ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

QUALI LEVE PER LA RINASCITA DEI CENTRI URBANI?

«Decreto crescita»: Bonus fiscali e incentivi alla rigenerazione urbana

MARCO ZANDONÀ
ANCE–Fiscalità Edilizia
(fiscalitaedilizia@ance.it)

Matera, 21 giugno 2019

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI»

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 unità immobiliari situate all'interno di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 18 mesi dal termine dell'intervento

ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BONUS

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni *Ecobonus (sia singole unità che condomini), Sismabonus (sia singoli immobili, che condomini, nonché Sismabonus acquisti)* e «*Eco+Sismabons cumulati*» o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni. Dovrà essere emanato un provvedimento attuativo

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Sino al 31.12.2021, registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

Quali fabbricati?

L'acquisto agevolato deve riguardare «*interi fabbricati*»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI sostiene…

Per «interi fabbricati» s'intendono:

- ***Edifici condominiali***
- ***Fabbricati ad accatastamento unico***
- ***Fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso***

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Sino al 31.12.2021, registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

Quali cessioni?

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI **sostiene…**

Tutte le cessioni che, ordinariamente, scontano un regime fiscale più oneroso

Camera dei deputati

Emendamento approvato: ***ammesse espressamente anche le cessioni esenti IVA***

CEDENTE	REGIME ORDINARIO	REGIME RIDOTTO *(EX ART.7)*
Privato *(abitazioni e non)*	9% + 100 euro	600 euro
Impresa *(abitazioni in esenzione IVA)*	9% + 100 euro	600 euro
Impresa *(unità non abitative in esenzione IVA)*	200 euro + 4%	600 euro

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Sino al 31.12.2021, registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

L'*«intero fabbricato»* deve essere acquistato da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni , provvedano:

1. **alla sua demolizione e ricostruzione in chiave antisismica ed energetica e anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente;**
2. **alla successiva vendita dello stesso**

Se non vengono rispettate le 2 condizioni sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora decorrenti dalla data d'acquisto del fabbricato

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Sino al 31.12.2021, registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

1. Quali interventi?

Entro i 10 anni successivi i fabbricati acquistati devono essere oggetto di:

1. ***«demolizione e ricostruzione, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche»***

Camera dei deputati

***Emendamento approvato:* aggiunta anche la classe energetica NZEB (oltre alla A e B)**

La possibilità di variare la volumetria originaria può derivare dai piani urbanistici locali (PRG) o anche dalle leggi sul «piano casa»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI sostiene…

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Sino al 31.12.2021, registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI **sostiene…**

Ma si può fare di più…

Il regime fiscale ridotto deve essere applicato anche all'acquisto di…

edifici da ristrutturare (senza demolizione) e da reimmettere sul mercato profondamente rinnov…

aree già urbanizzate, sulle quali realizzare *ex novo* i fabbricati da destinare alla vendita

Camera dei deputati

***Emendamento approvato:* ammessi anche gli edifici da recuperare con interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia (oltre a quelli da demolire e ricostruire)**

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Sino al 31.12.2021, registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica, ed alla vendita

2. Cosa si deve cedere?

Entro i 10 anni successivi :

2. gli «*interi fabbricati*», preventivamente demoliti e ricostruiti, devono essere ceduti

Camera dei deputati

Emendamento approvato:
se i fabbricati sono suddivisi in più unità immobiliari, non si decade dal regime agevolato se l'alienazione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

Camera dei deputati

DDL 1807/C

DISEGNO DI LEGGE DI CONVERSIONE DEL DL 30 APRILE 2019, N.34

Testo risultante dalle modifiche apportate dalla Camera dei Deputati

ART.7
INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

«1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, ***anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato,*** **si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al secondo periodo a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo.»**

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

Normativa di riferimento

DL 4 GIUGNO 2013, N. 63 ***(convertito con modifiche nella legge 90/2013)***

ART.16

Testo coordinato con le modifiche apportate dal DL 34/2019

(omissis)

«1-*septies*. Qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.»

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

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
- POSSIBILITA' DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 1

- ✓ 1 solo acquirente
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 150.000

Importo ammesso in detrazione

85% x € 96.000 = € 81.600 *Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare*

Importo detraibile annuo

€ 81.600 : 5 = € 16.320

Importo complessivamente detraibile = € 81.600 in 5 anni (€ 16.320 all'anno)

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 2

- ✓ 2 acquirenti comproprietari in parti uguali
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 500.000

Importo complessivo ammesso in detrazione

85% x € 96.000 = € 81.600 *Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare*

Importo detraibile annuo

€ 81.600 : 5 = € 16.320

Importo "effettivo" detraibile per ciascuno annuo

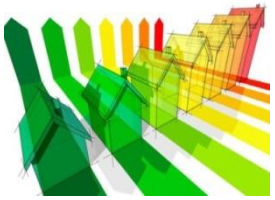
€ 16.320 / 2 = € 8.160

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ACCOLTE LE PROPOSTE ANCE

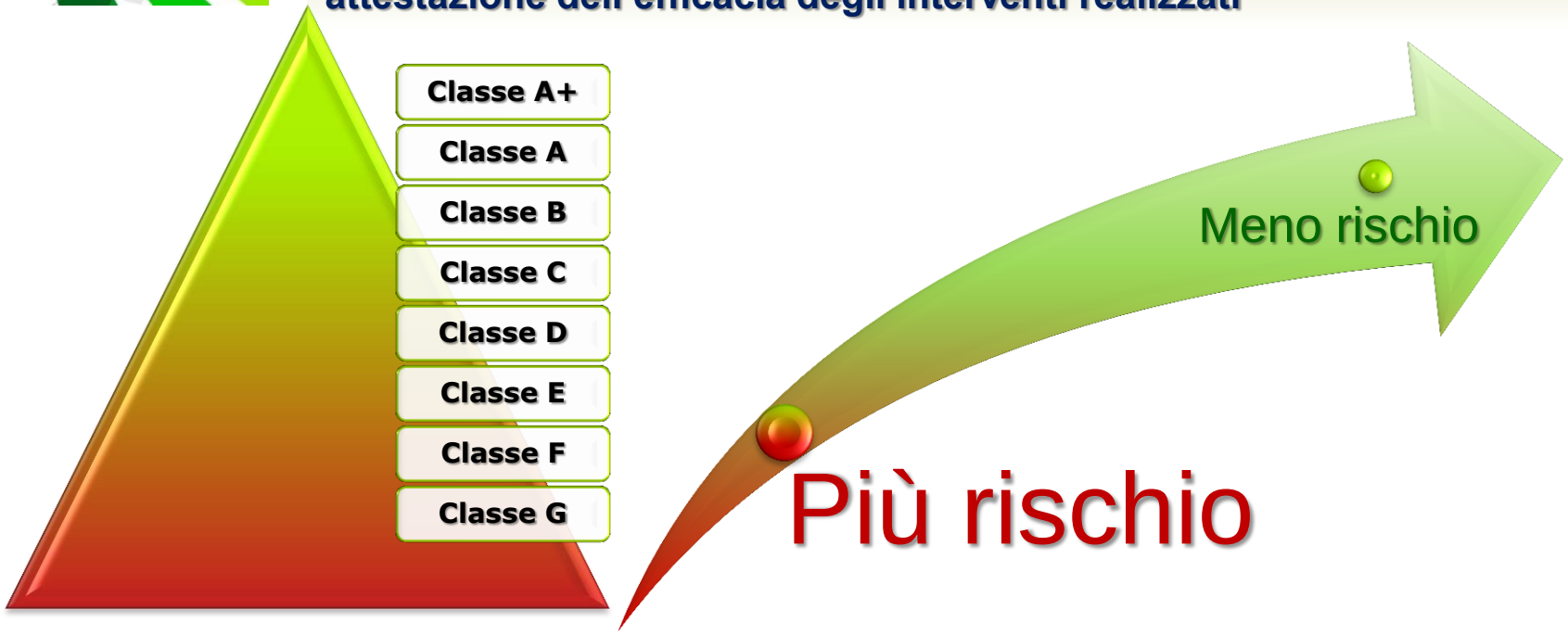
ESTENSIONE DEL «*SISMABONUS ACQUISTI*» (ART.8)

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



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

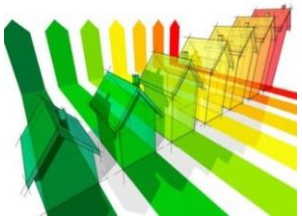


DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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



Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

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**

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

Il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i Contenuti delle Linee Guida, la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori

Risp. n.31 dell'11.10.2018
Risp. n.64 del 19.02.2019

La presentazione tardiva dell'asseverazione, in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo dei lavori (anche in caso di permesso di costruire), non consente la fruizione del Sismabonus

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato *ex lege*), al collaudo dei lavori, attestano per rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

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

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI sostiene

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

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

Guida *"Sismabonus: le detrazioni per gli interventi antisismici"* - febb 2019

DOCUMENTAZIONE UTILE PER IL BENEFICIARIO DEL «*SISMABONUS ACQUISTI*»

- **ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE**
- **DOCUMENTAZIONE DA CUI RISULTI:**
  - **tipologia di intervento effettuato;**
  - **la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile;**
  - **data di conclusione dei lavori;**
  - **efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico**

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

Ma si può fare di più

Occorre una proroga …

… e un ulteriore passo avanti

integrare il sistema agevolativo, introducendo un incentivo alternativo al «*Sismabonus acquisti*», diretto, in via specifica, a favorire il riacquisto di un'altra unità immobiliare da parte dei proprietari che cedono all'impresa i fabbricati da demolire

la resistenza a cedere anche una sola unità immobiliare all'interno dell'edificio è in grado di compromettere la realizzazione del progetto complessivo di rigenerazione

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BONUS

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni *Ecobonus (sia singole unità che condomini), Sismabonus (sia singoli immobili, che condomini, nonché Sismabonus acquisti)* e *«Eco+Sismabons cumulati»* o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni. Dovrà essere emanato un provvedimento attuativo

Ipotesi 1

Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in 10 quote annuali (per l'*Ecobonus*) o in 5 (per il *Sismabonus*)

Ipotesi 2

Utilizzo indiretto, 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)

Ipotesi 3

Sconto sul corrispettivo dei lavori, corrispondente all'importo della detrazione spettante, che viene recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta da utilizzare in compensazione in 5 quote annuali costanti e SENZA possibilità di cessione a terzi

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BONUS

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni *Ecobonus (sia singole unità che condomini), Sismabonus (sia singoli immobili, che condomini, nonché Sismabonus acquisti)* e *«Eco+Sismabons cumulati»* o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni. Dovrà essere emanato un provvedimento attuativo

Ma si deve intervenire

Abrogare la norma

in alternativa

Consentire la cessione del credito

Camera dei deputati

Emendamento approvato: *possibilità per l'impresa di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi*

Si creano le condizioni per un mercato oligopolistico …

… a favore delle imprese «ipercapienti»

Si rischia di compromettere il sistema di cessione dei crediti d'imposta ormai già operativo

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

Tutti i condòmini e, dal 2018, anche i beneficiari dell'Ecobonus per lavori su singole unità

CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i soggetti beneficiari possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici degli interventi o ad altri *«soggetti privati»*, e alle banche e agli intermediari finanziari solo per i condomini «incapienti» e solo per *Ecobonus*

Cessione del credito alle banche ammessa SOLO per gli «incapienti» e per Ecobonus

Possono essere persone fisiche (es. cessione tra condòmini), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti PURCHE' COLLEGATI CON IL RAPPORTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA DETRAZIONE (CM11/E/2018 e CM 17/E/2018)

Condòmini che, nell'anno precedente al sostenimento delle spese, hanno percepito redditi:

- *da pensione ≤ € 7.500*
- *da lavoro dipendente ≤ € 8.000*
- *assimilati a lavoro dipendente ≤ € 4.800*

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

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

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 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)

L'unica precisazione da fare riguarda la cessione dell'Ecobonus da parte dei 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

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

CM 11/E del 18.05.2018
CM 17/E del 23.07.2018
Risposta Interpello n.56/2018
Risposta Interpello n.61/2018
Risposta DRE Abruzzo Istanza del 10.10.2018

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 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)

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 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)***

CM 11/E del 18.05.2018

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***

DL crescita – DL 30 aprile 2019, n.34

CESSIONE DEL CREDITO

«ECO-BONUS»+ «SISMABONUS CONDOMINI» + «ECO+SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO IMMOBILI ANTISISMICI IN ZONA 1, 2, 3»

RM 84/E del 05.12.2018

Il contratto di cessione del credito non deve rispettare una forma obbligatoria

Se redatto in forma scritta non è obbligatoria la registrazione neanche in caso di scrittura privata autenticata o atto pubblico

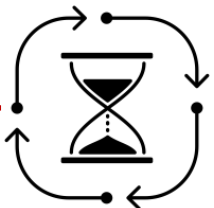
Se presentato comunque per la registrazione, si applica l'imposta di registro in misura fissa di € 200

CESSIONE DEI BONUS

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

IL PUNTO SULLE PROCEDURE

- **Ecobonus condomini** → **Provv AdE n.165110 del 28 agosto 2017**
- **Eco+Sisma condomini** → **Provv AdE n.165110 del 28 agosto 2017**
- **Sismabonus condomini** → **Provv AdE n.108572 dell'8 giugno 2017**
- **Ecobonus singole unità** → **Provv AdE n.100372 del 18 aprile 2019**
- **Acquisto immobili antisismici in zona 1, 2, 3**

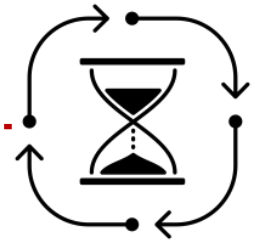


CESSIONE DEI BONUS

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

IL PUNTO SULLE PROCEDURE

Acquisto immobili antisismici in zona 1, 2, 3



Molto probabilmente la procedura sarà simile a quella stabilita per la cessione del credito d'imposta corrispondente all'«*Ecobonus singole unità*» dal Provv AdE n.100372 del 18 aprile 2019

CESSIONE DEI BONUS

CESSIONE «*ECOBONUS SINGOLE UNITÀ*»: PROVV N.100372 DEL 18 APRILE 2019

Beneficiario/cedente

Il beneficiario/cedente comunica all'AdE entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese:

- Tipologia di intervento realizzato,
- Importo complessivo della spesa sostenuta,
- Importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante)
- Anno di sostenimento della spesa
- Dati catastali dell'immobile
- Denominazione e CF del cessionario
- Data di cessione del credito
- Accettazione del cessionario
- Ammontare del credito ceduto (calcolato sulla base delle spese sostenute nell'anno precedente)

Attraverso le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'AdE

oppure

utilizzando il Modulo allegato al Provv, da inviare via PEC o presentare in uno degli uffici locali dell'AdE

CESSIONE DEI BONUS

CESSIONE «*ECOBONUS SINGOLE UNITÀ*»: PROVV N.100372 DEL 18 APRILE 2019

Beneficiario/cedente

rende visibile le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario

rende visibile il credito d'imposta attribuitogli e utilizzabile solo a seguito della relativa accettazione

SOGGETTO CESSIONARIO

CREDITO DISPONIBILE:

Il credito diventa disponibile dal 20 marzo del periodo d'imposta successivo a quello di sostenimento della spesa

PROSSIMO DDL DI BILANCIO 2020

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI propone…

COSA PROPONIAMO

- **PROROGA DI TUTTI I *BONUS FISCALI*** (*Bonus edilizia*; *Bonus mobili*, *Ecobonus* e *Sismabonus);*
- ***SISMABONUS ACQUISTI*:**
  - *proroga sino al 2030,*
  - *estensione anche all'acquisto di immobili antisismici derivanti da interventi di ristrutturazione (senza demolizione) sempre con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche;*
- **RIMODULAZIONE DELL'*ECOBONUS* E DEL *SISMABONUS* PER GLI IMMOBILI AD ACCATASTAMENTO UNICO** (es. opifici, capannoni, alberghi), commisurando i limiti massimi agevolabili ad una determinata superficie (200 mq o 500 mq);
- **ESTENSIONE DELLA POSSIBILITÀ DI CESSIONE DEL BONUS FISCALE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA A TUTTI GLI INCENTIVI VIGENTI** (anche Bonus Edilizia e *Sismabonus* per singoli immobili)

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

MARCO ZANDONA'
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567291-256

E-mail zandonam@ance.it