contenuta del D.M. 19-02-2007 **non è esaustiva**
- ❖ Sono detraibili anche:
 - ↪ le **spese relative alle prestazioni professionali**, comprese sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati, sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica
 - ↪ le **spese sostenute per le opere edilizie, funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico**

MISURA DELLA DETRAZIONE (C.M.36/E/2007)

- ❖ Il **limite massimo della detrazione** (100.000, 60.000, 30.000 euro) riconosciuta per gli interventi agevolabili **rappresenta l'ammontare massimo di risparmio d'imposta ottenibile** (e non di spese agevolabili, a differenza della detrazione IRPEF del 36%-50%)
- ❖ Il limite massimo della detrazione **si riferisce, per ogni singolo intervento**, a ciascuna **unità immobiliare**
- ❖ In caso di **lavori condominiali**, il limite massimo di detrazione si riferisce a ciascuna **unità immobiliare**, ad **eccezione** degli interventi di "**riqualificazione energetica globale**"
- ❖ L'agevolazione deve essere **suddivisa** tra i soggetti possessori/detentori dell'immobile, **in proporzione alle spese da ciascuno effettuate**

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

MODALITA' OPERATIVE

❖ **La detrazione compete:**

- ↪ per i soggetti non titolari di reddito d'impresa nel periodo d'imposta in cui sono pagate le spese agevolate (criterio di cassa)
- ↪ per i soggetti titolari di reddito d'impresa nel periodo d'imposta in cui sono ultimati i lavori (criterio di competenza)

❖ **L'importo detraibile va ripartito:**

- ↪ 2007: obbligatoriamente in 3 quote annuali costanti
- ↪ 2008: a scelta del contribuente all'atto della prima detrazione, in un numero variabile (compreso tra 3 e 10) di quote annuali costanti
- ↪ 2009-2010: obbligatoriamente in 5 quote annuali costanti
- ↪ 2011- OGGI: obbligatoriamente in 10 quote annuali costanti

❖ **Qualora l'importo detraibile sia superiore all'Imposta sui Redditi annuale dovuta dal contribuente, la parte eccedente dell'agevolazione non può essere fruita** (infatti, non può essere riportata negli anni successivi o chiesta a rimborso)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

ADEMPIMENTI

❖ DOCUMENTI DA ACQUISIRE (D.M. 19-02-2007)

A. Asseverazione tecnico abilitato: rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti

B. Attestato di certificazione/qualificazione energetica: in osservanza delle procedure approvate dalle Regioni o dai Comuni (in mancanza si utilizza lo schema di cui all'Allegato A del D.M. 19-02-2007)

C. Scheda informativa relativa agli interventi: contenente i dati elencati nell'Allegato E al D.M. 19-02-2007, o nell'Allegato F in caso di sostituzione di finestre in singole unità o di installazione di pannelli solari per l'acqua calda

N.B. NO attestato di certificazione/qualificazione energetica per: sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, installazione di pannelli solari, sostituzione di impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaia a condensazione (semplificazione da ritenersi estesa anche alla sostituzione degli impianti di climatizzazione con pompe di calore ad alta efficienza, o con impianti geotermici a bassa entalpia)

❖ DOCUMENTI DA INVIARE (D.M. 19-02-2007)

Entro 90 giorni dalla fine lavori (data del "collaudo"- R.M. 244/E/2007) invio all'ENEA (tramite Internet www.acs.enea.it) di:

↵ Copia dell'attestato di certificazione/qualificazione energetica (quando richiesto)

↵ Scheda informativa degli interventi realizzati

N.B. NO Comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i lavori pluriennali agevolati con la detrazione del "65%": invio eliminato dal 13 dicembre 2014

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

ADEMPIMENTI

❖ MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE SPESE (D.M. 19-02-2007)

- ↪ **Soggetti non titolari di reddito d'impresa:** bonifico bancario o postale e tramite **istituto di pagamento**
- ↪ **Soggetti titolari di reddito d'impresa:** nessuna specifica modalità di pagamento obbligatoria

❖ DOCUMENTI DA CONSERVARE (D.M. 19-02-2007)

- ✓ documento di asseverazione fornito dal tecnico abilitato
- ✓ attestato di qualificazione/certificazione energetica (quando richiesto)
- ✓ ricevuta di invio tramite internet della documentazione tecnica trasmessa all'ENEA
- ✓ fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese e ricevute dei bonifici di pagamento

R.M. 9/E/2017

Tale elencazione non limita gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria, che potrà richiedere l'esibizione di ulteriori documenti o atti (C.M. 36/E/2007)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

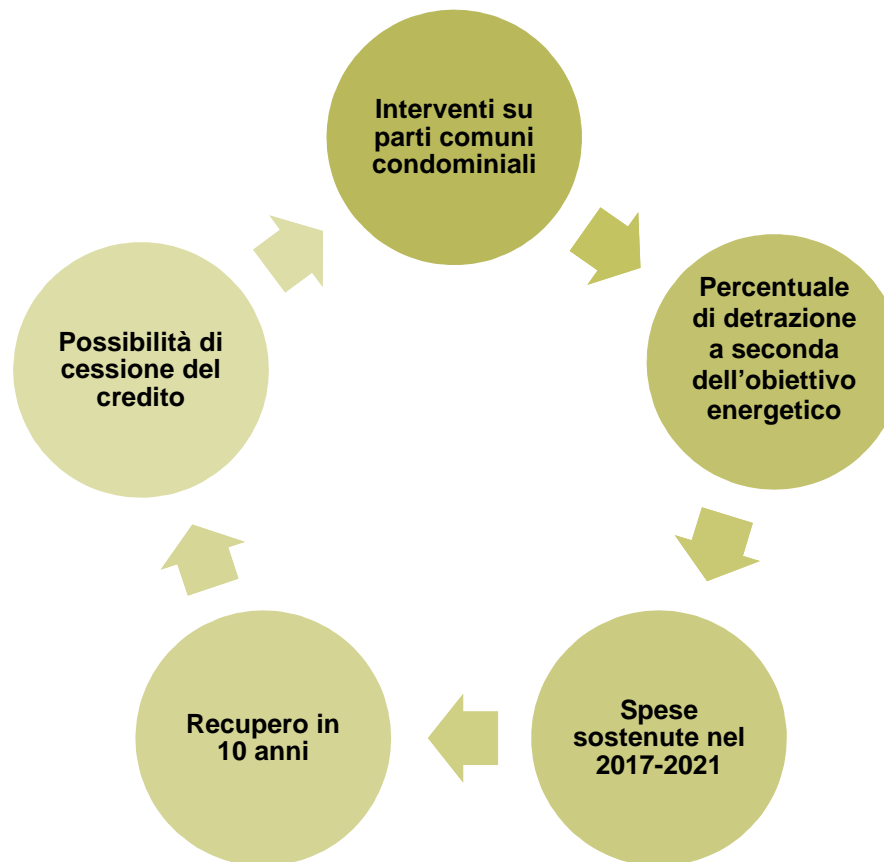
RM 9/E/2017 - CM 43/E/2016 - RM 64/E/2016 – CM 18/E/2016

- × La detrazione è riconosciuta anche se il pagamento delle spese avviene attraverso il **bonifico «parlante» effettuato mediante istituti di pagamento** (diversi da Banche e Poste), sempre che tali istituti rispettino tutti gli adempimenti previsti dalla normativa di riferimento e posti già a carico di Banche e Poste. Specularmente, la detrazione è riconosciuta anche nel caso in cui l'istituto di pagamento riceva un ordine di accredito, sempre che rispetti tutti gli adempimenti posti a suo carico
- × In caso di **bonifico incompleto o mancante**, il bonus è comunque riconosciuto a condizione che l'impresa esecutrice dei lavori rilasci al contribuente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti che *“i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito”* **(CONFERMATO ANCHE A TELEFISCO 2017)**
- × Il **convivente di fatto (di cui alla legge 76/2016 cd. «Legge Cirinnà»)** può detrarre le spese effettivamente sostenute sull'abitazione di proprietà dell'altro convivente, anche se diversa da quella principale della coppia, purché in essa si espliciti in ogni caso un rapporto di convivenza (analogamente a quanto previsto per i familiari conviventi) **➡ TELEFISCO 2017 = applicazione per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016**
- × la detrazione è riconosciuta per l'**installazione obbligatoria, da effettuare entro il 30 giugno 2017, dei misuratori individuali di calore presso i condomini e negli edifici polifunzionali**, a condizione che il montaggio dei misuratori avvenga in concomitanza della sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti, con impianti dotati di caldaie a condensazione oppure con pompe di calore ad alta efficienza. Diversamente, nell'ipotesi in cui l'installazione dei contatori non sia accompagnata dalla sostituzione integrale o parziale del vecchio impianto di riscaldamento, le spese sostenute sono agevolabili con la detrazione IRPEF del 50%

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

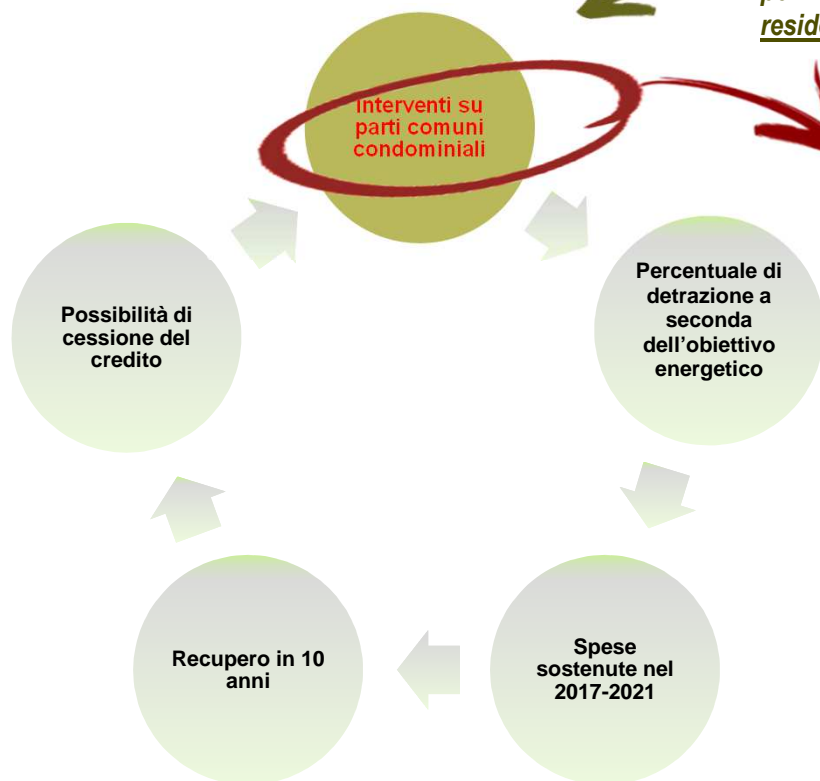


RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

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



70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

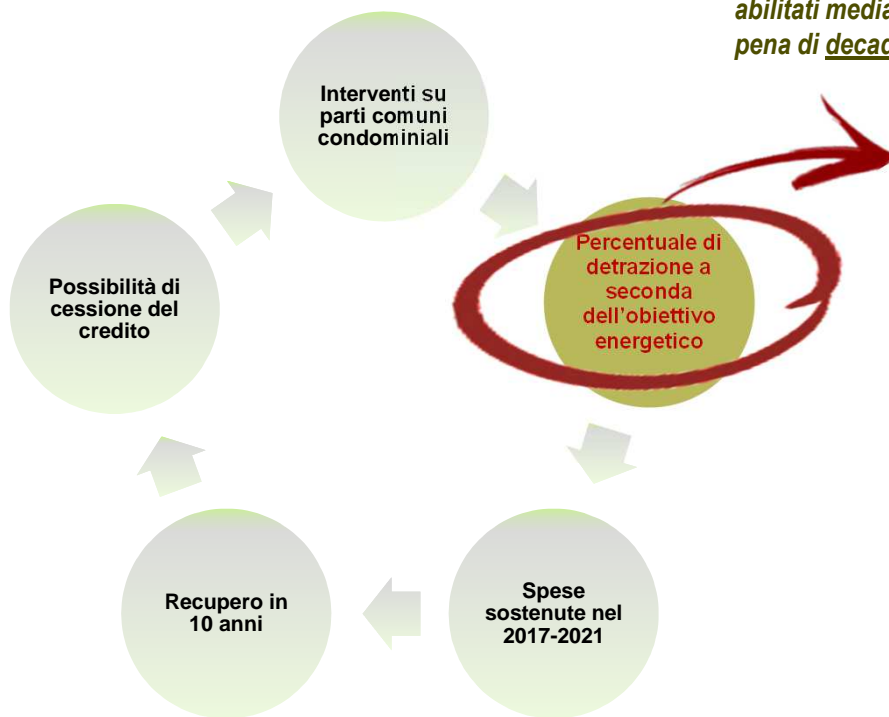
Gli interventi agevolati devono riguardare l'intero edificio ed, in particolare, per «parti comuni condominiali» si ritiene si debba far riferimento alla definizione del codice civile (art. 1117, c.c.)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

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



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

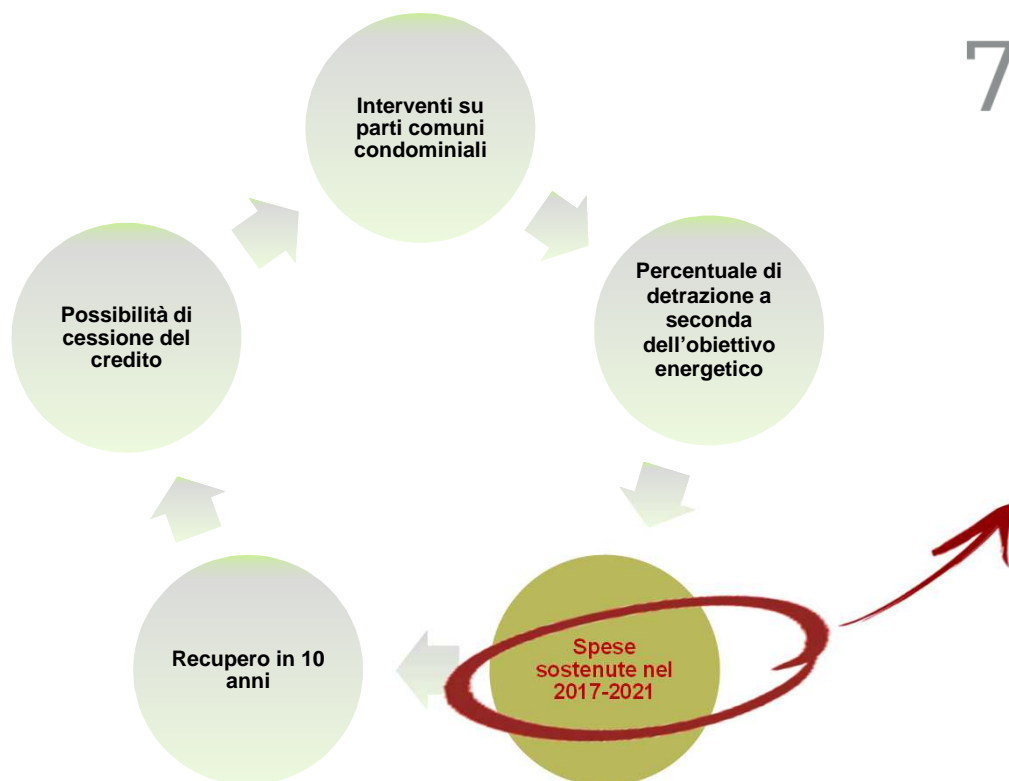
70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

Nella nuova formula del bonus, si fa riferimento al più recente decreto del 2015, a differenza della regolamentazione applicativa dell' "ecobonus ordinario", per il quale dovrebbero continuare a valere le indicazioni fornite dal DM 11 marzo 2008

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

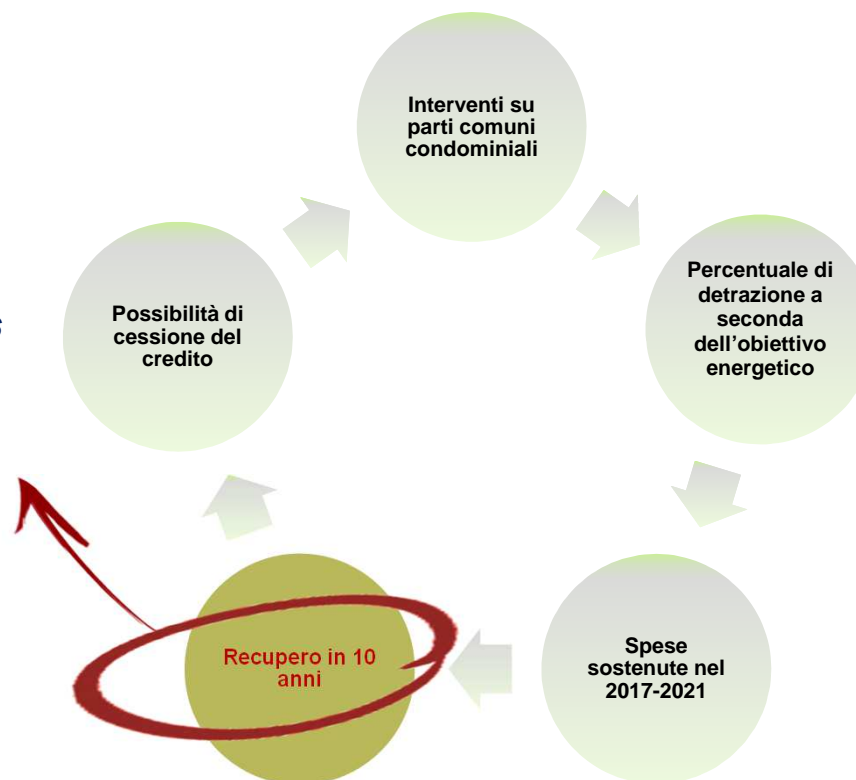


«ECO-BONUS CONDOMINI»:

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2QUATER-2SEPTIES DL63/2013)

70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

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



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

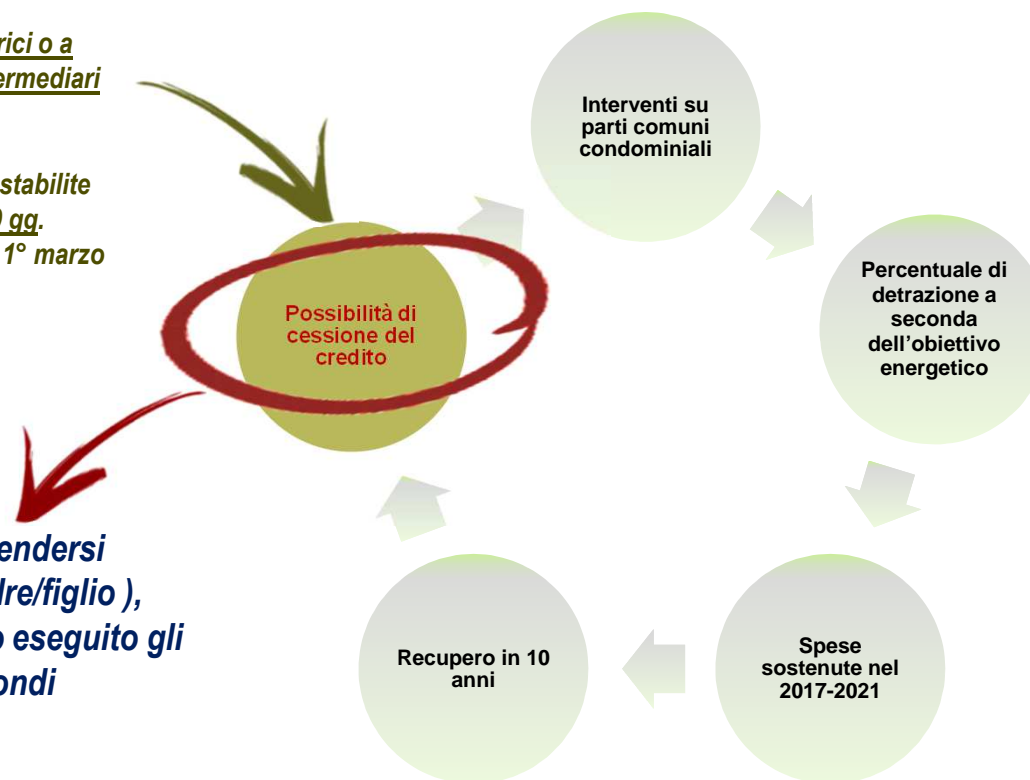


«ECO-BONUS CONDOMINI»: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2QUATER-2SEPTIES DL63/2013)

- ✓ Possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati", esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari
- ✓ Modalità attuative della cessione del credito verranno stabilite con Provvedimento Direttore AdE da adottare entro 60 gg. dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni (entro il 1° marzo 2017)

70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 **sostiene...**

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



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS INCAPIENTI»:

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2TER DL63/2013)



PROVVEDIMENTO 22 MARZO 2016, N.43434
CM N.20/E DEL 18 MAGGIO 2016



Soggetti «incapienti»:

Condòmini che, nel periodo d'imposta 2015, hanno percepito redditi:

- da pensione $\leq \text{€ } 7.500$
- da lavoro dipendente $\leq \text{€ } 8.000$
- assimilati a lavoro dipendente $\leq \text{€ } 4.800$

70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

La proroga del beneficio dovrebbe comprendere anche l'efficacia del Provvedimento 43434/2016 con il conseguente aggiornamento dei riferimenti temporali ivi indicati



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



«ECO-BONUS INCAPIENTI»:

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI (ART.14 CO.2TER DL63/2013)



PROVVEDIMENTO 22 MARZO 2016, N.43434
CM N.20/E DEL 18 MAGGIO 2016



Credito cedibile:

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

Cessione del credito :

Solo :

- nei confronti di fornitori/ imprese che realizzano gli interventi di riqualificazione energetica per il condominio
- per le spese sostenute dal condominio **nel 2016-2017** con bonifico (anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti)



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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



Adempimenti:

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

Non vi è obbligo di accettazione del credito per il fornitore



**PROVVEDIMENTO 22 MARZO 2016, N.43434
CM N.20/E DEL 18 MAGGIO 2016**

A pena di inefficacia della cessione



**COMUNICATO STAMPA 31 GENNAIO 2017:
DISPONIBILITÀ DEL SOFTWARE DI TRASMISSIONE**



Utilizzo del credito:

Solo in compensazione (F24 telematico) in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10 aprile 2017, fatta salva la possibilità di utilizzare negli anni successivi la quota del credito non fruita nell'anno

PREVENZIONE SISMICA



«Sismabonus
ordinario»

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

«Sismabonus
condomini»

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

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

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO» DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

❖ **«Nuovo» art. 16, co.1bis-1quater, e 1-sexies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)**

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

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

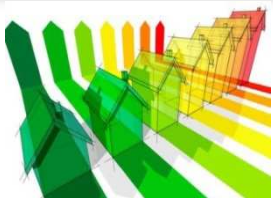
Novità in pillole...

- *Estensione a tutte le abitazioni (non solo alle «abitazioni principali»),*
- *Estensione alla zona sismica 3,*
- *Ripartizione in 5 anni (anziché in 10),*
- *Modulazione della % in funzione della tipologia di intervento*

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



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

Classe A+

Classe A

Classe B

Classe C

Classe D

Classe E

Classe F

Classe G

Meno rischio

Più rischio

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio
Decreto MIT 28 febbraio 2017
Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni

Metodo convenzionale

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

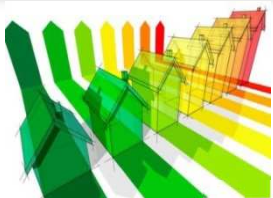
Metodo semplificato

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

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017

Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



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



Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato ex lege), al collaudo dei lavori, attestano per rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

SOGGETTI AMMESSI



CM 29/E del 18.09.2013

Soggetti IRPEF e IRES (società, cooperative, etc.) che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo (proprietà o altro diritto reale, locazione, o altro diritto reale di godimento)

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

FABBRICATI AGEVOLATI

Costruzioni:

- **adibite ad abitazioni o ad attività produttive** (a prescindere dalla classificazione catastale)
- **ubicate in aree ad alta pericolosità sismica: zone 1, 2 e 3, individuate in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003**



CM 29/E del 18.09.2013

Unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

INTERVENTI AGEVOLATI (art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986)

- opere per la messa in sicurezza statica in particolare sulle parti strutturali degli edifici
- redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica
- interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria



Spese detraibili: dal 1° gennaio 2017, tra i costi detraibili dell'intervento rientrano anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)

Limite di spesa agevolato: 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. In caso di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, nel calcolo del limite dei 96.000 euro si devono considerare le spese sostenute in anni precedenti per le quali si è già fruito della detrazione

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

CONDIZIONE (art.16, co.1-bis, DL 63/2013 -convertito nella legge 90/2013- sostituito dalla legge 232/2017)

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

70 ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 | COSTRUTTORI EDILI
Sostiene...

Si può sostenere che resta ferma la data originaria del 4 agosto 2013 per l'avvio delle procedure autorizzatorie, fermo restando che rientrano nel nuovo bonus solo le spese sostenute dal 1° gennaio 2017

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

PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

MODALITA' OPERATIVE

Valgono le **modalità** per la detrazione del **36%-50%**



CM 29/E del 18.09.2013

«Per l'individuazione della disciplina applicabile -modalità di pagamento, fruizione della detrazione, documentazione da conservare- in assenza di indicazioni nella disposizione in esame ... si ritiene che si debba far riferimento alle disposizioni applicabili per gli interventi di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art.16-bis del TUIR»

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

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

PREVENZIONE SISMICA



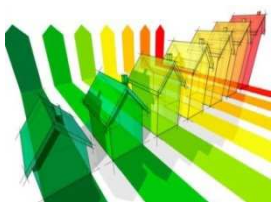
«SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI

❖ «Nuovo» art. 16, co.1-*quinquies*, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:

- ✓ 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
- ✓ 85% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi



Classificazione rischio sismico dell'edificio

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

PREVENZIONE SISMICA



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

Soggetti
ammessi

*Gli stessi del «sismabonus ordinario»: soggetti IRPEF e
soggetti IRES, che sostengono le spese e detengono
l'immobile in base ad un titolo idoneo*

Fabbricati
agevolati

*Parti comuni di edifici condominiali adibiti ad abitazioni e/o
ad attività produttive*

PREVENZIONE SISMICA



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

Interventi

Gli stessi del «sismabonus ordinario»:

- *opere per la messa in sicurezza statica in particolare sulle parti strutturali degli edifici*
- *redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica*
- *interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria*
- **spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)**

Limite di
spesa
agevolato

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

PREVENZIONE SISMICA



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

Tutti i condomini, in qualità di soggetti beneficiari, e non solo gli «incapienti»



CESSIONE DEL CREDITO:

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



Cessione del credito ancora a carico delle imprese fornitrici ed esclusione delle banche e degli intermediari finanziari

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)



Modalità operative del «Sismabonus condomini», compresa la cessione del credito, da definire con provvedimento dell'AdE entro il prossimo 1° marzo³⁶