



GLI INCENTIVI FISCALI

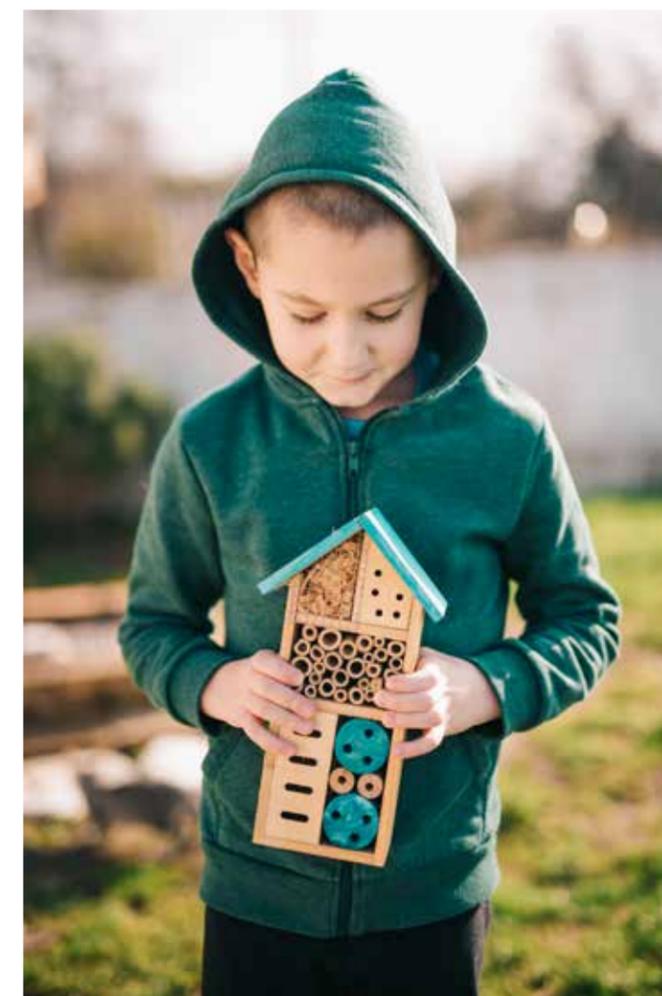
INTERVENTI	DETRAZIONI	IMPORTO MASSIMO DETRAIBILE	CESSIONE	FINO AL	DETRAZIONI	IMPORTO MASSIMO DETRAIBILE	CESSIONE	FINO AL	ANNI DI FRUIZIONE
ECOBONUS									
1 Acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi	50%	60.000	SI	31/12/2019	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
2 Acquisto e posa in opera delle schermature solari	50%	60.000	SI	31/12/2019	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
3 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A	50%	30.000	SI	31/12/2019	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
4 Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%	30.000	SI	31/12/2019	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
5 Riqualficazione energetica di edifici esistenti	65%	100.000	SI	31/12/2019	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
6 Interventi parziali su involucro di edifici esistenti (es. coibentazione sottotetto)	65%	60.000	SI	31/12/2019	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
7 Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	65%	60.000	SI	31/12/2019	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
8 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con classe di efficienza almeno pari alla A e la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluta	65%	30.000	SI	31/12/2019	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
9 Micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	65%	100.000	SI	31/12/2019	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
10 Impianti geotermici a bassa entalpia	65%	30.000	SI	31/12/2019	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
11 Sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	65%	30.000	SI	31/12/2019	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
12 Acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione	65%	non previsto limite massimo	SI	31/12/2019	-	-	-	-	-
13 Riqualficazione dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda	-	-	-	-	70%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
14 Riqualficazione diretta a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (va conseguita almeno la qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015)	-	-	-	-	70%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10

INTERVENTI	DETRAZIONI	IMPORTO MASSIMO DETRAIBILE	CESSIONE	FINO AL	DETRAZIONI	IMPORTO MASSIMO DETRAIBILE	CESSIONE	FINO AL	ANNI DI FRUIZIONE
ECOBONUS									
1 Intervento sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica	50%	96.000	NO	31/12/2021	50%	96.000 per abitazione	NO	31/12/2021	5
2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	70%	96.000	NO	31/12/2021	70%	96.000 per abitazione	NO	31/12/2021	5
3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	80%	96.000	NO	31/12/2021	85%	96.000 per abitazione	NO	31/12/2021	5

Cos'è l'Ecobonus

L'Ecobonus è una agevolazione fiscale che consente a privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) e società (società di capitali ed enti) di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2019, per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (abitazioni monofamiliari e immobili a destinazione produttiva o commerciale) e sino al 31 dicembre 2021 per i medesimi interventi eseguiti su parti comuni dei condomini. La misura della detrazione è definita da una percentuale che va da un minimo del 50% ad un massimo del 75% e spetta entro un ammontare massimo, variabile a seconda del tipo di intervento realizzato e in base al fatto che questo riguardi la singola unità immobiliare o edifici condominiali. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Si possono detrarre sia i costi dei lavori edili relativi all'intervento energetico effettuato, sia le spese relative alle prestazioni professionali, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati e quelle sostenute per acquistare la certificazione energetica.



Cos'è il Sismabonus?

Il Sismabonus è un'agevolazione fiscale che consente ai privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) e società (società di capitali ed enti) di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute, dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

La misura della detrazione è definita da una percentuale che varia dal 50% all'85% su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.



LE DETRAZIONI LEGATE ALL'ECOBONUS

Chi può accedere alle detrazioni fiscali "Ecobonus"?

Possono usufruire del beneficio persone fisiche, società di persone e professionisti soggetti IRPEF, ma anche i soggetti IRES (società di capitali ed enti) che sostengono 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 (con il consenso del proprietario)
- locatario o utilizzatore in leasing (con il consenso del proprietario)
- familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente more uxorio non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa)
- acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue.

Possono usufruire della detrazione anche gli **istituti autonomi case popolari (IACP)** e **gli enti e cooperative per gli interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica.**

Su quali immobili devono essere eseguiti gli interventi di riqualificazione energetica?

Per usufruire della detrazione, gli interventi devono essere effettuati **su unità immobiliari o su parti comuni di edifici esistenti di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali.** I titolari di reddito d'impresa possono usufruire della detrazione solo per interventi effettuati su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'impresa e non locati.

In particolare, **per le imprese di costruzioni, la fruibilità del beneficio è esclusa** nelle ipotesi di interventi eseguiti su:

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

Sono **escluse** dall'agevolazione le spese relative ad **immobili in corso di costruzione**, in quanto **l'agevolazione è concessa solo per interventi eseguiti su fabbricati esistenti.**

I fabbricati devono, inoltre, possedere 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.



Per le singole unità immobiliari, quali sono gli interventi agevolati e in che misura?



Di seguito sono riportati i **massimali per il condominio**, sulle singole unità immobiliari l'Agenzia delle Entrate non si è ancora espressa.

Dal **1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019, la detrazione è del 50%** per interventi energetici eseguiti su singole unità immobiliari nelle seguenti ipotesi:

- acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi (detrazione massima 60.000 euro);
- acquisto e posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M, D.Lgs 311/2006) (detrazione massima 60.000 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) (detrazione massima 30.000 euro);
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione massima 30.000 euro).

Dal **6 giugno 2013 al 31 dicembre 2019, la detrazione è del 65%** per interventi eseguiti su

singole unità immobiliari nelle seguenti ipotesi:

- riqualificazione energetica "globale" (detrazione massima 100.000 euro);
- strutture opache orizzontali e verticali (detrazione massima 60.000 euro);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (detrazione massima 60.000 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (detrazione massima 30.000 euro):
 - 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);
 - impianti 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 fra loro;
 - generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, che consentano di ottenere un risparmio di energia primaria pari almeno al 20% (detrazione massima 100.000 euro);
- impianti geotermici a bassa entalpia (detrazione massima 30.000 euro);
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore (detrazione massima 30.000 euro);
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni.

Va precisato che sono in corso di emanazione uno o più decreti interministeriali volti a definire i requisiti tecnici che dovranno soddisfare gli interventi che beneficiano dell'agevolazione per la riqualificazione energetica e i massimali di costo per singola tipologia di intervento.

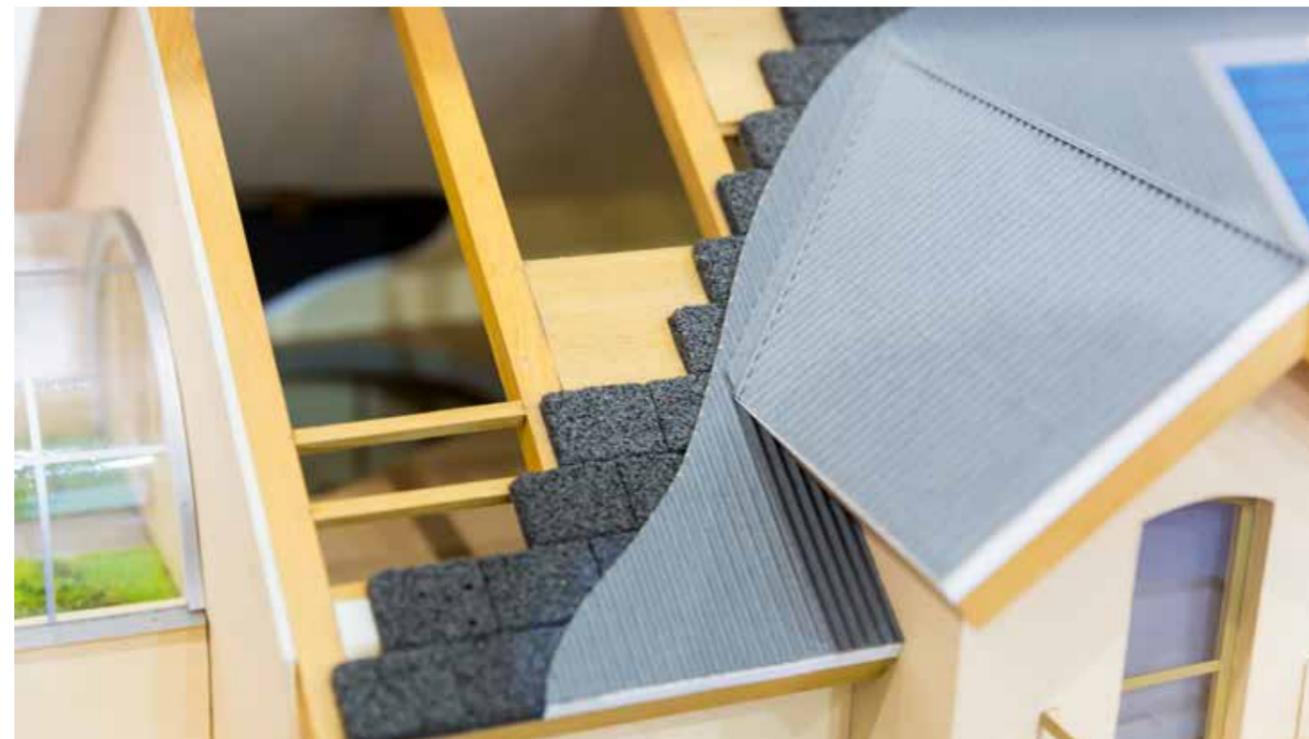


Sono agevolati gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento?

Fermo restando che **sono escluse dall'agevolazione le spese relative ad immobili in corso di costruzione**, la detrazione può comunque spettare in caso di:

- demolizione e ricostruzione di un fabbricato, purché non ci sia aumento di volumetria;
- ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento del fabbricato, solo per le spese relative alla parte già esistente. In queste ipotesi, tuttavia, non è agevolata la "riqualificazione globale", che dà diritto ad una detrazione massima di 100.000 euro, poiché, in tal caso, l'agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo, da calcolarsi con riferimento all'intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall'ampliamento.

L'AGEVOLAZIONE, INVECE, NON SPETTA MAI IN CASO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO.



LE DETRAZIONI LEGATE AL SISMABONUS

Chi può usufruire della detrazione Sismabonus?

Possono usufruire del beneficio **sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES** che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo:

- proprietario o nudo proprietario
- titolare di un diritto reale di godimento
- comodatario (con il consenso del proprietario)
- locatario o utilizzatore in leasing (con il consenso del proprietario)
- familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente more uxorio non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa)
- acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue.

Sono comprese, tra i soggetti beneficiari, anche le **società immobiliari per gli interventi effettuati su immobili concessi in locazione**. Con la **R.M. 22/E del 12 marzo 2018**, l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il **Sismabonus** è riconosciuto **anche per gli interventi antisismici riguardanti immobili posseduti da società e destinati alla locazione**.

Possono usufruire della detrazione anche **gli istituti autonomi case popolari (IACP)**, comunque denominati, **gli enti aventi le medesime finalità e le cooperative a proprietà indivisa per gli interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica**.

Quali sono i fabbricati agevolati?

Possono essere detratte le spese per gli **interventi antisismici effettuati su immobili di tipo abitativo o a destinazione produttiva**, che si trovino in **zone ad alta pericolosità sismica 1, 2 e 3**, individuate in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Quali interventi e quali spese sono agevolate?

Possono essere detratte le spese per **interventi di messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali degli edifici** (art. 16-bis, co.1, lett. i., del D.P.R. 917/1986), **nonché le spese per la redazione della documentazione obbligatoria**, necessaria a comprovare la sicurezza statica, e gli **interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria**.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse o comunque richieste dal tipo di intervento, solo se propedeutiche ai lavori agevolati;
- le spese di acquisto materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto (quando costituisce un costo), l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.



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), il decreto del MIT n. 58 del 28 febbraio 2017 (e successive modifiche) definisce le linee guida per la **classificazione del rischio sismico delle costruzioni** e le modalità d'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati (v. Allegato 3 - DM n. 58 del 28/2/2017 e cap. 2).

L'Agenzia delle Entrate, nella **RM 34/E/2018**, ha precisato che gli **interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o attività produttive possono essere ammessi al "Sismabonus"**, nel rispetto di tutte le condizioni previste della norma agevolativa, **semprechè rientrino nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie e non configurino un intervento di nuova costruzione**.

In altre parole, ai fini dell'applicazione della detrazione è necessario che dal provvedimento abilitativo dei lavori risulti che trattasi di intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente, e non di nuova costruzione.

Quali sono le percentuali della detrazione?

La percentuale di detrazione è pari al:

- **50% delle spese sostenute**, sino a 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 a 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**.

Per le spese per **interventi antisismici su parti comuni di edifici condominiali** (v. capitolo 5.1.1 di questa guida) spetta una detrazione 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**.



Il limite di spesa agevolato è 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.** La Circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 ha chiarito che il limite di spesa massimo dei 96.000 euro **va riferito ad ogni singola unità immobiliare e a ciascuna delle relative pertinenze, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio condominiale.** Ad esempio, nel caso in cui il fabbricato sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione andrà calcolata su un importo massimo di spesa pari a 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità), da attribuire ai vari condòmini in base ai millesimi di proprietà.

È prevista l'**estensione dell'agevolazione del cd. "Sismabonus" agli acquisti di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.**

La norma favorisce le operazioni di acquisto di interi fabbricati, da parte di imprese di costruzione, destinati alla successiva demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano, e il successivo trasferimento delle singole abitazioni, prevedendo il riconoscimento di una **detrazione pari al 75% o all'85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro)** per gli acquirenti delle suddette unità da suddividere in 5 quote annuali di pari importo.

Le condizioni per fruire della detrazione sono:

1. l'intervento deve essere **eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che provvede alla successiva vendita;**
2. l'intervento deve consistere nella **demolizione e ricostruzione dell'edificio**, anche con variazione volumetrica rispetto alle preesistente, ove consentita da norme urbanistiche;
3. l'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire **entro 18 mesi dal termine dei lavori.**

La misura della detrazione è pari al:

- **75% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di 96.000 euro **qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe** rispetto all'edificio preesistente (quindi detrazione massima di 72.000 euro da suddividere in 5 quote annuali);
- **85% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di 96.000 euro **qualora venga ridotto il rischio sismico di due classi** rispetto all'edificio preesistente (quindi detrazione massima di 81.600 euro da suddividere in 5 quote annuali).

In alternativa alla detrazione di imposta, in sede di dichiarazione dei redditi è prevista la facoltà dell'acquirente di optare per la **cessione del credito di imposta** corrispondente all'importo detraibile, secondo quanto previsto dalla legge. **Il credito di imposta può essere ceduto a soggetti terzi** (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il "Sismabonus".



ALTRE DETRAZIONI FISCALI PER LA CASA

Si ricorda che, oltre ad Eco e Sismabonus, sono previste altre detrazioni “per la casa”, tra le quali si ricordano, in particolare:

- Il **bonus per le “ristrutturazioni edilizie”** - detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2019, per gli interventi di recupero delle singole unità immobiliari residenziali e parti comuni di edifici residenziali, entro un limite massimo di 96.000 euro. Detrazione ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
- Il **bonus “mobili”** - detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2019, per l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di 10.000 euro e va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.
- Il **bonus “verde”** - detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute nel 2018 e nel 2019 per gli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi, coperture a verde e di giardini pensili. Il tetto massimo di spesa è 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare, e la detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

CESSIONE PER L’ECOBONUS

Cosa si intende per cessione del credito “Ecobonus”?

Si tratta della possibilità, riconosciuta al beneficiario della detrazione, di **cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori che hanno realizzato l’intervento agevolato o ad altri soggetti (persone fisiche, privati, società ed enti).**

La legge di Bilancio 2018 ha **esteso la possibilità di “cessione del credito” a tutti i contribuenti** (capienti e incapienti) e **per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica**, anche se eseguiti sulle singole unità immobiliari e non solo limitatamente agli interventi su parti comuni condominiali.

- **“incapienti”**, ovvero contribuenti che, nell’anno precedente a quello di sostenimento delle spese relative ai lavori di riqualificazione energetica, si trovano nelle cd. **“fasce deboli”** (pensionati con reddito fino a 7.500 euro o lavoratori dipendenti con reddito fino a 8.000 euro). In questo caso **la cessione può essere fatta a favore delle imprese esecutrici dei lavori, di “altri soggetti privati”**, nonché nei confronti di **banche ed intermediari finanziari**, con facoltà del cessionario di successiva ed ulteriore cessione del credito;

- **“capienti”** che, dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2021, effettuano gli interventi di riqualificazione energetica di cui all’art. 14 del DL 63/2013. In questo caso a differenza di quanto previsto per i soggetti cd. “incapienti”, **la cessione del credito può essere effettuata solo nei confronti delle imprese esecutrici o di “altri soggetti privati”**, e **non** nei confronti delle **banche ed intermediari finanziari**. Resta ferma, invece, la facoltà di successiva cessione da parte dei cessionari.

Per ciò che concerne i **soggetti che possono acquistare il credito ed il numero massimo di cessioni ammesse**, con le Circolari **11/E/2018** e **17/E/2018**, è stato precisato che:

- la cessione può avvenire solo nei confronti di:
 - **fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione di interventi;**
 - **“altri soggetti privati” purché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.**

È ammessa una sola **eventuale cessione del credito successiva a quella originaria e anche questa deve avvenire nei confronti di un “soggetto collegato” al rapporto che ha dato origine alle detrazioni.**

È possibile cumulare le detrazioni fiscali del 70% e 75% con altri incentivi quali i Certificati Bianchi ed il Conto Termico?

La cumulabilità è **esclusa**.

Infatti i Titoli di efficienza energetica, comunemente denominati Certificati Bianchi, riconosciuti per i progetti di efficienza energetica per cui sia stata presentata istanza di incentivo al GSE, **sono cumulabili solo con altri incentivi non statali destinati al medesimo progetto.**

Anche gli incentivi del Conto Termico sono riconosciuti esclusivamente agli interventi per la cui realizzazione **non siano concessi altri incentivi statali**, fatti salvi i fondi di garanzia, i fondi di rotazione e i contributi in conto interesse.



www.mvpartners.it

