

# ECOBONUS e SISMABONUS

**Aspetti normativi, tecnici ed applicativi**

**Prof. Carmine Lubritto**

*Gennaio 2020*

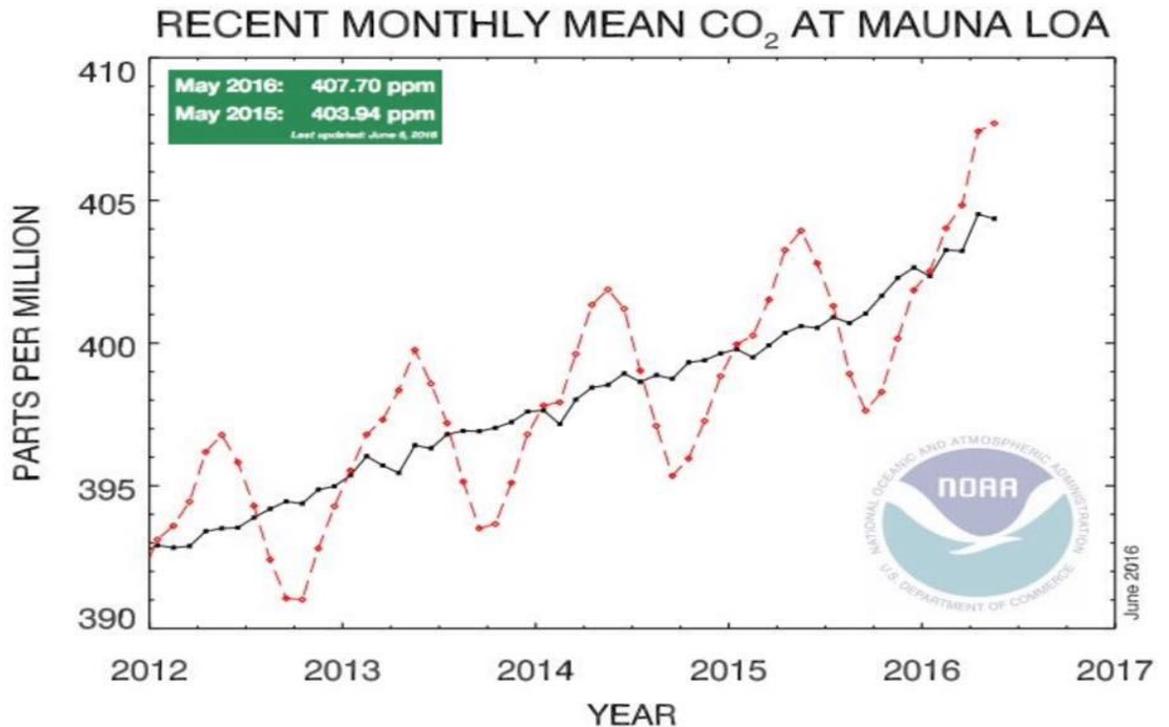
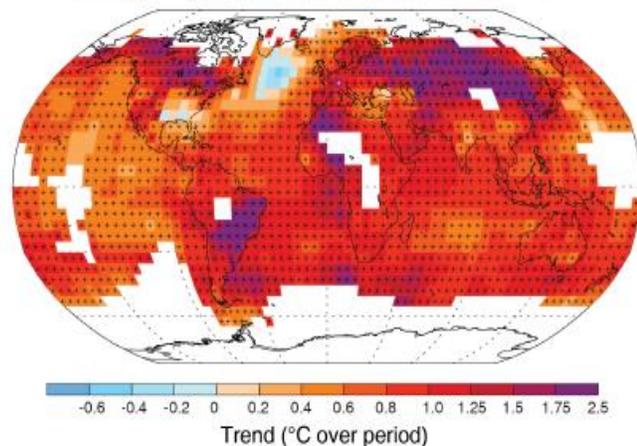
# CAMBIAMENTI GLOBALI DEL CLIMA E RISCALDAMENTO DEL SISTEMA TERRA E' INEQUIVOCABILE

## CO2 record in atmosfera: "Siamo in una nuova era del clima"

Le registrazioni dell'Organizzazione mondiale della meteorologia certificano che nel 2015 è stata varcata stabilmente la soglia delle 400 parti per milione

24 ottobre 2016

(b) Change in global surface temperature 1901–2012



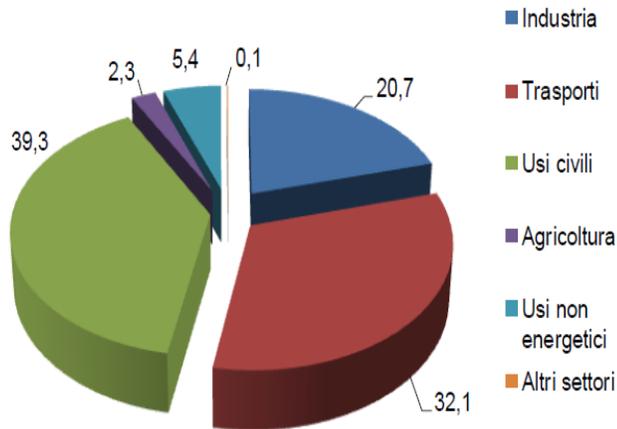
**Firmato e approvato dai governi del mondo l'accordo sul clima di Parigi (COP21)**

**POLITICHE INTERNAZIONALI «NEW GREEN DEAL»**



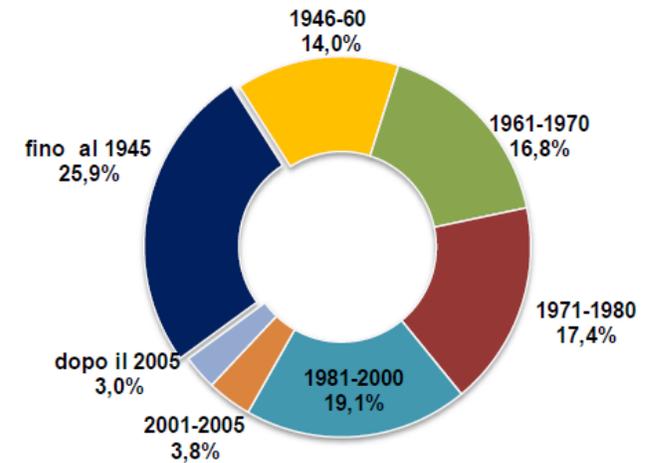
# IL PATRIMONIO EDILIZIO: Il mercato della sicurezza e della efficienza energetica

IMPIEGHI FINALI DI ENERGIA PER SETTORE (%)  
ANNO 2015



*Ogni euro speso in prevenzione permette di ridurre di almeno 4 euro le spese legate all'emergenza, alla ricostruzione e al risarcimento dei danni provocati dalle calamità naturali (fonte UE)*

COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

I consumi energetici che possono essere fatti risalire al settore civile rappresentano in Italia, nel 2015, il **39,3%** di quelli totali.

La Strategia Europea al 2050 fissata con accordo di Parigi la **Strategia energetica nazionale (SEN)** il **Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR)**

**efficienza energetica obiettivo prioritario**

Lo **stock abitativo italiano** è costituito da **12,2 milioni di edifici** (per 31,2 milioni di abitazioni), dei quali, **quasi il 70%**, è stato costruito **prima dell'emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976)**.

**Quasi la metà degli edifici** esistenti è stato, costruito **tra il 1946 ed il 1981**.

**Dal 1944 al 2013 in Italia i terremoti hanno provocato danni per circa 188 miliardi di euro (2,7 miliardi l'anno).**

# ECOBONUS e SISMABONUS

**Stato attuale**

	<b>Ristrutturazione edilizia</b>	<b>Riqualificazione energetica Ecobonus</b>	<b>Misure antisismiche Sismabonus</b>	<b>Ecobonus + Sismabonus condomini</b>	<b>Bonus Facciate</b>
<b>detrazione</b>	<b>50%</b>	<b>50-65%</b>	<b>50-85%</b>	<b>80-85%</b>	<b>90%</b>
<b>importo massimo</b>	<b>96.000</b> euro/unità immobiliare	da <b>30.000</b> a <b>100.000</b> euro	<b>96.000</b> euro/unità immobiliare	<b>136.000</b> euro/unità immobiliare	Nessuna
<b>n. quote annuali</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>note applicative</b>	ristrutturare le abitazioni o le parti comuni di edifici residenziali	miglioramento energetico degli edifici esistenti	miglioramento antisismico delle unità abitative e produttive in zona sismica 1, 2 e 3	come per Ecobonus e Sismabonus ma solo per condomini	Attenzione alla applicazione (vedi dopo)

# ECOBONUS E SISMABONUS

## Tempi

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Interventi di efficienza energetica *</b>					
<b>EFFIC. ENERGETICA</b> Art. 14, comma 1	65%	50-65%			
<b>EFFIC. ENERGETICA CONDOMINIO ***</b> Art. 14, comma 2, 2-quater	65-70-75%	50-65-70-75%			
<b>EFFIC. ENERGETICA CONDOMINIO *** + ANTISISMICA</b> Art. 14, comma 2-quater.1		80-85%			
<b>Interventi di ristrutturazione edilizia **</b>					
<b>RIS. EDILIZIA</b> Art. 16, comma 1	50%				
<b>RIS. EDILIZIA + ANTISISMICA</b> Art. 16, comma 1-quater	50-70-80%				
<b>RIS. EDILIZIA CONDOMINIO *** + ANTISISMICA</b> Art. 16, comma 1-quinquies	75-85%				

**DECRETO MILLEPROROGHE 2020: Proposta di PROROGA AL 31/12/ 2024 o al 21/12/2030.** Lubritto, Gennaio 2020

# ECOBONUS – RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



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

**Eco-Bonus  
«ordinario»**

**55%**

(01.01.2007 –  
05.06.2013)

**65%**

(06.06.2013 –  
31.12.2017)

**50% o 65%**

(01.01.2018 –  
31.12.2020)

**Esteso al  
31 dic.2020**

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

**70% o 75%**

(01.01.2017 –  
31.12.2021)

**+**

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

(01.01.2017 –  
31.12.2021)

*per interventi su  
parti comuni  
condominiali:*  
**31.12.2021**

*Estesa anche  
all'Ecobonus per  
singole unità:*  
**dal 01/01/2018**

# ECOBONUS: qualche attenzione

## DETRAZIONE AL 65% PER I SEGUENTI INTERVENTI



**Eco-Bonus**  
**«ordinario»**

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

# ECOBONUS: qualche attenzione

## DETRAZIONE AL 50% PER I SEGUENTI INTERVENTI



**Eco-Bonus**  
**«ordinario»**

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

**Eco-Bonus**  
**«condomini»**

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

# ECOBONUS: qualche attenzione

## DEFINIZIONE DI EDIFICIO (R.M. 365/E/2007 e C.M. 7/E/2017)

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 e C.M. 7/E/2017)

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

## REQUISITI SPECIFICI (C.M. 7/E/2017)

- ❖ preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari e delle schermature 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



- ❑ Dal **01.01.2018** = **Obbligo di trasmissione telematica all'ENEA delle informazioni relative al risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di recupero edilizio delle abitazioni** (di cui all'art,16bis co. 1, lett. h, DPR 917/1986)
- ❑ Dal **21.11.2018** = **Online il «portale ENEA delle ristrutturazioni»** <http://ristrutturazioni2018.enea.it> (utilizzabile sino al 1° aprile 2019 per lavori conclusi nel 2018)
- ❑ Dall'**11.03.2019** = **Online il nuovo sito ENEA** <https://bonuscasa2019.enea.it>

**LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI  
(spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)**

<b>PERCENTUALI di detrazione</b>	<b>50%</b>	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a una classe di rischio inferiore	85%, per gli edifici condominiali, se si passa a due classi di rischio inferiori
<b>IMPORTO MASSIMO delle spese</b>	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
<b>RIPARTIZIONE della detrazione</b>	5 quote annuali		
<b>IMMOBILI INTERESSATI</b>	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive  l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

**EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI  
ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
(in vigore dal 2018)**

<b>PERCENTUALI di detrazione</b>	<b>80%</b> se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
	<b>85%</b> se a seguito degli interventi effettuati si passa a due classi di rischio inferiori
<b>IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione</b>	<b>136.000</b> euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
<b>RIPARTIZIONE della detrazione</b>	<b>10</b> quote annuali
<b>LE CONDIZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3</li><li>• i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica</li></ul>

**ATTENZIONE:** queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali

# SISMABONUS ACQUISTI

maggiore interesse con il Decreto Crescita 34/19

PERCENTUALI di detrazione	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"><li>• gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal Dl n. 34/2019)</li><li>• devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio</li><li>• i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile</li></ul>

# SISMABONUS: qualche attenzione !!!

Il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il **modello contenuto nell'allegato B del decreto**) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.



Risposta n. 64 - Sisma bonus - Asseverazione tardiva.

[...] deve, ritenersi, che, la non contestuale/tardiva allegazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico contenente l'asseverazione non consente l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, comma 1-quater, come stabilito dal comma 5 dell'art. 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58.

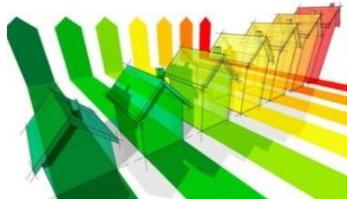
...unica indicazione di apertura...Documentazione del Comune per nuova situazione relativa ai permessi.....

# SISMABONUS: qualche attenzione !

## La classificazione rischio sismico



«SISMABONUS»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



### Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 9 gennaio 2020, n. 24 (Modifiche al DM 58 del 28/02/2017) 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

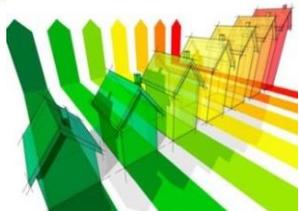
# SISMABONUS: qualche attenzione !

## La classificazione rischio sismico



### «SISMABONUS»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



### Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 9 gennaio 2020, n. 24 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**

## Sismabonus acquisti

ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANACE

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

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



### AGEVOLAZIONE

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



### CONDIZIONI

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



### BENEFICIO

- DETRAZIONE PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO
- POSSIBILITÀ DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA

## Sismabonus acquisti

ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANACE**ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)**

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

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

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



CM 7/E del 27.04.2018  
Risp. 62 del 19.02.2019

Si fa riferimento alla data del 1° gennaio 2017 (entrata in vigore della legge 232/2016 che ha riscritto la norma originaria), per il «Sismabonus acquisti» in zona 1

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

**Il «Sismabonus acquisti» in zona 2 e 3 si applica dal 1° maggio 2019 (entrata in vigore del DL crescita – DL 34/2019), nel rispetto delle procedure definite dal DM 58/2017 (asseverazione della classe di rischio sismico da depositare insieme alla richiesta del titolo abilitativo) ➡ per i lavori già iniziati al 1° maggio, si deve dare la possibilità di depositare l'asseverazione in un momento successivo**

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

ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANCE

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

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



### BENEFICIO

- DETRAZIONE PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO



Risp. n.354 del 29.08.2019

Amnesso il *Sismabonus acquisti* anche se l'**acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite permuta del "vecchio" immobile**

In questo caso, la **percentuale del 75%-85%** va applicata sul **prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta**

# Sismabonus acquisti



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Piccole e medie imprese

Risposta n. 5

**Interpello AdE n 5/2020 del 16/01/2020**

**OGGETTO:** Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che, per ottenere il sismabonus sull'acquisto di un immobile antisismico, l'immobile deve essere ceduto entro diciotto mesi dalla fine dei lavori (att.ne al 2021 !!).

Il sismabonus acquisti è riconosciuto anche per l'acquisto di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria dell'edificio preesistente, se le norme urbanistiche lo consentono, per cui non è necessario che il provvedimento abilitativo dei lavori si riferisca ad interventi di "ristrutturazione edilizia".

## Sismabonus, quando sono inclusi gli acconti

Si può ottenere la detrazione anche sugli acconti a condizione che il preliminare di vendita sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi e che **siano stati ultimati i lavori riguardanti l'intero fabbricato.**

Si può usufruire della detrazione, solo dall'anno di imposta in cui i lavori sull'intero edificio sono stati ultimati, altrimenti a detrazione potrà essere fatta valere solo a partire dall'anno di imposta in cui i medesimi lavori sull'intero fabbricato saranno terminate.

Se, dopo la fine dei lavori, gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, si può usufruire della detrazione o nel periodo di imposta in cui sono stati versati gli acconti o nel periodo di imposta in cui è stato stipulato il rogito.

# Sismabonus acquisti



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Piccole e medie imprese

Risposta n. 5

## Interpello AdE n 5/2020 del 16/01/2020

**OGGETTO:** Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.

**Sismabonus, i termini per la vendita degli immobili**

Per ottenere la detrazione, non è necessario che la società venda tutti gli immobili situati nel fabbricato antisismico.

Ogni acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto.

L'unico presupposto **per il riconoscimento della detrazione è l'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato.**

**Sismabonus, per l'acquisto il bonifico non è obbligatorio**

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che l'acquirente non ha l'obbligo di pagamento con bonifico bancario o postale. Questo orientamento è stato già espresso con il provvedimento dei 31 luglio 2019, che esclude espressamente dall'obbligo gli interventi previsti dall'articolo 16, comma 1-septies, del DL 63/2013.

# ECOBONUS E SISMABONUS

## *Come si può utilizzare la detrazione ?*

- A. Utilizzare direttamente la detrazione a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in 5 quote annuali di pari importo;
- B. Utilizzare indirettamente la detrazione attraverso la cessione del corrispondente credito d'imposta a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive);
- C. Usufruire di uno sconto sul corrispettivo dei lavori effettuato dall'impresa, il cui importo corrisponde alla detrazione spettante, e viene recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta da utilizzare in compensazione in 5 quote annuali costanti e con possibilità di cessione ai fornitori (massimo 1 cessione).

Limitata  
dalla  
Finanziaria  
2020 !!!

# ECOBONUS E SISMABONUS

## Come si può utilizzare la detrazione ?

- A. Utilizzare direttamente la detrazione a scapito delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in 5 quote annuali di pari importo;
- B. Utilizzare indirettamente la detrazione attraverso la cessione del corrispondente credito d'imposta a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive);
- C. Usufruire di uno sconto sul corrispettivo dei lavori effettuato dall'impresa, il cui importo corrisponde alla detrazione spettante, e viene recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta da utilizzare in compensazione in 5 quote annuali costanti e con possibilità di cessione ai fornitori (massimo 1 cessione).

Solo in alcuni casi..

L'acquirente di un'unità immobiliare antisismica può:

**ipotesi A**  
utilizzare la detrazione direttamente

Versa l'intero prezzo di acquisto e lo inserisce nel modello 730, per recuperare la detrazione in 5 quote annuali costanti.

**ipotesi B**  
cedere il credito

Versa la parte di prezzo di acquisto non coperto dalla detrazione (a pena di decadenza) e cede all'impresa venditrice o a terzi "collegati" il credito d'imposta per un importo pari all'agevolazione.

**ipotesi C**  
optare per lo sconto sul corrispettivo

Versa l'importo del prezzo di acquisto non coperto dalla detrazione. L'impresa venditrice recupera lo sconto tramite un credito di imposta corrispondente al beneficio.

**ESEMPIO:** acquisto di un'unità immobiliare da parte di 1 solo acquirente, prezzo di acquisto € 150.000 euro agevolato con il Sismabonus all'85%.

### Ipotesi A – utilizzo diretto della detrazione

Importo corrisposto all'impresa	€ 150.000
Importo ammesso in detrazione	$85\% \times € 96.000^{15} = € 81.600$
Importo detraibile annuo	$€ 81.600 : 5 = € 16.320$

### Ipotesi B – cessione del credito

Importo corrisposto all'impresa	$€ 150.000 - € 81.600 = € 68.400$
Credito di imposta ceduto all'impresa	€ 81.600
Importo detraibile annuo	0

### Ipotesi C – sconto sul corrispettivo

Importo scontato corrisposto all'impresa	$€ 150.000 - € 81.600 = € 68.400$
Sconto trasferito all'impresa	€ 81.600
Importo detraibile annuo	0

## CESSIONE DEL CREDITO



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

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

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

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

***'Ecobonus per soggetti «incapienti», specificatamente individuati dalla norma (soggetti ricadenti nella «no tax area»), che sono gli unici a poter cedere la detrazione anche alle Banche ed agli istituti finanziari***

# CESSIONE DEL CREDITO



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

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

- ❑ La **detrazione**, sotto forma di credito d'imposta, **può essere ceduta**:
  - alle **imprese che hanno effettuato gli interventi agevolati**,
  - ad **«altri soggetti privati» purché collegati con il rapporto che ha dato origine alla detrazione**
  
- ❑ È ammessa **una sola cessione ulteriore rispetto a quella originaria e sempre a «soggetti collegati» con il rapporto che ha dato origine alla detrazione**

### SOGGETTI COLLEGATI (ESEMPI):

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

### SOGGETTI NON COLLEGATI (ESEMPI):

- ✓ **Parenti in linea retta del beneficiario della detrazione**
- ✓ **Consulente dell'appaltatore in ambito commerciale/amministrativo (es. analisi di mercato, adempimenti del condominio per la cessione del credito)**

## CESSIONE DEL CREDITO



CESSIONE DEL CREDITO

CESSIONE DEL CREDITO



CM 11/E del 18.05.2018

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

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

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

### OK CESSIONE A FAVORE DI:

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

# ECOBONUS E SISMABONUS

## *Come si può utilizzare la detrazione ?*

- A. Utilizzare direttamente la detrazione a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in 5 quote annuali di pari importo;
- B. Utilizzare indirettamente la detrazione attraverso la cessione del corrispondente credito d'imposta a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive);
- C. Usufruire di uno sconto sul corrispettivo dei lavori effettuato dall'impresa, il cui importo corrisponde alla detrazione spettante, e viene recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta da utilizzare in compensazione in 5 quote annuali costanti e con possibilità di cessione ai fornitori (massimo 1 cessione).

# Sisma ed Eco-bonus- Piattaforma ANCE - Deloitte



## 1. Condominio

Bonifico  
25%  
Cessione credito  
75%



## 2. Impresa

Cessione credito  
certificato Deloitte  
75%



## Piattaforma ANCE - Deloitte

Bonifico del prezzo di  
offerta (75% meno sconto  
e commissioni)  
**(dal 10 marzo 2020)**



Utilizzo del credito in 5 anni

1/5 2018    1/5 2019    1/5 2020    1/5 2021    1/5 2022



## 3. Investitore

# Sisma ed Eco-bonus- Piattaforma ANCE - Deloitte



## 1. Condominio

Proposta  
d'intervento



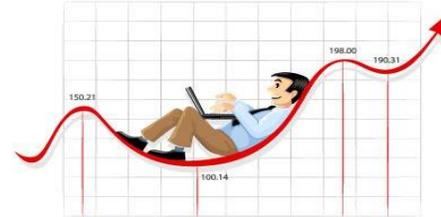
## 2. Impresa

Bonifico  
25%  
Cessione credito  
75%

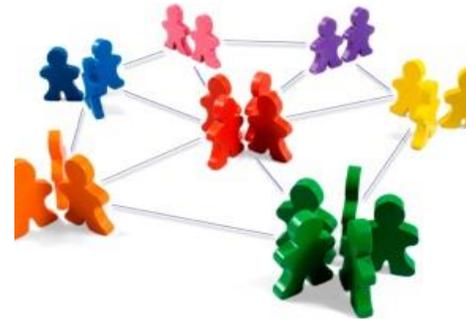
Pagamento  
a SAL

Caricamento  
dell'intervento

## 3. Investitore



Utilizzo del credito  
in 5 anni



Piattaforma  
ANCE - Deloitte

1/5  
2018

1/5  
2019

1/5  
2020

1/5  
2021

1/5  
2022



# ECOBONUS E SISMABONUS

Novità introdotte con la manovra di Bilancio 2020

Il soggetto che ha diritto alla detrazione di optare per lo sconto in fattura direttamente dal fornitore che ha effettuato i lavori, con un **importo superiore ai 200 mila euro**, unicamente per gli interventi di **ristrutturazione importanti di primo livello**.



[Si intende per ristrutturazione di primo livello, una ristrutturazione che preveda contemporaneamente: "un intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza > 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio (All. 1 Art. 1.4.1 del "Decreto Requisiti Minimi" 26/06/2015)].

# BONUS FACCIATE

## Novità introdotte con la manovra di Bilancio 2020



Il bonus facciate consiste in una **detrazione del 90%** per le spese sostenute nel 2020 relative agli interventi edilizi, inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici (**pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici, interventi strutture opache, balconi, fregi,...**)

Bonus solo per i **redditi delle persone fisiche**, non sarà quindi esteso agli alberghi, copre le spese sostenute nel 2020 per gli interventi

### Gli interventi esclusi

- impianti di illuminazione;
- pluviali;
- impianti termici;
- cavi esterni.

**Si realizza nelle zone A) e B)**, cioè le parti del territorio comunale interessate da **agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale** (i centri storici), comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi e le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle precedenti.

# BONUS FACCIATE

Novità introdotte con la manovra di Bilancio 2020

se l'intervento riguarda anche il rifacimento dell'intonaco della facciate, nella misura superiore al 10% della superficie totale della facciate interessate, sarà obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi di efficienza energetica, fatto che indurrà ad intervenire invocando l'ecobonus)



Non è prevista la cessione del Credito per il bonus facciate

# ULTERIORI AGEVOLAZIONI

## Prorogate con la manovra di Bilancio 2020

- **Bonus ristrutturazioni 2020:** detrazione IRPEF pari al 50% per una massimo di spesa pari a 96.000 euro, da suddividere in 10 quote annuali di pari importo, per chi effettua lavori di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
- **Bonus mobili 2020:** è un'agevolazione che spetta solo a chi ha eseguito interventi ristrutturazione effettuati prima dell'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. La detrazione è pari al 50% per un massimo di 10.000 euro.



Non è prevista la cessione del Credito



# La Riqualificazione del costruito: Sismabonus ed Ecobonus

*Il team di supporto ANCE AIES*



«SISMABONUS»

Eco-Bonus



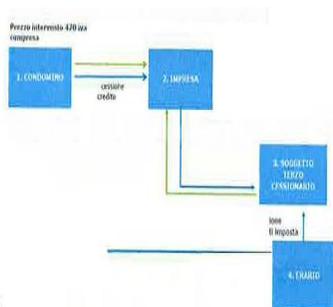
Scheda  
anagrafica e  
di fabbricato



Le regole per una  
buona "progettazione".  
**Classificazione  
Energica e Sismica**



La scelta degli  
interventi  
strutturali e di  
efficientamento  
energetico



Piattaforma  
ANCE- Deloitte  
*Impresa - Investitore*



Sismabonus - Ecobonus  
**Cessione del Credito**  
*Condominio - Impresa*





# La Riqualificazione del costruito: Sismabonus ed Ecobonus

**ANCE AIES**

**I corsi di formazione**

**I convegni**



## ECOBONUS SISMABONUS

**18 Aprile 2019**

dalle 15:00 alle 18:00

**Grand Hotel Salerno**  
via Lungomare Tafuri n. 1  
Salerno

le novità del Decreto Crescita :

- Demolizione e Ricostruzione zona 2 e 3
- Imposta di Registro
- EcoBonus e SismaBonus in 5 anni

**Corso di Formazione**

introduce

**Carmine LUBRITTO**

consulente ANCE AIES Salerno

intervengono

**Marco ZANDONA'**

direttore Area Fisicità Edilizia ANCE

- Inquadramento normativo e novità fiscali

**Francesco MANNI**

centro Studi ANCE

- piattaforma ANCE - DELOITTE
- prime esperienze

conclusioni

**Vincenzo RUSSO**

presidente ANCE AIES Salerno

ANCE AIES SALERNO  
Via Vittorio Emanuele n. 58  
84122-Salerno (SA)  
tel. 089.25.25.15 - info@ancesalerno.it - corso@ancesalerno.it



## ECOBONUS SISMABONUS

**23 Maggio 2019**

dalle 15:00 alle 18:00

c/o **GRAND HOTEL SALERNO**  
Lungomare Clemmie Tafuri n. 1  
Salerno

la cessione del credito  
l'utilizzo della Piattaforma DELOITTE  
il ruolo della ESCO: SNAM / TEP  
prime esperienze

**Corso di Formazione  
II^ SESSIONE**

introduce

**Carmine LUBRITTO**

consulente ANCE AIES Salerno

intervengono

**Alessandro ARCURI**

consulente STS DELOITTE

**Fabrizio SAVERI**

consulente STS DELOITTE

**Domenico ALBANESE**

projet coordinator TEP Energy Solution

conclusioni

**Vincenzo RUSSO**

presidente ANCE AIES Salerno



**22 Luglio 2019**

**Grand Hotel Salerno**

dalle 15.00 alle 18.00



**3° FOCUS**

## Ecobonus e Sismabonus

- GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO
- APPLICAZIONE SISMABONUS ACQUISTI
- PROCEDURE PRESENTAZIONE PROGETTI E ATTESTAZIONI
- LE NOVITÀ DEL DECRETO CRESCITA D.L. 34/2019
- CASO PRATICO : "CONDOMINIO MEMOLI" SALERNO

con il patrocinio di:



introduce

**Carmine LUBRITTO**

consulente ANCE AIES Salerno

intervengono

**Michele BRIGANTE**

Presidente Ordine Ingegneri della Provincia di Salerno

**Mario RICCIARDI**

Ingegnere

**Emilio COPPOLA**

Architetto

**Giannicola DE ANGELIS**

Area Manager ISOLAREFLEX

conclude

**Vincenzo RUSSO**

Presidente ANCE AIES Salerno

Agli Ingegneri, iscritti all'Albo Professionale in regola con le presenze, saranno riconosciuti crediti formativi secondo i rispettivi regolamenti.



Settima Organismo  
**ANCE AIES SALERNO**  
via Vittorio Emanuele n. 58 - 84122 Salerno (SA)  
tel. 089.25.25.15 - info@ancesalerno.it - corso@ancesalerno.it





## La Riqualficazione del costruito: Sismabonus ed Ecobonus

*La valutazione del  
tuo progetto*

*La collaborazione  
con*

**Deloitte.**



### ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune

Via e n. civico

Coordinate geografiche (google maps)

Numero di unità immobiliari autonomamente accatastate (indicare anche eventuali pertinenze se accatastate autonomamente)

Nome e cognome amministratore

Codice fiscale condominio

Data prevista assemblea

### DOCUMENTAZIONE

Computo Metrico Estimativo, formato excel (da prezzo regionale) - Lavorazioni di riqualficazione energetica dell'involucro

Computo Metrico Estimativo, formato excel (da prezzo regionale) - Lavorazioni di riqualficazione energetica degli impianti

Computo Metrico Estimativo, formato excel (da prezzo regionale) - Lavorazioni di miglioramento sismico

Computo Metrico Estimativo excel (da prezzo regionale) - Altre lavorazioni

Offerta/offerte impresa/impreses per la realizzazione dei lavori

Offerta con dettaglio spese professionali dettagliate in base alla tipologia di intervento

Foto dell'edificio e immagine satellitare

Stratigrafie ANTE operam

Stratigrafie POST operam

Schemi dei prospetti con evidenza delle superfici oggetto di intervento

Per isolamento copertura: sezione che dimostri che la copertura confina con ambiente riscaldato

Per sostituzione infissi: tavola che dimostri che gli infissi ricadano sulle medesime superfici interessate dal cappotto

Classificazione sismica ANTE operam - Allegato B, DM 28 febbraio 2017

Classificazione sismica POST operam - Allegato B, DM 28 febbraio 2017

Relazione tecnica descrittiva degli interventi previsti per il conseguimento del miglioramento sismico

Visura catastale condominiale (per verifica numero e destinazione d'uso delle unità immobiliari)



Non usarli ti può costare caro.

Usarli ti costa quasi

**ZERO.**

Perché sprecare energia preziosa e mettere a rischio la tua casa quando puoi renderla più efficiente e sicura usando i grandi vantaggi dei nuovi incentivi statali?



### Eco e Sisma Bonus

**Piano  
d'azione  
nazionale**

### News

24 Set News ecosismabonus n. 3

23 Set News ecosismabonus n. 2

23 Set News ecosismabonus n. 1

### Seminari e convegni

**ECOBONUS  
SISMABONUS**

*Le novità del Decreto Crescita*

ANCE | AIES  
SALERNO

Corso di Formazione

**18 Aprile 2019**



**VALUTA IL TUO PROGETTO**



**Eco e Sisma Bonus: Valuta il tuo progetto**

**DOCUMENTAZIONE**

**Download**



Guida Operativa

**Download**



Foglio richiesta

La relazione tecnica degli interventi deve contenere le seguenti informazioni:

- Foto dell'edificio e immagine satellitare
- Stratigrafie ANTE operam
- Stratigrafie POST operam
- Schemi dei prospetti con evidenza delle superfici oggetto di intervento
- Per isolamento copertura: sezione che dimostri che la copertura confina con ambiente riscaldato
- Per sostituzione infissi: tavola che dimostri che gli infissi ricadano sulle medesime superfici interessate dal cappotto
- Classificazione sismica e diagnosi energetica ANTE operam
- Classificazione sismica e diagnosi energetica POST operam
- Interventi previsti per il conseguimento del miglioramento sismico

**ANAGRAFICA EDIFICIO**

Comune

Via e n° civico



Computo Metrico Estimativo in formato excel (da compilare con il prezzo del prezzario regionale) comprendente:  
 - Interventi di riqualificazione energetica  
 - Interventi di riqualificazione energetica degli infissi  
 - Interventi di miglioramento sismico  
 - Interventi di lavori di manutenzione

Computo metrico estimativo

Sfogliare

Relazione tecnica degli interventi




Sfogliare

Visura catastale condominiale

Sfogliare

Visura camerale impresa

Sfogliare

**INVIA**

**Nota: tutti i campi sono obbligatori**

Facciamo un «salto di qualità» tutti.....e  
sfruttiamo questa importante opportunità !!!

Grazie per la vostra attenzione !

[info@anceaies.it](mailto:info@anceaies.it)

[carmine.lubritto@unicampania.it](mailto:carmine.lubritto@unicampania.it)