

Studio Tributario e Societario

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Piattaforma per la gestione del credito di imposta «sismabonus ed ecobonus condomini»



Antonio Piciocchi

Torino, 24 ottobre 2018

Deloitte.

Incentivi

I gravissimi eventi sismici che si sono verificati negli ultimi anni hanno spinto a delineare una strategia di messa in sicurezza del patrimonio immobiliare del nostro Paese; un territorio fragile ed esposto a fenomeni naturali sempre più estremi e difficili da fronteggiare, per cui a causa di una mancata prevenzione abbiamo sostenuto, e stiamo tutt'ora sostenendo, un costo enorme.

Oltre a essere insicuro, il patrimonio immobiliare italiano - costituito da 12,2 milioni di edifici, dei quali, oltre il 70%, è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche e sull'efficienza energetica - è in gran parte anche energivoro: l'edilizia da sola rappresenta il 36% dei consumi energetici totali del Paese.

Al fine di perseguire entrambi gli obiettivi di messa in sicurezza statica e di efficientamento energetico degli edifici, è possibile utilizzare fino al 2021 gli incentivi c.d. *Sismabonus* ed *Ecobonus*, che, se sfruttati appieno, saranno in grado di generare benefici sociali ed economici per la collettività e per l'intero "sistema Paese".

VANTAGGI PER I CITTADINI

- Riduzione del numero delle vittime;
- Salvaguardia del tessuto socio-economico;
- Aumento valore dell'immobile;
- Risparmi in bolletta;
- Minore inquinamento.

VANTAGGI PER LO STATO

- Maggiore liquidità immessa/liberata nel sistema Paese;
- Minore dipendenza dall'importazione di energia;
- Maggiore occupazione ->indotto economico ->gettito;
- Minore spesa sanitaria.

Da un punto di vista operativo, il *Sismabonus* e l'*Ecobonus* vengono riconosciuti dallo Stato sotto forma di crediti d'imposta detraibili in quote costanti (rispettivamente in 5 e 10 anni).

Tipologia di incentivo	Spesa massima per unità immobiliare	% incentivo	Tax credit	Utilizzo credito
Ecobonus 1	40.000	70%	28.000	10 anni
Ecobonus 2	40.000	75%	30.000	10 anni
Sismabonus 1	96.000	75%	72.000	5 anni
Sismabonus 2	96.000	85%	81.600	5 anni
Ecobonus + sismabonus 1	136.000	80%	108.800	10 anni
Ecobonus + sismabonus 2	136.000	85%	115.600	10 anni

Gli interventi di messa in sicurezza statica e riqualificazione energetica comporteranno la crescita del settore delle costruzioni e degli altri comparti economici. Pertanto la concessione di tali incentivi fiscali (che si tradurranno in minori versamenti di imposta nei successivi 5 o 10 anni) **trova copertura nel maggior indotto in termini di occupazione, produzione e gettito (segnatamente in termini di IVA e imposte dirette).**

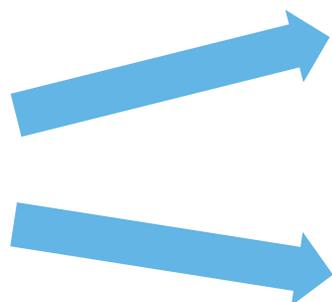
Difficoltà di applicazione degli Incentivi

Eppure, l'intero processo di cessione dei crediti, quale leva capace di incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di efficientamento energetico, contiene degli aspetti di complessità che di fatto per il momento ne hanno rallentato la reale applicazione e diffusione. Tale complessità tuttavia deriva da due ordini di esigenze:

1. assicurare i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (**previsti fino a 16 anni successivi al primo utilizzo dell'incentivo**) sulla corposa documentazione prevista; **esigenza di tutela dell'erario.**
2. evitare l'assimilazione dei crediti *Ecobonus* e *Sismabonus* a strumenti finanziari negoziabili, con conseguente impatto negativo nei conti di finanza pubblica.

Limitazione: Soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito

**CEDIBILITA' DEL
CREDITO D'IMPOSTA**



Ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili

Agli altri soggetti privati, diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione:

- ✓ Cessione tra condòmini;
- ✓ Cessione tra società facenti parte dello stesso gruppo;
- ✓ Cessione a società facenti parte dello stesso Consorzio, o Rete di imprese, della ditta esecutrice dei lavori;
- ✓ Cessione ai fornitori dei materiali ,o ai subappaltatori, dei quali si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati;
- ✓ Cessione ai fornitori o a subappaltatori che eseguono lavori non agevolati, purché inclusi nel contratto d'appalto da cui originano le detrazioni.

La cessione del credito prevista dai commi 2-ter e 2-sexies deve intendersi **limitata** ad una sola eventuale **cessione** successiva a quella **originaria**.

Piattaforma

In tale contesto Ance e Deloitte, hanno sviluppato una piattaforma informatica digitalizzando i processi con l'obiettivo di semplificare i (necessariamente complessi) meccanismi applicativi, al fine di contribuire alla reale diffusione degli interventi.

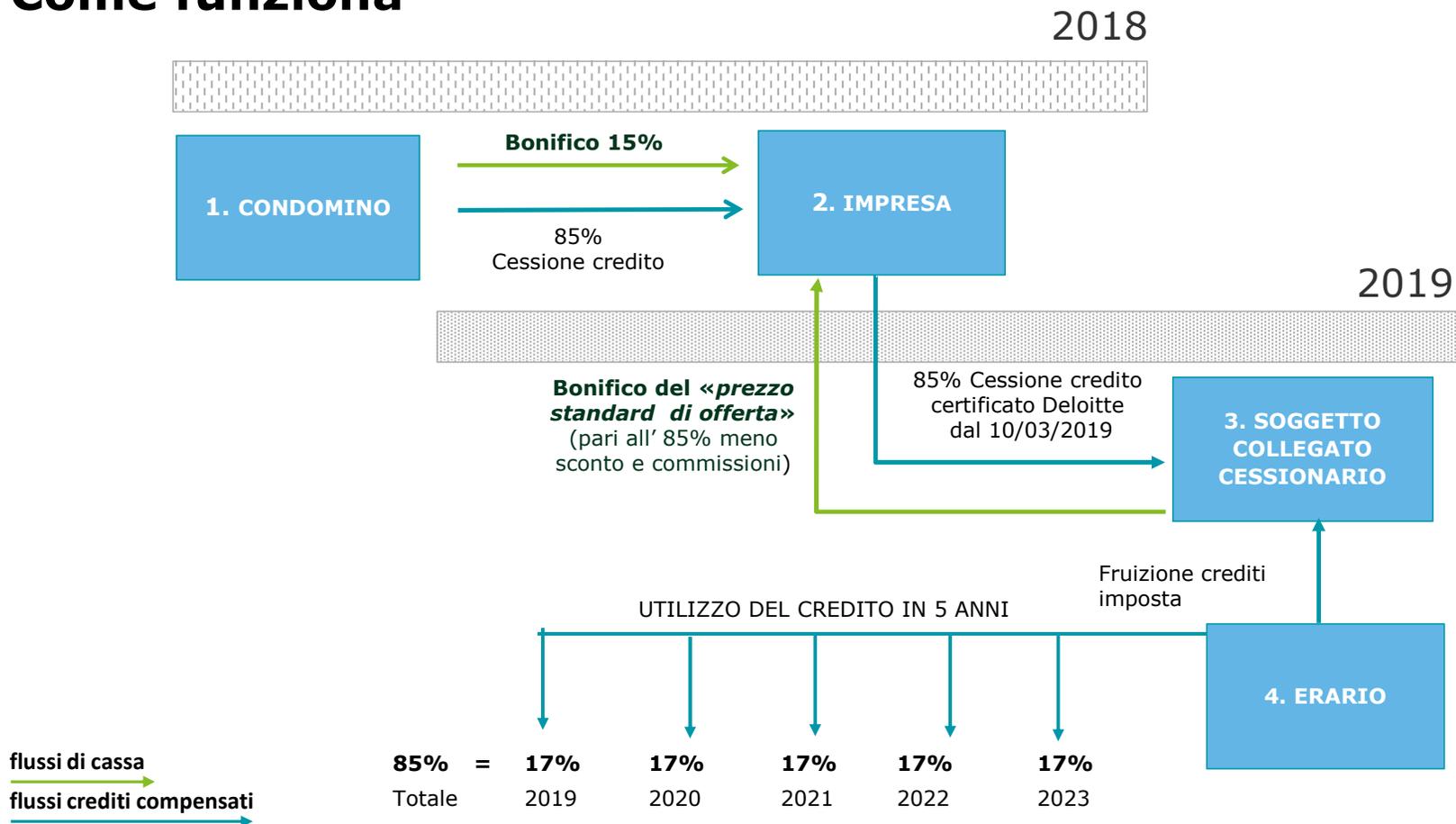
Finalità sociale della Piattaforma: dare la possibilità di effettuare gli interventi di riqualificazione sismica ed energetica anche ai condomini che non hanno risorse finanziarie disponibili a pagare il 100% del costo dell'intervento (e/o non hanno la certezza di avere nei futuri 5 o 10 anni reddito sufficiente ad assorbire la detrazione d'imposta).

Piattaforma sismabonus/ecobonus: **come funziona?**

- ❑ **Fase 1:** impresa ANCE/Amministratore di condominio/Professionista identificano un potenziale condominio cui proporre intervento con richiesta di pagamento della sola quota non incentivata;
- ❑ **Fase 2:** caricamento sulla Piattaforma dell'intervento;
- ❑ **Fase 3:** firma del contratto preliminare tra impresa Ance ed Investitore per pianificare intervento congiunto e per successivo acquisto del credito;
- ❑ **Fase 4:** passaggio del credito sul cassetto fiscale dell'impresa Ance;
- ❑ **Fase 5:** firma del contratto definitivo tra impresa Ance ed Investitore collegato all'intervento per l'acquisto del credito e contestuale bonifico (N.B. **10 marzo dell'anno successivo** a quello in cui il condomino ha sostenuto la spesa per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta).

Piattaforma sismabonus/ecobonus

Come funziona



Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Registrazione**



Link per accedere alla piattaforma:

www2.deloitte.com/ecobonus

www2.deloitte.com/sismabonus

Soluzioni

Deloitte Ecobonus

Gestione del credito d'imposta

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, 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



- Accedi alla Piattaforma Deloitte
- Scarica il flyer Ecobonus
- Download the flyer (ENG)
- Contattaci

Explore Content



Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Registrazione**

The screenshot shows the registration page of the Deloitte platform. At the top, there is a black navigation bar with the Deloitte logo on the left, a search bar with the text 'Cerca' and a magnifying glass icon, and links for 'About Deloitte', 'Local', 'Servizi', 'Industries', and 'Ca'. Below this is a white header with 'Piattaforma Deloitte' on the left and 'Registrazione' and 'Accesso' on the right. The main content area is titled 'Nuova Utente' and features three radio buttons for user roles: 'Amministratore' (selected), 'Impresa', and 'Investitore'. Below these are three text input fields for 'Nome', 'Cognome', and 'Email'. At the bottom of the form, there is a checkbox labeled 'Ho letto e accettato l'informativa sulla Privacy e i Termini di utilizzo' and a blue 'Registrazione' button.

- **Possono iscriversi:**
- 1. Amministratori
- 2. Imprese Ance
- 3. Soggetti collegati agli interventi agevolati

Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Primo accesso**

The screenshot displays the Deloitte platform interface. At the top left, the logo 'Piattaforma Deloitte' is visible. A green banner at the top center contains the message: 'Le credenziali di accesso sono state inviate alla sua email.' Below this, the main content area is titled 'Home Page' and features a map of Italy. The map is color-coded by region, with a legend at the bottom indicating population ranges: 'Oltre 3M' (red), '1M-3M' (yellow), '0.5M-1M' (green), '0.1M-0.5M' (blue), and 'Sotto 0.1M' (grey). A navigation menu on the left side of the screen includes the following items: 'Home Page', 'Carica Intervento' (highlighted with a red circle), 'Interventi', 'Contratti', 'Ricerca', 'Messaggi', 'Profilo', and 'Esci'. To the right of the map, there is a section titled 'Lista Interventi caricati'.

Terminata la registrazione, si aprirà l'home page della piattaforma.

Le credenziali di accesso vengono inviate all'indirizzo di posta elettronica inserito.

Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Caricamento dell'intervento**

Plattaforma Deloitte

Nuovo Intervento INTERVENTI > NUOVO INTERVENTO

Nome Numero Unità Immobiliari Valore Intervento Bonus

Descrizione

Ecobonus Sismabonus

Geolocalizzazione Intervento

Inserire indirizzo completo (via e città) e verificare la posizione. Posizionare il cursore sulla Mappa per ottenere la posizione esatta.

Latitudine Longitudine

Nella schermata «**dettagli intervento**» per gli interventi condominiali, occorrerà inserire il valore dei millesimi e se nel condominio sono già presenti alcuni dei prodotti elencati.

Dettagli Intervento

Inserire millesimi unità immobiliari

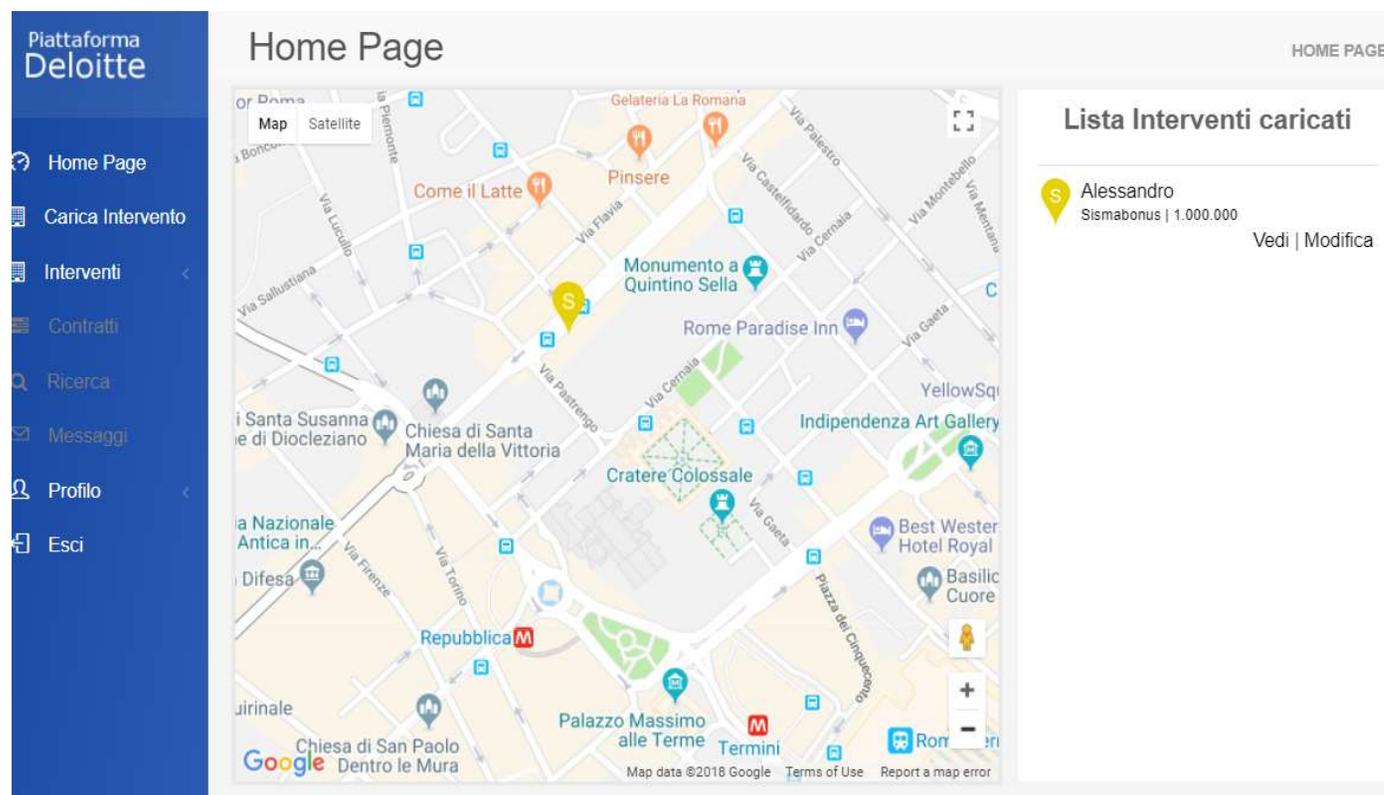
Totale millesimi: 0

Inserire altri dettagli intervento

Caldaia Classe A Caldaia Evoluta Fotovoltaico
 Solare Termico Fibra Ottica Microgenerazione
 Domotica Colonne Ricarica Antenna Satellitare

Zona Sismica

Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Caricamento dell'intervento**



The screenshot displays the 'Home Page' of the 'Piattaforma Deloitte'. On the left, a blue sidebar contains navigation options: Home Page, Carica Intervento, Interventi, Contratti, Ricerca, Messaggi, Profilo, and Esci. The main content area features a Google Map of Rome with several location markers. A yellow marker labeled 'Alessandro' is highlighted, indicating a Sismabonus intervention valued at 1,000,000. To the right of the map, a section titled 'Lista Interventi caricati' lists the intervention details: 'Alessandro' and 'Sismabonus | 1.000.000', with links for 'Vedi' and 'Modifica'. The map shows various landmarks and streets in Rome, including Via Palestrina, Via Cernaia, and Piazza del Colosseo.

Gli interventi salvati verranno visualizzati direttamente nella home page.

Le informazioni caricate saranno veicolate in tempo reale agli investitori collegati all'intervento, che - sulla base dei dati inseriti - effettueranno le loro valutazioni di acquisto.

In caso di interessamento all'acquisizione del credito Ecobonus/Sismabonus sarete immediatamente ricontattati.

Studio Tributario e Societario

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

La presente comunicazione contiene unicamente informazioni a carattere generale che possono non essere necessariamente esaurienti, complete, precise o aggiornate. Nulla di quanto contenuto nella presente comunicazione deve essere considerato esaustivo ovvero alla stregua di una consulenza professionale o legale. A tale proposito Vi invitiamo a contattarci per gli approfondimenti del caso prima di intraprendere qualsiasi iniziativa suscettibile di incidere sui risultati aziendali. È espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità in capo a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, alle sue member firm o alle entità ad esse a qualsivoglia titolo correlate, compreso lo Studio Tributario e Societario, per i danni derivanti a terzi dall'aver, o meno, agito sulla base dei contenuti della presente comunicazione, ovvero dall'aver su essi fatto a qualsiasi titolo affidamento.

© 2018 Studio Tributario e Societario

Deloitte.