

SISMA-BONUS ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:

STRUMENTI NORMATIVI E DI INCENTIVAZIONE FISCALE

a cura di Alessandro Di Giamberardino

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

La detrazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata originariamente introdotta dall'art. 1, commi 5 e 6 della legge n. 449 del 1997, che ha previsto una detrazione dall'imposta lorda IRPEF, fino a concorrenza del suo ammontare, del:

- ▶ 41% per il periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 1998 e successivo,
- ▶ 36% per i periodi d'imposta in corso al 1° gennaio 2000 e 2001,

La detrazione andava calcolata sulle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, fino ad un importo massimo delle stesse di Lire 150 milioni

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 2

Dopo numerose proroghe e modificazioni, la disposizione del 1997 è stata resa stabile dal DL n. 201 del 2011 (art. 4, c. 1, lett. c) che ha inserito nel corpo del D.P.R. n. 917 del 1986 (TUIR) il nuovo art. 16-bis.

A regime la misura della detrazione, ripartita in **10 quote** annuali di pari importo, a partire dall'anno di sostenimento delle spese, sarà del **36%** delle spese sostenute, per un importo non superiore ad **€ 48.000** per ciascuna unità immobiliare.

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 3

La relazione illustrativa del citato DL evidenzia come il **nuovo art. 16-bis del TUIR** abbia confermato l'ambito oggettivo e soggettivo di applicazione della detrazione e le relative condizioni di spettanza.

Restano salvi pertanto gli orientamenti di prassi già diffusi, oltre che il regolamento di cui al **DM 18 febbraio 1998, n. 41**, espressamente richiamato dalla norma.

In seguito, sugli adempimenti necessari per fruire del beneficio, è intervenuto anche il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011, prot. 149646**.

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 4

L'art. 16-bis del TUIR ricomprende tra gli interventi che danno diritto alla detrazione

- ▶ *a) Manutenzioni ordinarie, straordinarie, ristrutturazioni, restauri e risanamento conservativo (lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001) effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali*
- ▶ *b) Manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri e risanamento conservativo (lettere b) c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001) effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze*
- ▶ *c) Ricostruzione o ripristino immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (se dichiarato lo stato di emergenza)*
- ▶ *d) Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali*
- ▶ *e) Eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap*
- ▶ *f) Misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;*

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 5

- ▶ *g) Realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico;*
- ▶ *h) Realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;*
- ▶ *i) Adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici, in particolare sulle parti strutturali;*
- ▶ *l) Bonifica dall'amianto ed esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.*
- ▶ *+ Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione, ristrutturazione o coop edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori all'alienazione o all'assegnazione. La detrazione (36% del valore degli interventi, assunto in misura pari al 25% del prezzo di acquisto, entro l'importo massimo di € 48.000) spetta all'acquirente/assegnatario della singola unità immobiliare (comma 3 art. 16-bis Tuir)*

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 6

L'art. 11, comma 1 del **DL N. 83 del 2012** ha previsto un aumento della misura della detrazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1 del TUIR, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013:

Detrazione del **50%** calcolata su un limite di spesa massima agevolabile di **96.000** euro per ciascuna unità immobiliare

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 7

Il DL n. 63 del 2013 (art. 16, comma 1), oltre a prorogare fino al 31/12/2013 la misura aumentata della detrazione, ha introdotto:

- ▶ Una detrazione del **50%** per le spese di acquisto di **mobili** e grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (c.d. bonus mobili);
- ▶ In sede di conversione una detrazione del 65% delle spese, effettuate dal 4 agosto al 31 dicembre 2013, per interventi (le cui procedure autorizzatorie sono state attivate dopo l'entrata in vigore della legge di conversione) di adozione di misure antisismiche su costruzioni ubicate in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 OPCM n. 3274 del 20/03/2003), qualora adibite ad abitazione principale o ad attività produttive (c.d. sisma-bonus), fino ad un ammontare complessivo di spese non superiore ad € 96.000 per ciascuna unità immobiliare

LA NORMATIVA SULLE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – 8

In particolare l'art. 16 del DL n. 63/2013 ha ricollegato questa particolare e temporanea misura rafforzata della detrazione (65%) all'esecuzione, sulle costruzioni come sopra individuate dalla norma, degli interventi previsti dalla lettera i) del comma 1 dell'art. 16-bis del TUIR, ovvero:

- i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;*

II SISMA – BONUS

Di conseguenza è proprio a partire dalla conversione in legge del DL n. 63/2013 che si comincia a parlare comunemente di **sisma-bonus**.

La misura è stata **di seguito sempre prorogata** dalle leggi di stabilità degli anni 2014, 2015 e 2016 (che ne hanno previsto la riedizione, parallelamente alla proroga della misura rafforzata della detrazione base del 50% e del bonus mobili)

Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017

La legge di bilancio 2017 ha introdotto importanti novità con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche:

- ▶ proroga della detrazione nella misura non più del 65% ma del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dopo la data di entrata in vigore della disposizione;
- ▶ ripartizione della detrazione in cinque quote annuali di pari importo;
- ▶ estensione del beneficio non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari);
- ▶ inclusione tra le spese detraibili di quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili;

Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017 / 2

- ▶ detrazione di imposta nella misura del **70 per cento** della spesa sostenuta qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il **passaggio ad una classe di rischio inferiore**;
- ▶ detrazione nella misura dell'**80 per cento** quando dall'intervento derivi il **passaggio a due classi di rischio inferiori**;

Con D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 (modificato dal D.M. 07 marzo 2017 n. 65) sono state stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017 / 3

Sempre la legge di bilancio 2017 ha previsto, per gli interventi relativi all'adozione di **misure antisismiche** realizzati **sulle parti comuni di edifici condominiali**, che le detrazioni di imposta, fino al 31 dicembre 2021, spettano nella misura del:

- ▶ **75 per cento** (passaggio di una classe di rischio inferiore)
- ▶ **85 per cento** (passaggio di due classi).

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Il SISMA - BONUS nella legge di bilancio 2017 / 4

- ▶ Infine, sempre in riferimento agli interventi sulle **parti comuni** degli edifici condominiali, a decorrere dal 1° gennaio 2017, è stata introdotta la possibilità di optare, in luogo della detrazione, per la **cessione** del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile.
- ▶ E' esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari.

L'Agenzia delle entrate ha disciplinato le modalità attuative della cessione del credito con un **provvedimento** dell'8 giugno 2017.

Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017 / 5

- ▶ Sempre la legge n. 232/2016 ha infine disposto che le nuove detrazioni previste per le misure antisismiche degli edifici (di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies del'art. 16 de IDL n. 63/2013) non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici

II SISMA – BONUS nel DL n. 50/2017

Con la manovra di primavera del 2017 (che ha inserito il nuovo comma 1-*septies* nell'articolo 16 del DL n. 63/2013) è stata prevista una nuova misura della detrazione qualora nei comuni ricadenti nella zona sismica a più alta pericolosità (zona 1) siano realizzati interventi di demolizione e di ricostruzione di interi edifici, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano), tali da determinare il passaggio di una o di due classi inferiori di rischio sismico;

le detrazioni fiscali sono applicate nella misura rispettivamente del 75 e dell'85 per cento ;

II SISMA – BONUS nel DL n. 50/2017

Questa misura si applica se gli interventi sono 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 spettano all'acquirente delle unità immobiliari, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

I soggetti beneficiari 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.

LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO 2018

Da ultimo la legge di bilancio 2018 ha previsto:

- ▶ la proroga di un anno, **fino al 31 dicembre 2018**, della **misura maggiorata della detrazione base al 50 per cento**, fino ad una spesa massima di 96.000 euro, per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** indicati dall'articolo 16-*bis*, comma 1, del TUIR.

LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO 2018

L'estensione soggettiva, fino al 31 dicembre 2021, delle detrazioni previste dall'art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del DL n. 63/2013, per gli interventi antisismici

- ▶ agli IACP, comunque denominati,
- ▶ agli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013,

per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

- ▶ Le stesse agevolazioni, inoltre, sono state estese alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

(nuovo comma 1-*sexies* 1 , art. 16 DL n. 63/2013)

LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO 2018

- ▶ Infine ha aggiunto il comma 2-*bis* all'articolo 16 del DL N. 63/2013, per disporre che, al fine di effettuare il **monitoraggio** e la **valutazione del risparmio energetico** conseguito a seguito della realizzazione degli **interventi di ristrutturazione edilizia**, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, le informazioni sugli interventi effettuati sono trasmesse per via telematica all'ENEA, la quale elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica

L'agevolazione per la riqualificazione energetica degli edifici consiste nel riconoscimento di **detrazioni d'imposta** (originariamente del 55 % per cento, in seguito del 65%) **delle spese sostenute, da ripartire in rate annuali di pari importo, entro un limite massimo diverso in relazione a ciascuno degli interventi previsti.**

Si tratta di riduzioni dell'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) e dell'Ires (Imposta sul reddito delle società) concesse per interventi che aumentino il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti e che riguardano, in particolare, le spese sostenute per:

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/2

- ▶ **la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento:** detrazione massima 100.000 euro;
- ▶ **il miglioramento termico dell'edificio** (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti): detrazione massima 60.000 euro;
- ▶ **l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda:** detrazione massima 60.000 euro;
- ▶ **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione:** detrazione massima 30.000 euro.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/3

- ▶ Le norme che hanno originariamente introdotto l'agevolazione sono contenute nella legge finanziaria 2007 ([legge n. 296 del 2006](#), articolo 1, commi da 344 a 349).
- ▶ Successivamente la normativa è stata più volte modificata con riguardo, in particolare, alle procedure da seguire per avvalersi correttamente delle agevolazioni. Il novero delle spese agevolabili è stato inoltre ampliato ad altre tipologie di interventi.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/4

L'articolo 4, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011, nel prorogare fino al 31 dicembre 2012 la detrazione Irpef del 55 per cento delle spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, ha incluso tra le spese agevolabili anche quelle per:

- ▶ interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con **scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, nel limite massimo di 30.000 euro.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/5

- ▶ Il decreto-legge n. 63 del 2013 (articolo 14) nel prorogare le detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica fino al 31 dicembre 2013 ha elevato la misura al **65 per cento**, per le spese sostenute **dal 6 giugno 2013** (data di entrata in vigore del provvedimento).
- ▶ Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica relativi a **parti comuni degli edifici condominiali** o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio, la norma prevedeva l'applicazione della detrazione d'imposta del 65 per cento per le spese sostenute dall'entrata in vigore del decreto (6 giugno 2013) sino al 30 giugno 2014

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/6

- ▶ Il D.L. 63 del 2013 ha, inoltre, previsto che l'ENEA effettui il **monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica di edifici e degli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali (articolo 14, comma 3-bis).**

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/7

- ▶ L'attività di monitoraggio si basa sull'elaborazione delle informazioni contenute nelle richieste di detrazione per via telematica, sulla trasmissione di una relazione sui risultati degli interventi e sul costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini delle detrazioni medesime. E' istituita, poi, presso il Gestore dei servizi energetici S.p.A. (GSE) una **banca dati nazionale** (articolo 15-*bis*) in cui far confluire i flussi di dati relativi ai soggetti beneficiari di incentivi o sostegni finanziari per attività connesse ai settori dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/8

- ▶ La legge di stabilità per il 2014 (legge n. 147 del 2013, articolo 1, comma 139, lettera *b*) ha previsto la proroga delle detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica, nella misura del 65 per cento, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014. La norma prevedeva la riduzione della detrazione al 50 per cento per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 (abrogata dalla legge di stabilità per il 2015).

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/9

La legge di stabilità per il 2015 (legge n. 190 del 2014, articolo 1, comma 47, lettera *a*), nel prorogare fino al 31 dicembre 2015 la misura della detrazione del 65 per cento per gli interventi di riqualificazione energetica, inclusi quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali, ha inoltre previsto due **ulteriori tipi di spese agevolabili**:

- ▶ l'acquisto e posa in opera delle **schermature solari**, nel limite massimo di detrazione di 60.000 euro;
- ▶ l'acquisto e posa in opera degli **impianti di climatizzazione invernale** dotati di generatori di calore alimentati da **biomasse combustibili**, nel limite massimo di detrazione di 30.000 euro.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/10

La legge di stabilità per il 2016 (legge n. 208 del 2015, articolo 1, comma 74, lettera a.) ha prorogato fino al 31 dicembre 2016 la misura della detrazione del 65 per cento per gli interventi di riqualificazione energetica, inclusi quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali, ed ha inoltre previsto un ulteriore tipo di spese agevolabili:

- ▶ l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di **dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti** di riscaldamento, di produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative che garantiscano un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche (comma 88).

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/11

- ▶ Inoltre è stata prevista per il 2016 la possibilità di usufruire delle detrazioni anche agli **istituti autonomi per le case popolari (IACP)**, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/12

- ▶ La legge di stabilità per il 2016 ha inoltre previsto per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, le cui spese sono state sostenute nel 2016, la possibilità per i soggetti che si trovano nella *no tax area* (ovvero pensionati, lavoratori dipendenti e autonomi incapienti) di **cedere la detrazione fiscale** loro spettante ai fornitori che hanno effettuato i lavori.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/13

- ▶ Le relative modalità attuative sono state definite con il **provvedimento** dell'Agenzia delle entrate del 22 marzo 2016:
- ▶ la scelta di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi oppure può essere comunicata al condominio che la inoltra ai fornitori.
- ▶ I fornitori, a loro volta, devono comunicare al condominio l'avvenuta accettazione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti e le attività prestate;
- ▶ il credito potrà essere utilizzato dal soggetto cessionario, in dieci rate annuali, esclusivamente in compensazione di debiti fiscali.
- ▶ Per rendere efficace l'operazione, il condominio è tenuto a trasmettere entro il 31 marzo 2017 un'apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate con il canale Entratel o Fisconline.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/14

- ▶ La legge di bilancio 2017 (legge n. 232 del 2016, articolo 1, comma 2) **ha prorogato fino al 31 dicembre 2017** la detrazione al 65 per cento per gli interventi **sulle singole unità immobiliari**.
- ▶ Per gli interventi sulle **parti comuni** degli edifici condominiali e per quelli che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio la detrazione del 65 per cento è **stata prorogata per cinque anni, fino al 31 dicembre 2021**

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/15

- ▶ Per gli interventi sulle **parti comuni** degli edifici condominiali, inoltre, fino al 31 dicembre 2021 la misura è stata ulteriormente aumentata (**c.d. eco-bonus condomini**):
- ▶ **70 per cento** nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- ▶ **75 per cento** in caso di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al Decreto MISE 26 giugno 2015.

A differenza delle altre ipotesi di detrazione per riqualificazione energetica (per le quali è previsto un tetto massimo di detrazione), queste ultime misure del 70% e 75% sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/16

- ▶ Per tali interventi i condomini possono **cedere la detrazione** ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile.
- ▶ Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari.
- ▶ Tali detrazioni sono usufruibili anche dagli IACP, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/17

- ▶ Il DL n. 50 del 2017 (articolo 4-*bis*) ha esteso fino al 31 dicembre 2021 la possibilità **per i *soggetti no tax area*** (pensionati, dipendenti e autonomi) di **cedere la detrazione** fiscale loro spettante ai fornitori che hanno effettuato i lavori condominiali per l'incremento dell'efficienza energetica.
- ▶ La detrazione può essere ceduta anche ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.
- ▶ Per tali soggetti viene quindi eliminato il divieto di cedere il credito ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica/17

- ▶ Con il **provvedimento** dell'Agenzia delle entrate del 28 agosto 2017, sono state definite le modalità di **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, in conseguenza delle ulteriori innovazioni normative, nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva.

Le novità della legge di bilancio 2018

- ▶ Dal 1° gennaio 2018 l'agevolazione avrebbe dovuto essere sostituita con la detrazione prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie (del 36 per cento, a regime).
- ▶ La detrazione per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali per quelli effettuati su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio è stata invece prorogata fino al 31 dicembre 2021.

Le novità della legge di bilancio 2018

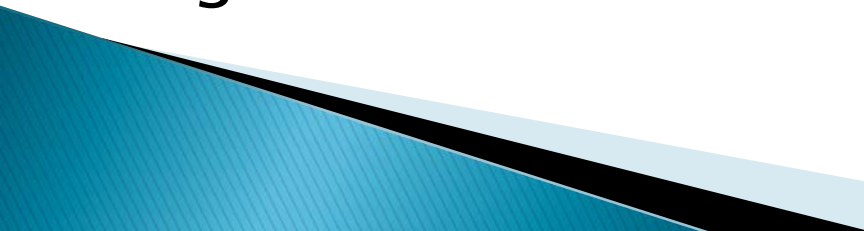
- ▶ La legge di bilancio 2018, invece, è intervenuta a prorogare la detrazione rimodulando il perimetro del bonus, differenziando la percentuale di detrazione in funzione della tipologia di intervento, in modo da graduare il beneficio a seconda del miglioramento in termini di efficienza generato.

Le novità della legge di bilancio 2018/2

- ▶ In particolare, nel disporre la proroga della detrazione al **31 dicembre 2018**, la legge di bilancio ha previsto la **riduzione al 50%** della misura della detrazione per i seguenti interventi:
- ▶ acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e schermature solari;
- ▶ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di classe A (escludendo completamente dalla detrazione l'installazione di caldaie con efficienza inferiore);
- ▶ Acquisto e posa in opera di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (entro il limite massimo di € 30.000)

Le novità della legge di bilancio 2018/3

Resta invece del 65% la detrazione prevista per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con:

- ▶ caldaie con efficienza pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (classi V, VI o VII);
 - ▶ impianti ibridi a pompa di calore integrata con caldaia a condensazione;
 - ▶ generatori di aria calda a condensazione
- 

Le novità della legge di bilancio 2018/4

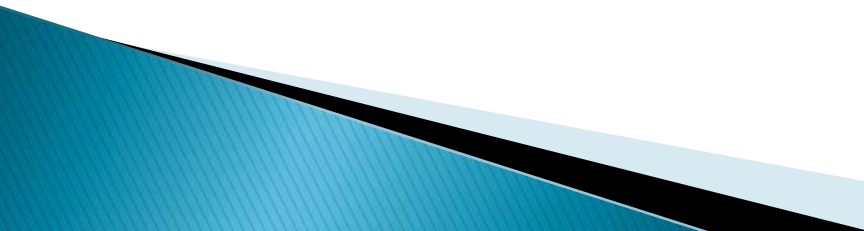
- ▶ Infine è stata introdotta la nuova detrazione, sempre al **65%**, fino ad un valore massimo di detrazione di **€ 100.000**, per
- ▶ l'acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti.

Questi interventi devono condurre ad un risparmio di energia primaria (come definito dall'allegato III del Decreto MISE 4 agosto 2011) pari almeno al 20%

Le novità della legge di bilancio 2018/5

- ▶ La legge di bilancio, inoltre, ha **confermato** le misure di detrazione rafforzata del **70%** e **75%** per gli interventi sulle **parti comuni** condominiali, come previste per il 2017, precisando come le detrazioni in commento vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore ad € 40.000, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Le novità della legge di bilancio 2018/6

- ▶ La possibilità di **cessione del credito** corrispondente all'eco-bonus è stata estesa a tutti gli interventi di riqualificazione energetica, **anche su singole unità immobiliari**.
 - ▶ La cessione può essere effettuata in favore dei fornitori o di altri soggetti privati.
 - ▶ Per i soli soggetti incapienti resta ferma la possibilità di cessione a banche e intermediari finanziari.
- 

Le novità della legge di bilancio 2018/7

- ▶ È stata prevista l'**estensione** delle attività di **verifica** condotte dall'**ENEA** su tutte le fattispecie agevolate previste dall'art. 14 del DL n. 63/2013 e non più soltanto su quelle relative alle parti comuni condominiali;
- ▶ Nell'ambito del **fondo nazionale** per l'efficienza energetica è stata istituita una sezione dedicata al rilascio di **garanzie** su operazioni di finanziamento per l'esecuzione degli interventi di efficienza energetica

Le novità della legge di bilancio 2018/8

La legge di bilancio, inoltre, ha previsto l'estensione soggettiva di tutte le detrazioni (non più soltanto di quelle relative ad interventi su parti comuni)

- ▶ agli **IACP**, comunque denominati;
- ▶ agli **enti** aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013,
- ▶ alle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

Le novità della legge di bilancio 2018/9

- ▶ Infine, con un emendamento approvato in commissione, la legge di bilancio ha previsto, in alternativa alle detrazioni previste dall'art. 14, c. 2-*quater* e 16, comma 1-*quinquies* 13 del DL n. 63/2013, **una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3**

Le novità della legge di bilancio 2018/10

la misura della detrazione è:

- ▶ **dell'80%** in caso di passaggio ad **una classe di rischio inferiore**
- ▶ **dell'85%** in caso di passaggio di **due classi di rischio**

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136 mila euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari del condominio

Sisma bonus – ambito soggettivo

- ▶ La detrazione per le ristrutturazioni edilizie spetta a tutti i soggetti IRPEF che siano proprietari o anche titolari di diritti reali o personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che sostengono le spese relative all'intervento.
- ▶ Il c.d. **sisma-bonus**, spettante per le unità immobiliari di tipo abitativo e per quelle utilizzate per attività produttive, spetta **anche ai soggetti IRES**

Sisma bonus – ambito soggettivo

- ▶ **In particolare, per i soggetti IRPEF, l'agevolazione spetta a :**
 - **I proprietari e titolari di nuda proprietà;**
 - **I titolari di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)**
 - **I locatari o i comodatari**
 - **I soci di cooperative divise e indivise**
 - **Gli imprenditori individuali per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce**
 - **I soggetti dell'art.5 del T.U.I.R. che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari ecc.)**

Sisma bonus – ambito soggettivo

- ▶ **Inoltre, l'agevolazione spetta anche a :**
- **Il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (vale a dire il coniuge, il componente dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo)**
- **Il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge**
- **Il convivente more uxorio, pur non proprietario dell'immobile, né titolare di contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016**

Sisma bonus – ambito soggettivo

- ▶ Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016 la detrazione spetta al convivente more uxorio del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato. La disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, insita nella convivenza che si esplica ai sensi della [legge n. 76 del 2016](#) (c.d. legge Cirinnà).
- ▶ convivente more uxorio che sostenga le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato art. 16-bis, può, quindi, fruire della detrazione alla stregua di quanto chiarito per i familiari conviventi. Così, ad esempio, può fruire della detrazione anche per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza anche se diversa dall'abitazione principale della coppia.
- ▶ Poiché ai fini dell'accertamento della "stabile convivenza" la [legge n. 76 del 2016](#) richiama il concetto di famiglia anagrafica previsto dal regolamento anagrafico di cui al [DPR n. 223 del 1989](#) (*Risoluzione 28.07.2016 n. 64*), tale status può risultare dai registri anagrafici o essere oggetto di autocertificazione resa ai sensi dell'[art. 47 del DPR n. 445 del 2000](#).

Sisma bonus – ambito soggettivo

- ▶ **Il presupposto affinché i soggetti suddetti possano usufruire della agevolazione è che**
- ▶ **SIANO INTESTATARI DI BONIFICI E FATTURE E ABBIANO MATERIALMENTE SOSTENUTO LE SPESE**

Condominio

- ▶ Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del [codice civile](#).
- ▶ È l'amministratore che, per gli interventi sulle parti comuni, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e, nella generalità dei casi agli altri adempimenti relativi alla detrazione.

Per i lavori eseguiti sulle parti comuni dei condomini, l'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultino:

- ▶ le generalità ed il codice fiscale di chi rilascia la certificazione,
- ▶ gli elementi identificativi del condominio,
- ▶ l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento,
- ▶ la quota parte millesimale imputabile al condòmino.

Condominio minimo

- ▶ Per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, non è più necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto, a condizione che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste italiane Spa, dell'obbligo di operare la prescritta ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento.
- ▶ In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico. Se ogni condòmino ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale.

Condominio minimo / 2

- ▶ Naturalmente il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio, e, se si avvale dell'assistenza fiscale, è tenuto ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio (*Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.7*).

Sisma bonus – adempimenti

ADEMPIMENTI VIGENTI

Indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali dell'immobile o estremi di registrazione dell'atto che costituisce titolo per la detenzione

- Comunicazione alla ASL competente
- Pagamento con bonifico bancario/postale
- Ritenuta sui bonifici
- Conservare documentazione indicata nel Provvedimento del 02/11/2011

ADEMPIMENTI SOPPRESSI

D.L. 70/2011

- Comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara dal 14/05/2011 Obbligo di indicare distintamente in fattura il costo della manodopera
- Dichiarazione di esecuzione dei lavori che superano il limite di Euro 51,645,69 (Circolare n. 13/E/2013)

Bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che le spese siano pagate esclusivamente mediante bonifico dal quale risulti:

- ▶ la causale del versamento dalla quale risulti che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione. Nel caso in cui, per mero errore materiale, siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica, la detrazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti (*Circolare 21.05.2014 n. 11, risposta 4.5*);
- ▶ il codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico);
- ▶ il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.
- ▶ Il bonifico postale è assimilato a quello bancario ed è quindi da considerarsi valido (*Circolare 10.06.2004 n. 24, risposta 1.11*) così come è ugualmente valido il bonifico effettuato "on line" (*Risoluzione 07.08.2008 n. 353*).

Bonifico

- ▶ La necessità di riportare nel bonifico i dati sopra indicati ha fatto sì che gli istituti bancari e postali istituissero bonifici "dedicati": Ciò ha assunto particolare rilievo con l'introduzione della ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) che tali istituti devono applicare nei confronti del destinatario del pagamento (*art. 25 del DL n. 78 del 2010*).
- ▶ Qualora, per errore sia stato utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato", o non siano stati indicati tutti i dati richiesti, e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo qualora il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto notorietà rilasciata dall'impresa con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa (*Circolare 18.11.2016 n. 43*).

Comunicazione alla ASL

Tale comunicazione inviata, con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione, prima di iniziare i lavori, deve contenere le seguenti informazioni:

- ▶ generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- ▶ natura dell'intervento da realizzare;
- ▶ dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- ▶ data di inizio dell'intervento di recupero.
- ▶ La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui le disposizioni normative relative alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl.

Dichiarazione dei redditi

- ▶ Il contribuente è tenuto ad indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, nel caso di lavori effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto di comodato o di locazione (*Circolare 01.06.2012 n. 19, risposta 1.1*).
- ▶ E' tenuto, inoltre a conservare la documentazione prevista dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (*Prot. n. 2011/149646 del 2.11.2011*) che ha semplificato gli adempimenti a carico dei contribuenti (art. 7, comma 2, lett. *g*), del DL n. 70 del 2011, convertito in [legge n. 106 del 2011](#)). A decorrere dal 15 maggio 2011, pertanto, non vi è più l'obbligo di inviare la comunicazione preventiva di inizio lavori al centro Operativo di Pescara.
- ▶ Per gli interventi realizzati sulle parti comuni il contribuente deve conservare la documentazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione (*Circolare 01.6.1999 n. 122, risposta 4.6*).

Intestazione dei documenti di spesa

- ▶ Qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura (o che non abbia effettuato l'invio della comunicazione al centro operativo di Pescara, fin quando prevista), nella misura in cui abbia sostenuto le spese.
- ▶ A tal fine è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.
- ▶ Tali integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta (*Circolare 21.05.2014 n. 11, risposta 4.1 e circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 2.1*).

Documenti da conservare

- ▶ abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
- ▶ Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati;
- ▶ Bonifico bancario o postale (anche on line) da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;
- ▶ Altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);
- ▶ Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;

Documenti da conservare / 2

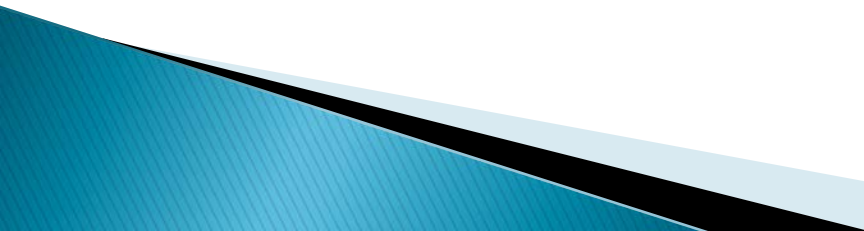
- ▶ Dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condòmino e la misura della detrazione; (In assenza tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta);- In assenza del codice fiscale del condominio minimo documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio- Atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente.- per i lavori iniziati antecedentemente il 1° gennaio 2011, copia della comunicazione inviata al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara e della ricevuta postale della raccomandata, pe verificare che la stessa sia stata inviata prima o lo stesso giorno della data di inizio lavori riportata nella comunicazione stessa;

Rapporti sisma-bonus/detrazione ristrutturazione/efficientamento energetico

La risoluzione n. 147/2017 chiarisce che:

- ▶ l'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-quater, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. Sismabonus) non prevede la possibilità di scegliere il numero di rate in cui fruire del beneficio e, pertanto, il contribuente se intende avvalersi della maggiore detrazione del 70 (o dell'80) per cento dovrà necessariamente ripartire la detrazione in 5 rate.

Rapporti sisma-bonus/detrazione ristrutturazione/efficientamento energetico

- ▶ Per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati.
 - ▶ La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, ad esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'opera.
- 

Rapporti sisma-bonus/detrazione ristrutturazione/efficientamento energetico

- ▶ Infine, per gli interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR il limite di spesa agevolabile, attualmente stabilito in euro 96.000 annuali, è unico in quanto riferito all'immobile.
- ▶ Di conseguenza, interventi di consolidamento antisismico per i quali è possibile fruire della detrazione in cinque anni ed, eventualmente, nella maggior misura del 70 o dell'80 per cento, ai sensi dell'art. 16 del DL n. 63 del 2013, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto tale norma non individua una nuova categoria di interventi agevolabili ma rinvia alla lett. i) del citato art. 16-bis del TUIR.

Problematiche aperte

- ▶ Le agevolazioni sono condizionate dal fatto che il miglioramento della sicurezza sismica sia asseverato da un professionista abilitato, secondo quanto previsto con il regolamento del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58.

Spese di verifica sismica

- ▶ *Nel caso in cui, in base alle indagini e alle prove tecniche, si ritenga che l'edificio sia in una classe di rischio minima e, dunque, non necessiti di interventi, oppure che non sia conveniente intervenire, poiché il fabbricato potrebbe necessitare di lavori eccessivamente onerosi, non si ritiene che le spese relative alle parcelle dei tecnici e alle prove tecniche possano da sole giustificare la detrazione, poiché tale agevolazione può essere riconosciuta, secondo il tenore letterale della norma, solo qualora le spese sostenute riguardino interventi eseguiti e oneri strettamente collegati alla realizzazione effettiva dell'intervento edilizio (Cfr. **Risoluzione n. 229 del 18 agosto 2009** e la stessa **circolare 57 del 1998, al paragrafo 4)***

Sisma bonus – demolizione e ricostruzione

- ▶ In caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'intervento si qualifica come nuova costruzione (Circ. n. 57/E del 1998, Circ. 30/E/2007 e Circ. 39/E/2010)
- ▶ *La detrazione spetta se la ricostruzione è avvenuta senza modifica della volumetria*. Con l'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. 69/2013 (convertito in legge 98/2013) non è più necessario il rispetto della sagoma per qualificare l'intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione.
- ▶ Interrogazione parlamentare n. 5-01866 del 22/01/2014 In caso di contestuale ampliamento e ristrutturazione senza precedente demolizione, la detrazione spetta solo limitatamente alla parte di edificio già esistente e non per l'ampliamento (Risoluzione 4/E/2011).

- ▶ Questi principi si applicano anche per la detrazione rafforzata del sisma –bonus?