Studio Tributario
e Societario

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

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

Antonio Piciocchi

Deloitte.

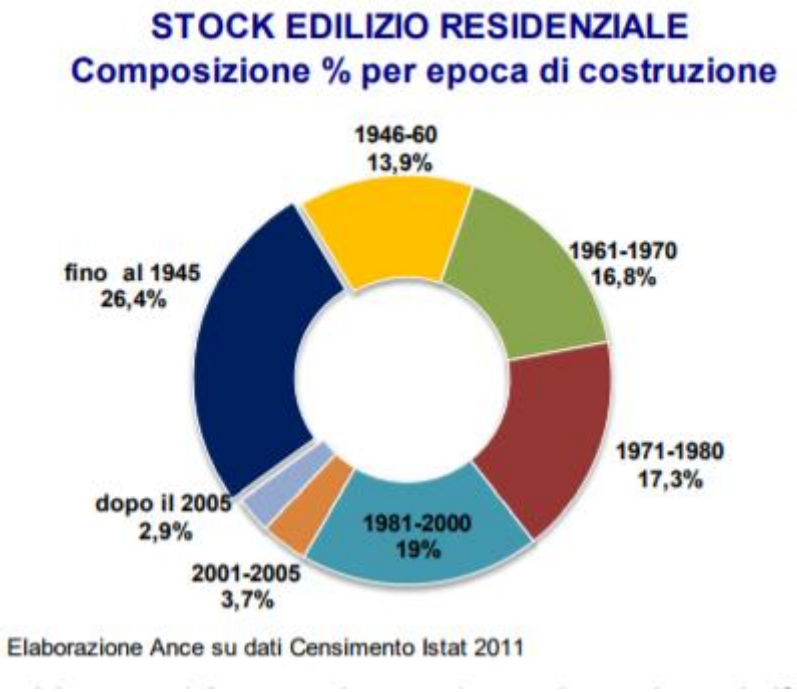
Il patrimonio immobiliare Italiano

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.

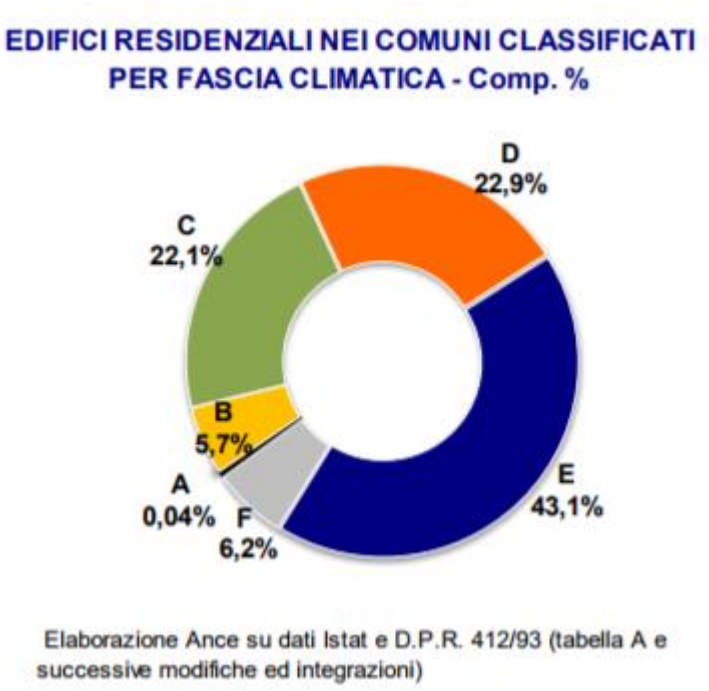
Oltre a essere insicuro, il patrimonio immobiliare italiano - costituito da 12,2 milioni di edifici, dei quali, oltre il 70%, è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche e sull'efficienza energetica - è in gran parte anche energivoro: l'edilizia da sola rappresenta il 36% dei consumi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

© Studio Tributario e Societario

Il patrimonio immobiliare Italiano



Lo stock abitativo delle prime tre zone a rischio sismico risulta molto vecchio: il 74,4% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1981 . Pertanto quasi 7 milioni di immobili sono stati edificati prima della piena operatività della normativa antisismica per nuove costruzioni del 1974 e dei relativi decreti attuativi emanati negli anni successivi. Di questi, 700mila edifici abitativi si trovano in zona 1, 3,2 milioni in zona 2 e 3,1 in zona.



Da questa elaborazione emerge che il 43,1% degli edifici residenziali si concentra nei comuni classificati in fascia climatica E. Un ulteriore 22,9% e 22,1% si trova, rispettivamente, nelle fasce D e C, mentre poco meno del 6% degli immobili ricade in fascia F.

© Studio Tributario e Societario

Il peso dell'attività di rinnovo del patrimonio esistente nel mercato delle costruzioni nel 2017

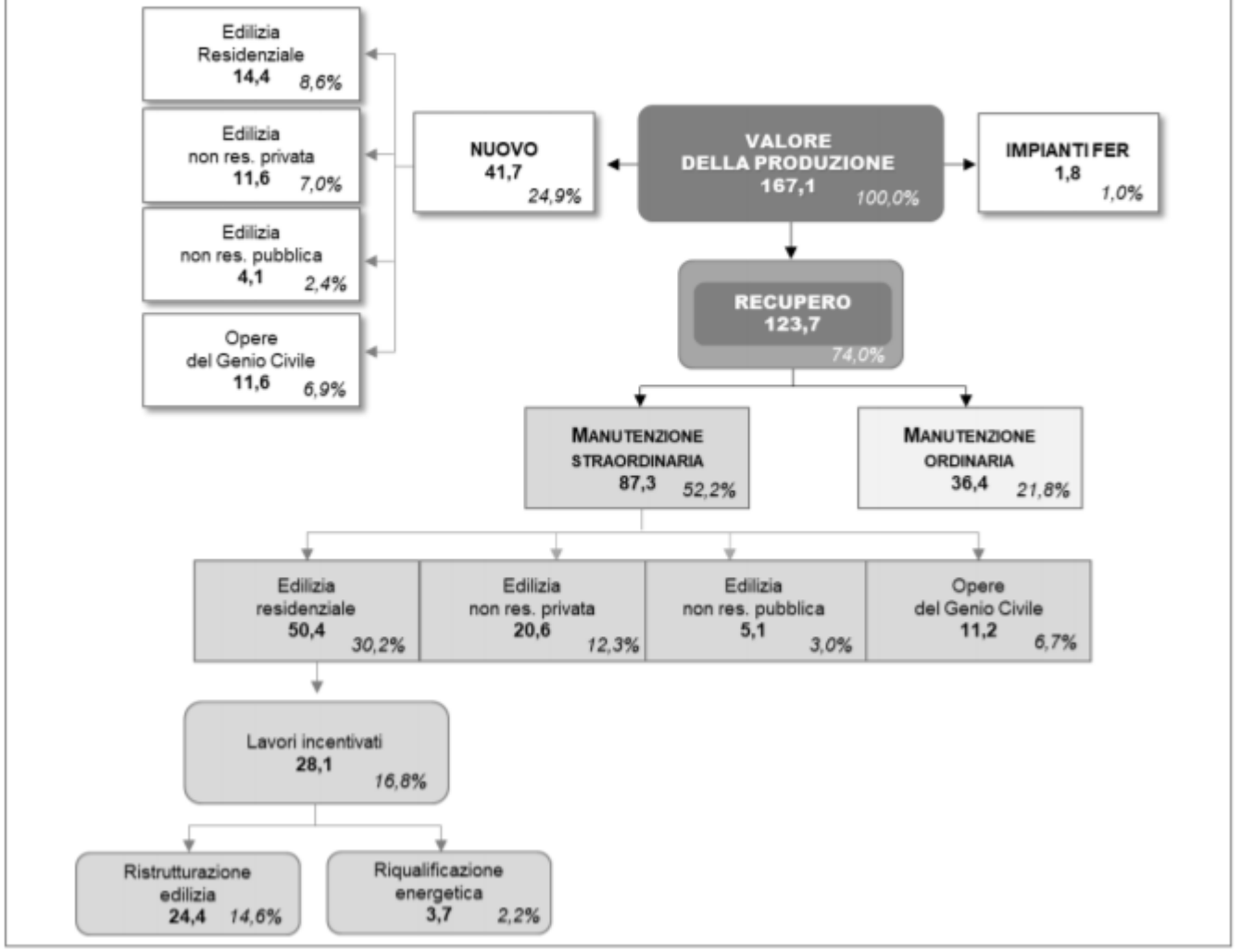
Nel 2017 il valore della produzione nel mercato delle costruzioni è rappresentato per il 74% da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e delle infrastrutturale esistenti. Si tratta di 123,7 miliardi di euro su un totale di 167,1.

La manutenzione straordinaria registra un valore della produzione di 87,3 miliardi di euro, dei quali 50,4 miliardi sono relativi all'edilizia residenziale. Sulla base di questi dati si può sostenere che oggi il mercato delle costruzioni italiano è costituito principalmente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente.

I lavori di recupero edilizio e di riqualificazione energetica attivati con gli incentivi fiscali nel 2017 sono stati pari a 28,1 miliardi di euro, il 55,7% del valore della produzione degli interventi di manutenzione straordinaria del comparto residenziale e il 28% di tutti gli investimenti in manutenzione straordinaria, compresi quelli delle infrastrutture a rete.

Schema 2.1. - IL VALORE DELLA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI -2017

MILIARDI DI EURO CORRENTI



Fonte: CRESME.

© Studio Tributario e Societario

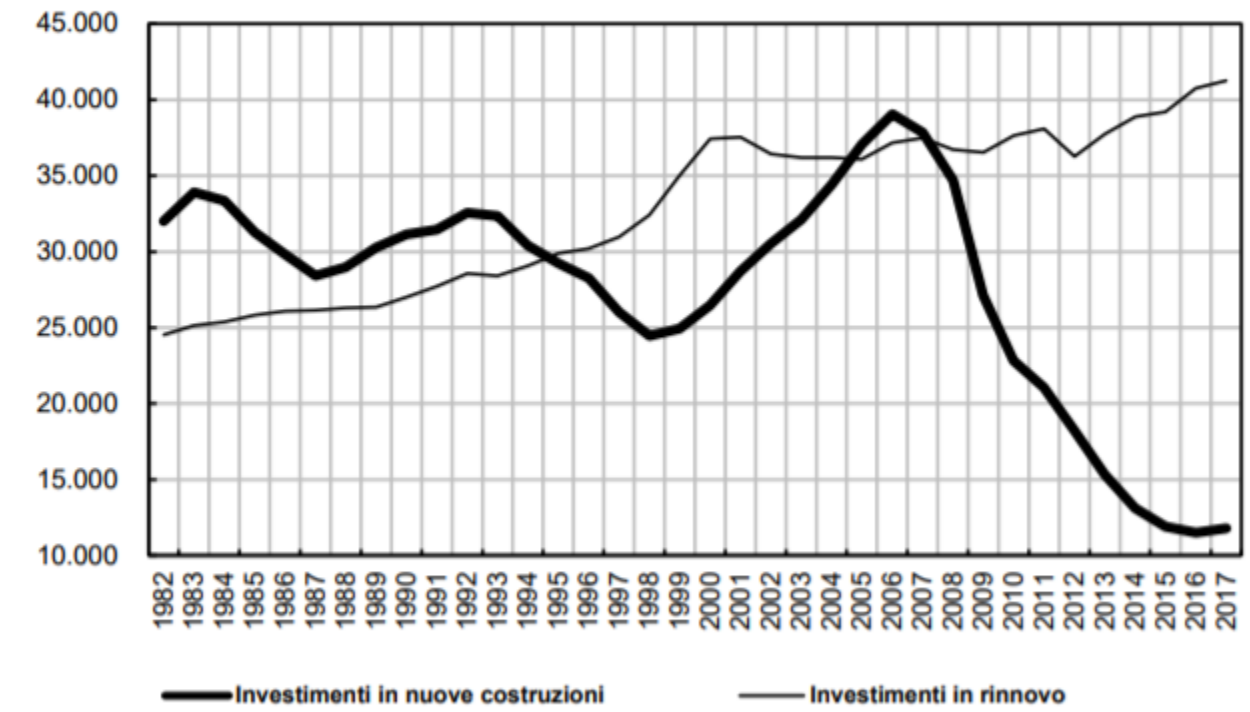
Il rinnovo nel comparto edilizio residenziale

La crescita dell'attività di rinnovo del patrimonio esistente interessa anche l'attività di riqualificazione energetica e grazie alle misure di incentivazione è documentata nei rapporti annuali di ENEA.

I dati dell'ultimo rapporto 2018, integrati con quelli dei precedenti rapporti, indicano che dall'avvio degli incentivi nel 2007 sono state trasmesse sino al 2017 3,7 milioni di richieste di detrazione fiscale per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente di cui circa 422.000 nel solo 2017.

GRAFICO 2.1. - INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE 1982 – 2017

MILIONI DI EURO A PREZZI 2005



Fonte: stime CRESME.

© Studio Tributario e Societario

Gli incentivi Sismabonus/Ecobonus

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". 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

© Studio Tributario e Societario

Soggetti che possono fruire della detrazione

SISMABONUS ED ECOBONUS:

Sono ammessi alla detrazione i soggetti, residenti e non residenti, titolari di qualsiasi tipologia di reddito:

- **persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;**
- **agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale*;**
- **società semplici;**
- **associazioni tra professionisti e ai soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali) (art. 2 del DI del 2007).**

***Sono esclusi gli organi e le amministrazioni dello Stato (compresi quelli a ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica), dei Comuni, dei consorzi fra enti locali, delle associazioni e degli enti gestori di demanio collettivo, delle Comunità montane, delle Province e delle Regioni.

SOLO PER IL SISMABONUS:

La norma non pone alcun vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio. Il "Sismabonus" viene riconosciuto anche per gli interventi riguardanti **immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione**.

© Studio Tributario e Societario

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).

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.

© Studio Tributario e Societario

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.

© Studio Tributario e Societario

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

CEDIBILITA' DEL CREDTO 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.**

© Studio Tributario e Societario

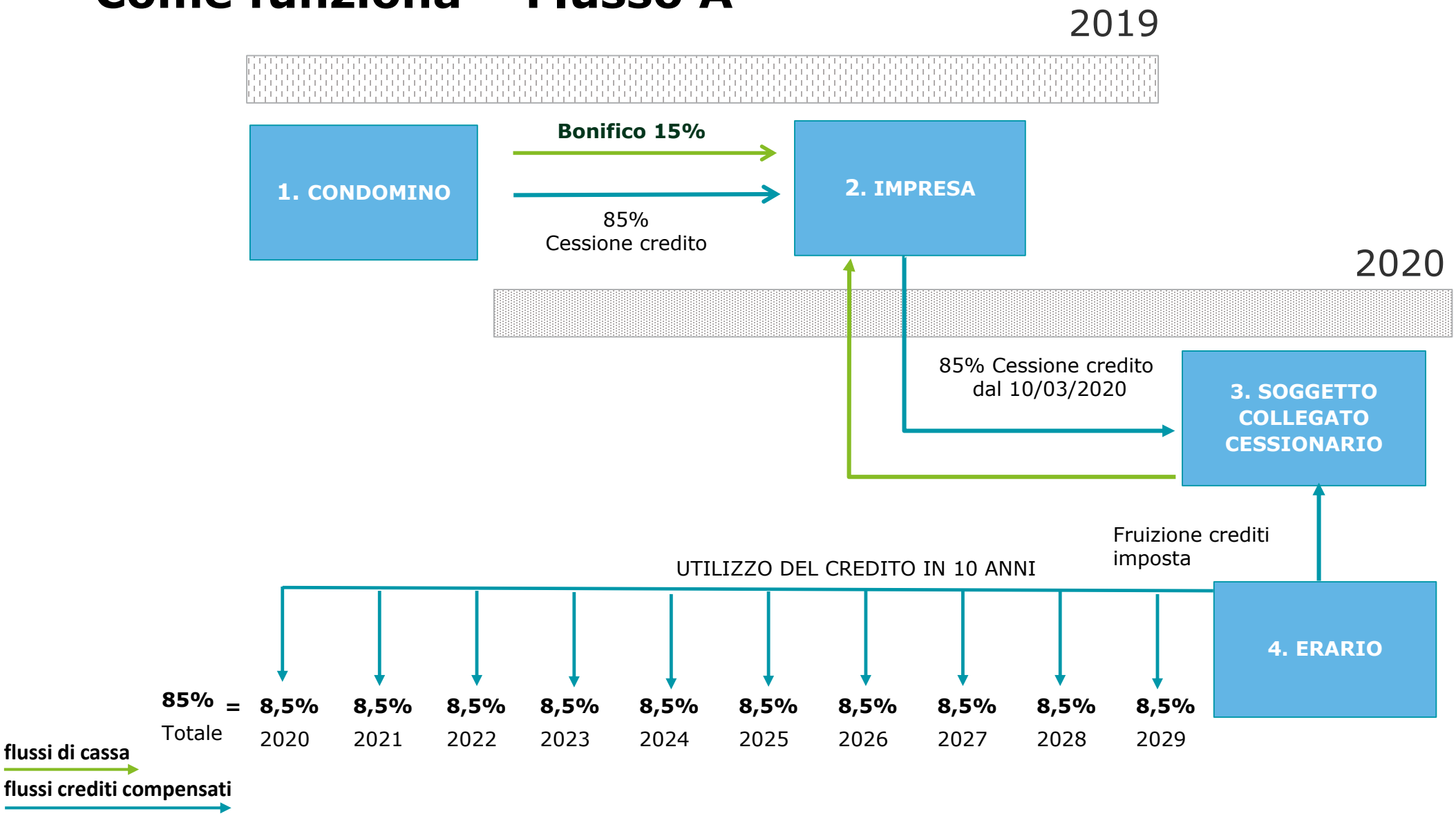
Piattaforma

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).

© Studio Tributario e Societario

Piattaforma sismabonus/ecobonus
Come funziona – Flusso A



© Studio Tributario e Societario

Piattaforma sismabonus/ecobonus **Flusso A: Eco+Sisma 85% caso pratico**

Condominio xxx

Numero unità immobiliari: 16

Totale intervento: 1.000.000,00

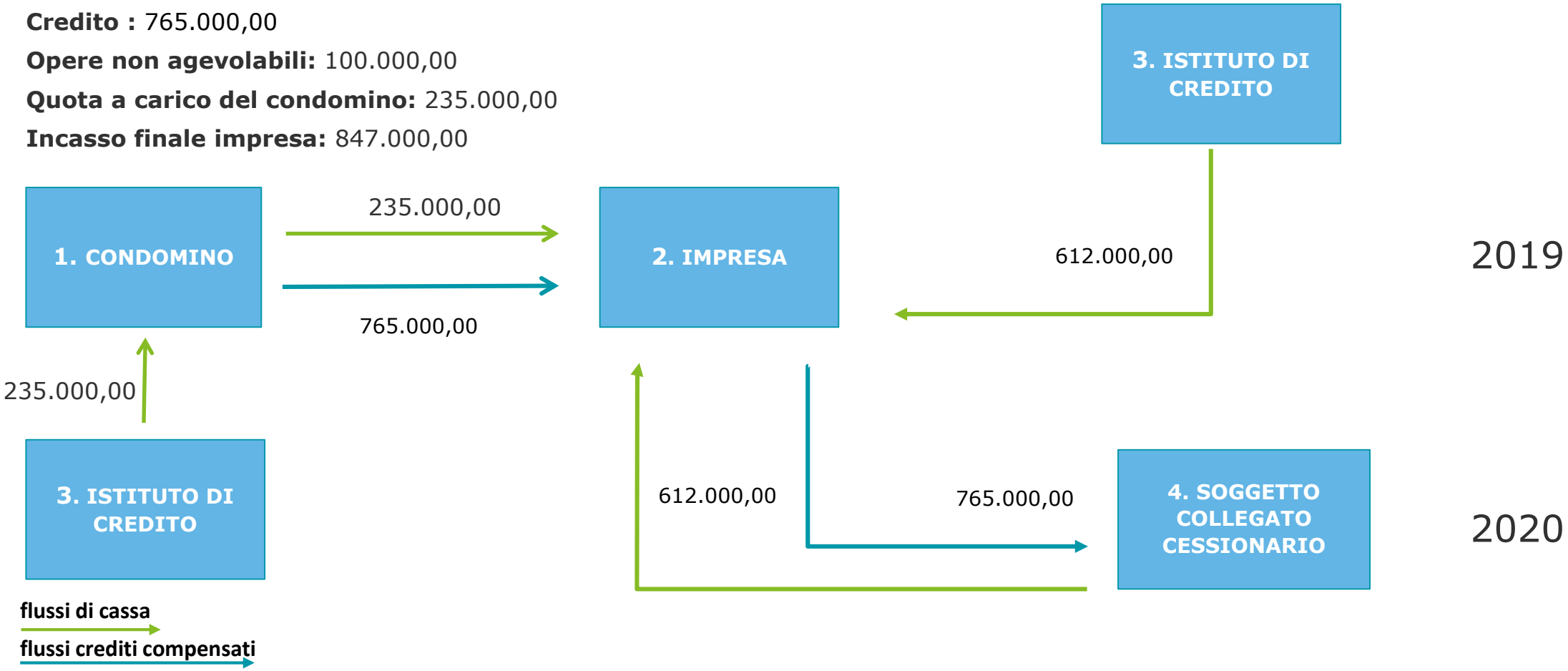
Opere adeguamento sismico e riqualificazione energetica 85%: 900.000,00

Credito : 765.000,00

Opere non agevolabili: 100.000,00

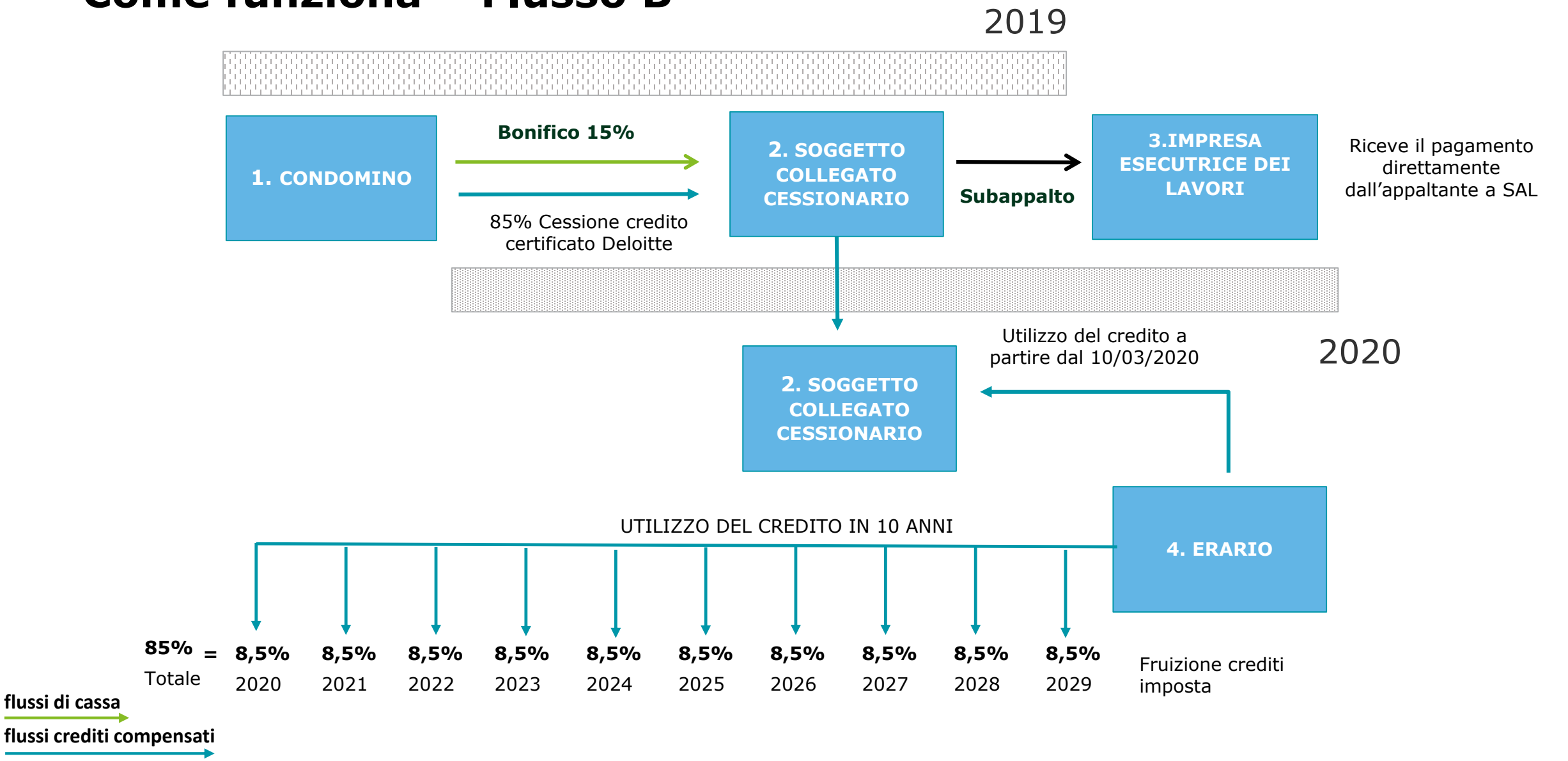
Quota a carico del condomino: 235.000,00

Incasso finale impresa: 847.000,00



© Studio Tributario e Societario

Piattaforma sismabonus/ecobonus
Come funziona – Flusso B



© Studio Tributario e Societario

Piattaforma sismabonus/ecobonus **Flusso B: Eco+Sisma 85% caso pratico**

Condominio xxx

Numero unità immobiliari: 16

Totale intervento: 1.000.000,00

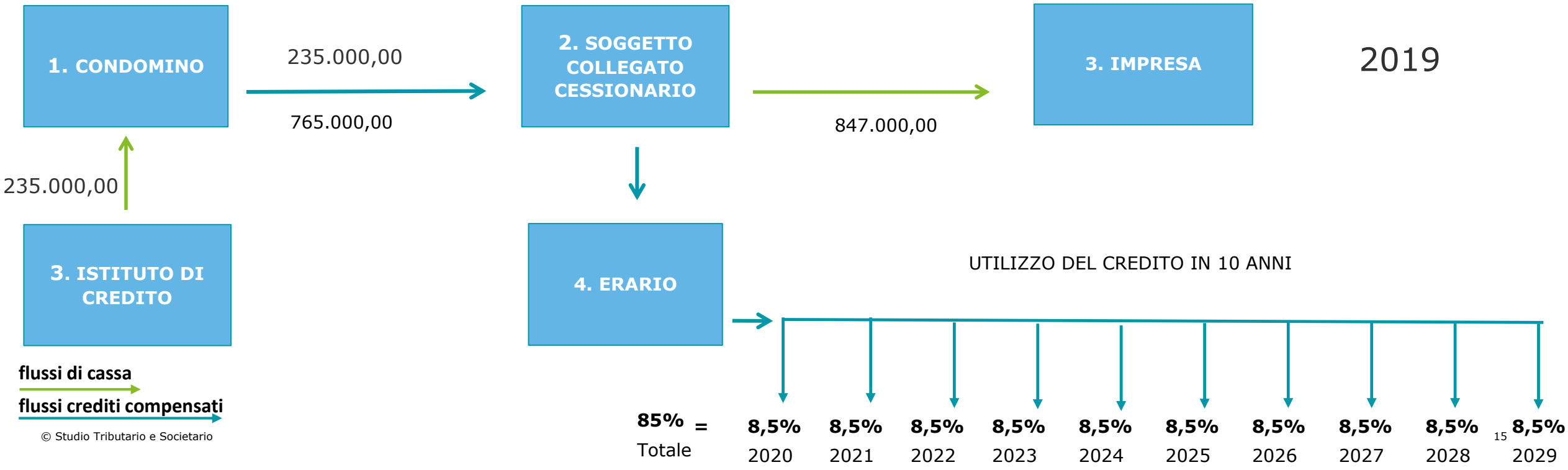
Opere adeguamento sismico e riqualificazione energetica 85%: 900.000,00

Credito : 765.000,00

Opere non agevolabili: 100.000,00

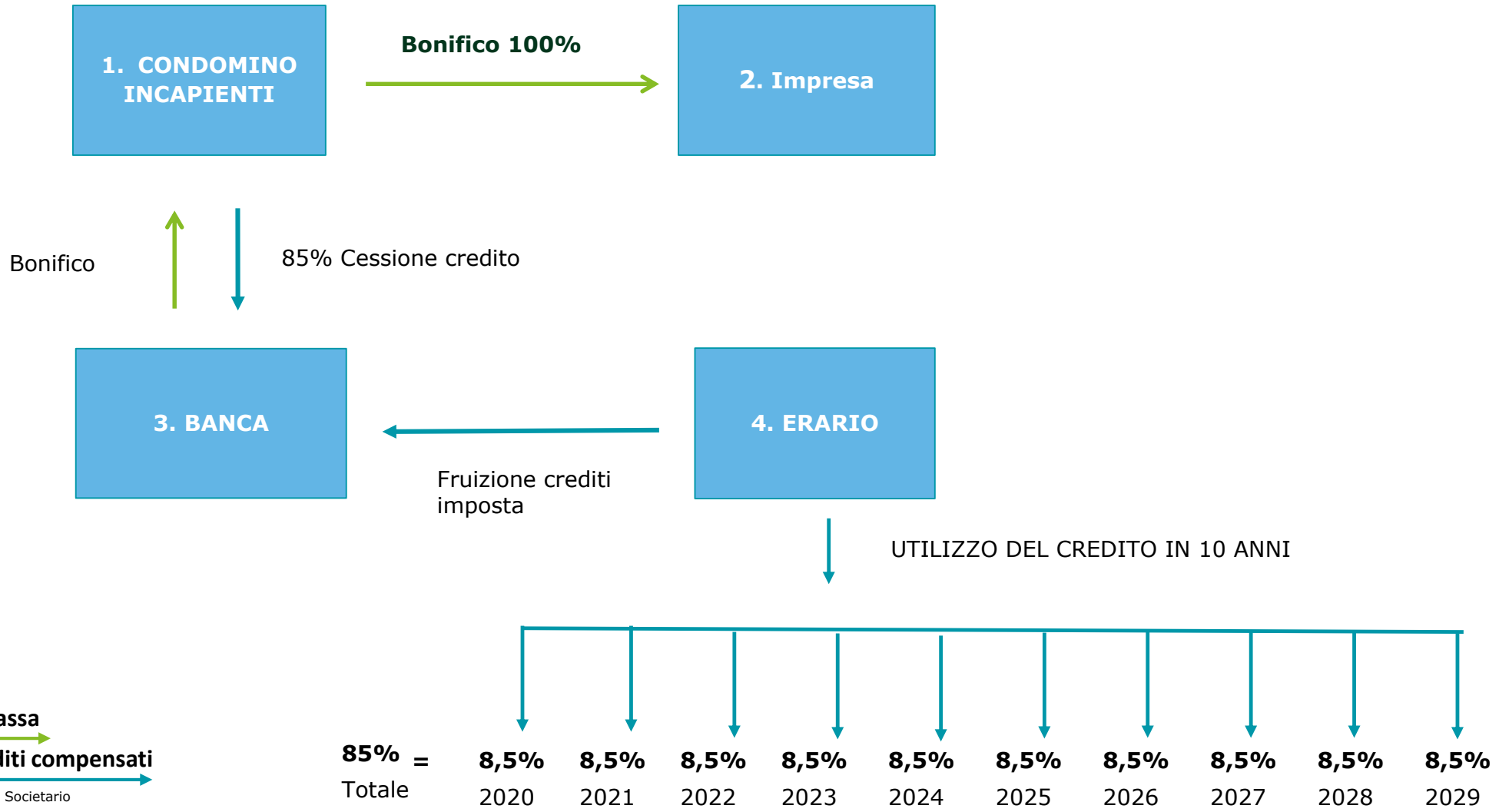
Quota a carico del condomino: 235.000,00

Incasso finale impresa: 847.000,00



© Studio Tributario e Societario

Piattaforma sismabonus/ecobonus
Come funziona – Flusso C



© Studio Tributario e Societario

Vantaggi per i condomini: un esempio pratico

Condominio xxx

Numero unità immobiliari: 16

Totale intervento: 1.000.000,00

Opere adeguamento sismico e riqualificazione energetica 85%: 900.000,00

Credito : 765.000,00

Opere non agevolabili: 100.000,00

Quota a carico del condomino: 235.000,00

Incasso desiderato impresa: 712.000,00

Unità immobiliari	Ripartizione spesa senza cessione	Ripartizione spesa con cessione del credito	Rata mensile con finanziamento 2%	Risparmio energetico in 10 anni	Rata mensile al netto del risparmio
Sub 1	80.000	18.800 €	160 €	8.000 €	93 €
Sub 2	50.000	11.750 €	100 €	5.000 €	58 €
Sub 3	30.000	7.050 €	60 €	3.000 €	35 €
Sub 4	40.000	9.400 €	80 €	4.000 €	47 €
Sub 5	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
Sub 6	60.000	14.100 €	120 €	6.000 €	70 €
Sub 7	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
Sub 8	70.000	16.450 €	140 €	7.000 €	81 €
Sub 9	100.000	23.500 €	200 €	10.000 €	116 €
Sub 10	50.000	11.750 €	100 €	5.000 €	58 €
Sub 11	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
Sub 12	70.000	16.450 €	140 €	7.000 €	81 €
Sub 13	40.000	9.400 €	80 €	4.000 €	47 €
Sub 14	20.000	4.700 €	40 €	2.000 €	23 €
Sub 15	30.000	7.050 €	60 €	3.000 €	35 €
Sub 16	90.000	21.150 €	180 €	9.000 €	105 €
	1.000.000,00	**235.000,00**		**100.000,00**	

© Studio Tributario e Societario

Piattaforma Ance-Deloitte

Link per accedere alla Piattaforma:

http://www.deloitte.com/ecobonus

http://www.deloitte.com/sismabonus

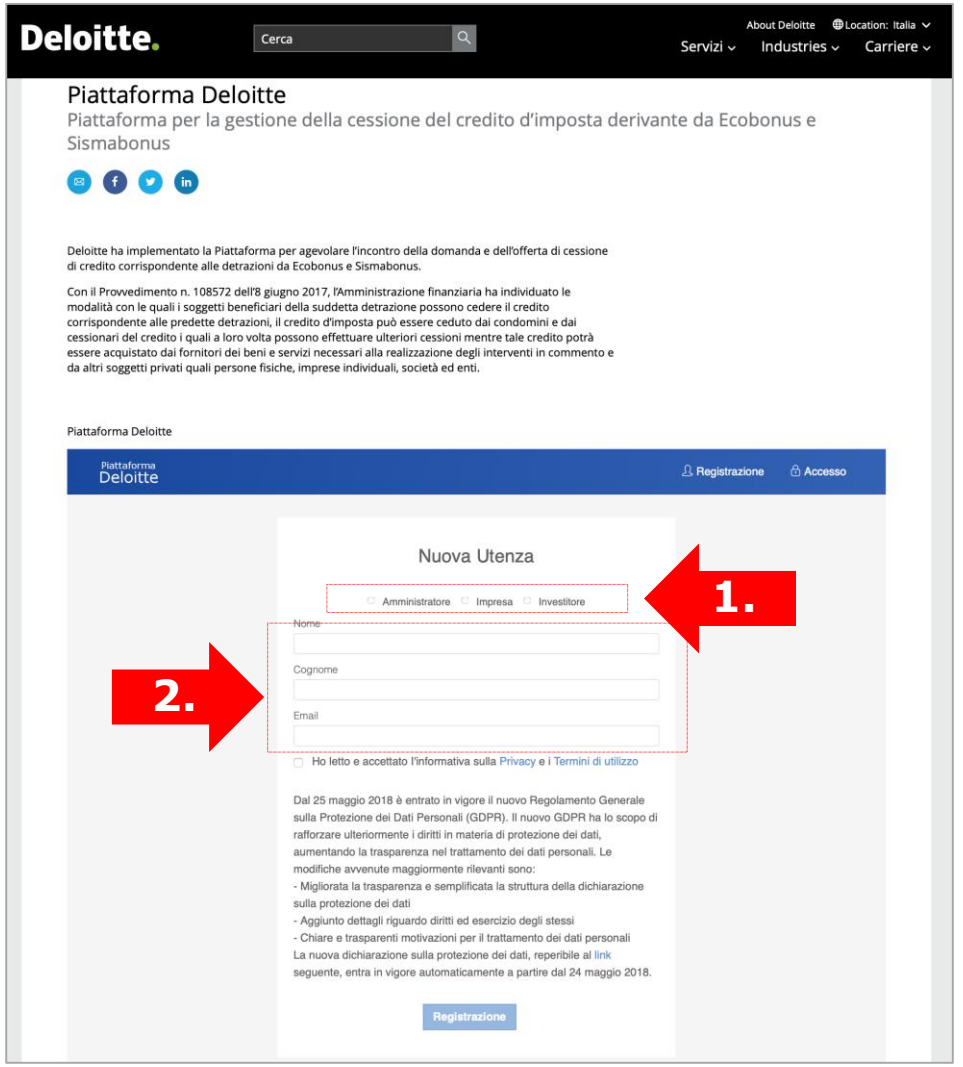
Contatti email:

ecosisma@deloitte.it

© Studio Tributario e Societario

Registrazione alla Piattaforma

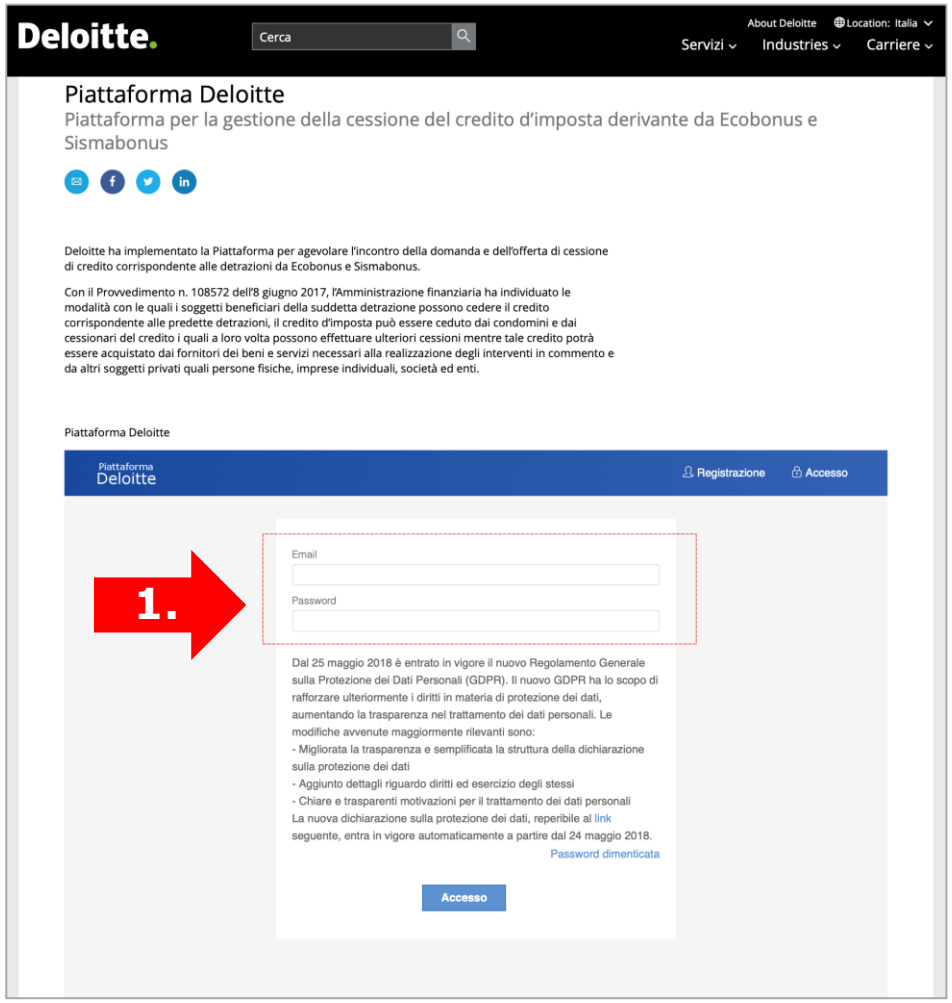
1. **Selezionare la tipologia di profilo:**
   - Amministratore: in caso di amministratore di condominio
   - Impresa: in caso di impresa di costruzioni
   - Investore: in caso di interesse per l'acquisto del credito fiscal
2. **Inserire:**
   - Nome
   - Cognome
   - Indirizzo email
3. L'utenza è attivata immediatamente e si accede automaticamente
4. Al contempo viene inviata una email con la password da utilizzare per i successivi accessi



© Studio Tributario e Societario
© 2019 For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Accesso alla Piattaforma

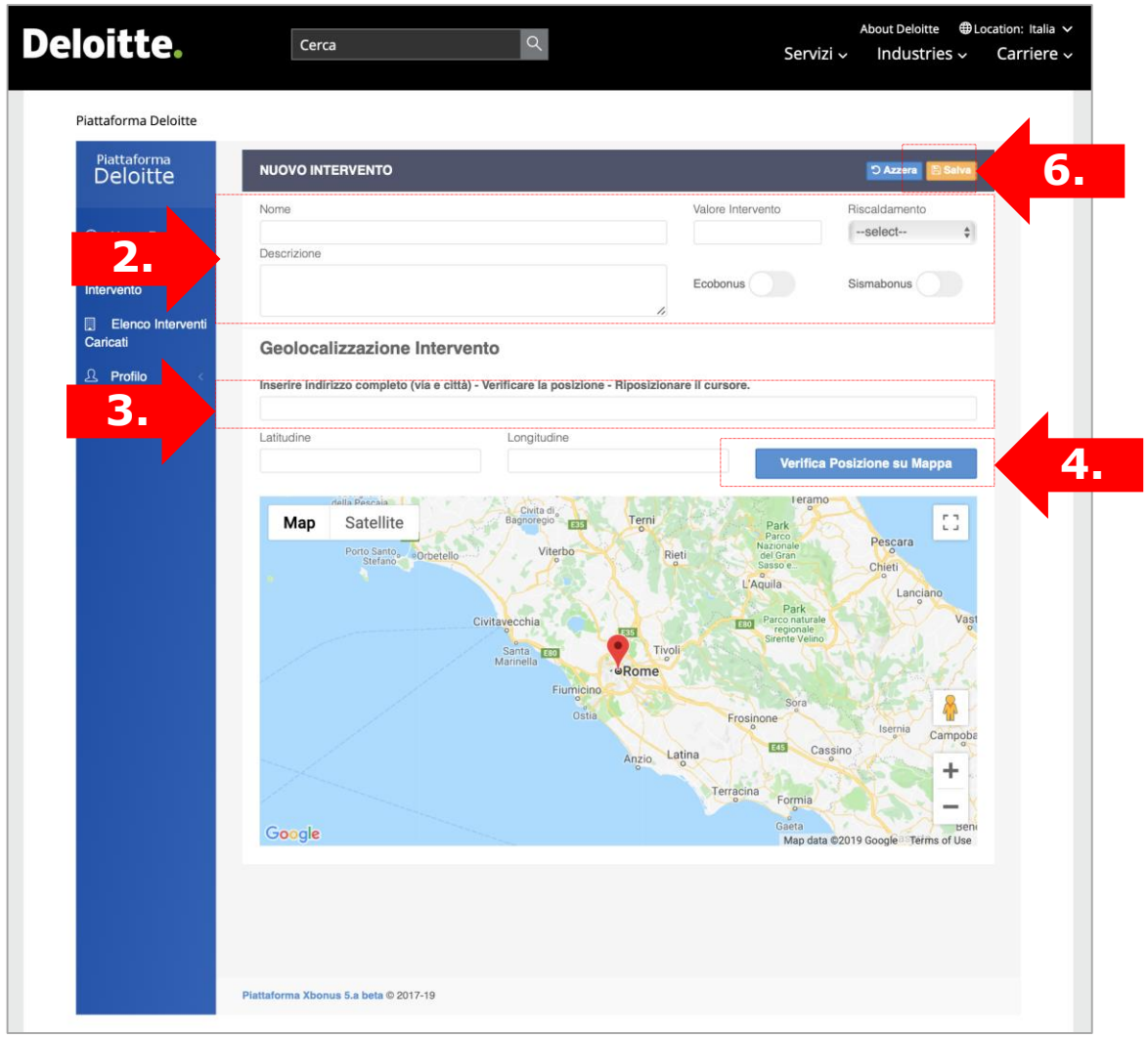
1. Inserire nel modulo di accesso:
   - Indirizzo email fornito in fase di registrazione
   - Password ricevuta a seguito della registrazione al proprio indirizzo email



© 2019 For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Caricamento di un nuovo intervento

2. Inserire nel modulo le seguenti informazioni:
   - Nome dell'intervento
   - Descrizione dell'intervento
   - Valore dell'intervento
   - Tipologia intervento: Ecobonus e/o Sismabonus
3. Inserire indirizzo dell'intervento
4. Verificare la posizione sulla mappa
5. Eventualmente modificare la posizione del cursore sulla mappa
6. Salvare l'intervento



© Studio Tributario e Societario
©2019 For more information, contact Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

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.