



CONVEGNO ON LINE
**CERAMICA E LATERIZIO
PROTAGONISTI DELLA
RIQUALIFICAZIONE
IMMOBILIARE
GRAZIE A SUPERBONUS
E CESSIONE CREDITO**

Evento organizzato da:



BPER:
Banca

Con la partecipazione di:





SUPERBONUS 110% E ALTRI CREDITI DI IMPOSTA CEDIBILI

LUCIA POSITANO,
PWC TLS AVVOCATI E COMMERCIALISTI

18 marzo 2021

**CERAMICA E LATERIZI
PROTAGONISTI DELLA
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE
GRAZIE A SUPERBONUS
E CESSIONE CREDITO**

Evento organizzato da:



BPER:
Banca

Con la partecipazione di:



ECOBONUS E SISMABONUS: CREDITO DI IMPOSTA AL 110% IN 5 RATE ANNUALI PER CHI RISTRUTTURAZIONE UN IMMOBILE

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

BENEFICIARI

- **Condomini**
- **Privati** (sia in condomini che in unifamiliari, per gli interventi realizzati sul numero **massimo** di **due unità immobiliari**)
- **Istituti Autonomi Case Popolari** (fino al 31/12/2022)
- **Cooperative** di abitazione a proprietà **indivisa**
- **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale**
- **Associazioni/società sportive** (per spogliatoi)

CATEGORIE DI INTERVENTI COPERTI

- **Efficientamento energetico** (con miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio o raggiungimento della più alta)
- **Riduzione rischio sismico** e, se abbinati, sistemi di **monitoraggio** strutturale continuo
- Installazione **impianti fotovoltaici**
- Installazione di **colonnine** per la **ricarica di veicoli elettrici**
- Rimozione **barriere architettoniche**

POSSIBILITA' DI UTILIZZO

- **Detrazione** pari al **110%** delle spese sostenute, suddivisa in **5 rate annuali** di pari importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 ed in 4 rate annuali per le spese 2022.
- Contributo sotto forma di **sconto in fattura** anticipato dal fornitore fino ad un importo pari al corrispettivo dovuto.
- **Cessione a terzi** del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante.
- Opzione per **cessione e sconto** estesa anche ad **altre categorie di bonus**

Spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 30 giugno 2022 (deroghe nelle successive slide)

LA NORMATIVA CON ANALISI DELLE ULTIME DISPOSIZIONI

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

SUPERBONUS 110%

- L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ha introdotto una detrazione pari al 110 per cento delle spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (IACP fino al 31 dicembre 2022)**, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici, **rimozione barriere architettoniche** nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).
- Per (i) condomini e per (ii) interventi su edifici di massimo 4 unità immobiliari appartenenti alla stessa persona fisica o da medesime persone fisiche, il beneficio è prorogato per le spese sostenute fino al 31.12.2022 a condizione che, entro il 30 giugno 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (IACP fino al 30 giugno 2023).
- Per le spese 2022 la detrazione superbonus è ripartita in 4 anni.

LA NORMATIVA CON ANALISI DELLE ULTIME DISPOSIZIONI

SUPERBONUS
110%

- Trattandosi di una **normativa di particolare favore**, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti, viene richiesta **l'asseverazione** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.
- Qualora il beneficiario della detrazione decida di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito fiscale, ai fini dell'esercizio dell'opzione il contribuente deve acquisire anche il **visto di conformità** rilasciato dai soggetti abilitati (ad. es. commercialisti, CAF) dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

LA NORMATIVA CON ANALISI DELLE ULTIME DISPOSIZIONI

**Provvedimento n°
2021/51374 del 22
febbraio 2021**

Con Provvedimento del 22 febbraio l'Agenzia delle Entrate ha prorogato al 31 marzo 2021 il termine di scadenza per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura (fissato al 16 marzo 2021) relativamente alle spese il cui diritto alla detrazione è maturato nel 2020 (spese sostenute nel 2020 e i cui benefici fiscali sono fruibili dal 2021) per lavori terminati o i cui SAL sono almeno del 30% dei lavori complessivi certificati, asseverati e vistati.

! qualora il committente dei lavori non raggiunga la percentuale minima di legge del 30% del primo SAL rispetto al totale dei lavori previsti, risulterebbe non possibile l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura e rimarrebbe solo il diritto alla detrazione in dichiarazione in capo allo stesso committente.


SOGGETTI INTERESSATI:

PROPRIETARI, TITOLARI DI DIRITTO DI GODIMENTO, DETENTORI, SOGGETTI CONVIVENTI E SOGGETTI RESIDENTI E NON

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

Requisito soggettivo

I soggetti beneficiari sono coloro a cui spetta la detrazione in quanto possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, a condizione che ne sostengano le relative spese (e.g. proprietari o nudi proprietari, detentori (locatari, comodatari) dell'immobile, conviventi di fatto del detentore/possessore). Tali soggetti possono rientrare nelle seguenti categorie:

- i condomìni
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (su massimo due unità immobiliari diverse da parti comuni);
-  persone fisiche con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) o simili;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- le Organizzazioni non lucrative (con determinate specificità);
- le associazioni e società sportive dilettantistiche.

Concetti chiave

- Possesso del Reddito
- Possesso dell'immobile in base a titolo idoneo
- Esercizio attività di impresa/professione – Concetto di residenzialità dell'unità immobiliare/edificio
- Condominio prevalentemente Residenziale (presenza di imprese e categoria catastale AI)
- Condominio in senso oggettivo e soggettivo
- Enti non commerciali

IMMOBILI INTERESSATI: SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E PARTI COMUNI DI EDIFICIO

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

Requisito oggettivo

L'articolo 119 del Decreto individua diverse tipologie di intervento:

Interventi trainanti: sono gli interventi indispensabili ai fini dell'attivazione del meccanismo del Superbonus 110%;



- Isolamento termico dell'involucro edilizio
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale
- Riduzione rischio sismico (solo per fotovoltaico e accumulatori)

Interventi trainati: sono gli interventi che se effettuati congiuntamente agli interventi trainanti consentono di beneficiare del Superbonus 110%.



- Interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 (e.g. l'installazione di finestre comprensive di infissi, di pannelli o schermature solari), rimozione barriere architettoniche, fotovoltaico, accumulatori, colonnine di ricarica, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento).

Concetti chiave

Gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Per «accesso autonomo dall'esterno» si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva.

Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Il limite delle 2 unità immobiliari vale per gli interventi di riqualificazione energetica e non si applica per interventi aventi ad oggetto parti comuni di edifici in condominio.

Interventi trainanti, trainati e indipendenti agevolabili e relativi crediti di imposta cedibili

	INTERVENTI TRAINANTI	SPESA MAX €
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	Coibentazione involucro con superficie interessata > 25 % della superficie disperdente (strutture opache)	<ul style="list-style-type: none"> • 40k per unità immobiliare nei condomini da 2 a 8 U.I. • 30k per unità immobiliare nei condomini con più di 8 U.I. a partire dalla nona (per le prime otto si applica il limite di spesa sopra indicato) • 50k per edifici unifamiliari / per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
	Sostituzione impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianto (centralizzato per condomini) caldaia a condensazione (classe a); pompe di calore; ibridi; geotermici; microgenerazione; collettori solari.	<ul style="list-style-type: none"> • 20k per unità immobiliare nei condomini da 2 a 8 U.I. • 15k per unità immobiliare nei condomini con più di 8 U.I. a partire dalla nona (per le prime otto si applica il limite di spesa sopra indicato) • 30k per edifici unifamiliari / per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi
SISMA BONUS	Opere di messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici situati in zona sismica 1-2-3 (interi edifici o complessi di edifici strutturalmente collegati)	96.000 € per ogni unità immobiliare

Interventi trainanti, trainati e indipendenti agevolabili e relativi crediti di imposta cedibili

	INTERVENTI TRAINATI	SPESA MAX €	INTERVENTO TRAINANTE DA ABBINARE
Se realizzati in abbinamento ad uno degli interventi trainanti:	Installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo	48.000€ (distintamente riferito) <ul style="list-style-type: none"> max 2.400 – 1.600 €/kW per fotovoltaico max 1.000 €/kW per sistemi accumulo 	<ul style="list-style-type: none"> Efficientamento energetico (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti) Sismabonus
	Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici	<ul style="list-style-type: none"> 1,5k per unità immobiliare nei condomini da 2 a 8 U.I. 1,2k per unità immobiliare nei condomini con più di 8 U.I. a partire dalla nona (per le prime otto si applica il limite di spesa sopra indicato) 2k per edifici unifamiliari / per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno 	<ul style="list-style-type: none"> Riqualificazione energetica (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)
	Altri interventi di riqualificazione energetica (es. sostituzione infissi)	Variabile in base alla tipologia di intervento	<ul style="list-style-type: none"> Riqualificazione energetica (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)
	Rimozione di barriere architettoniche	96.000€	<ul style="list-style-type: none"> Riqualificazione energetica (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)

Congruità dei prezzi

In caso di Superbonus, oltre al rispetto dei limiti di spesa indicati in tabella, dovrà essere rispettata la congruità dei prezzi applicati con quanto previsto:

- dai prezzari regionali provinciali
- prezzari DEI
- dal Decreto del MISE 06 ottobre 2020.

I meccanismi di funzionamento della norma – Gli altri Bonus Casa cedibili

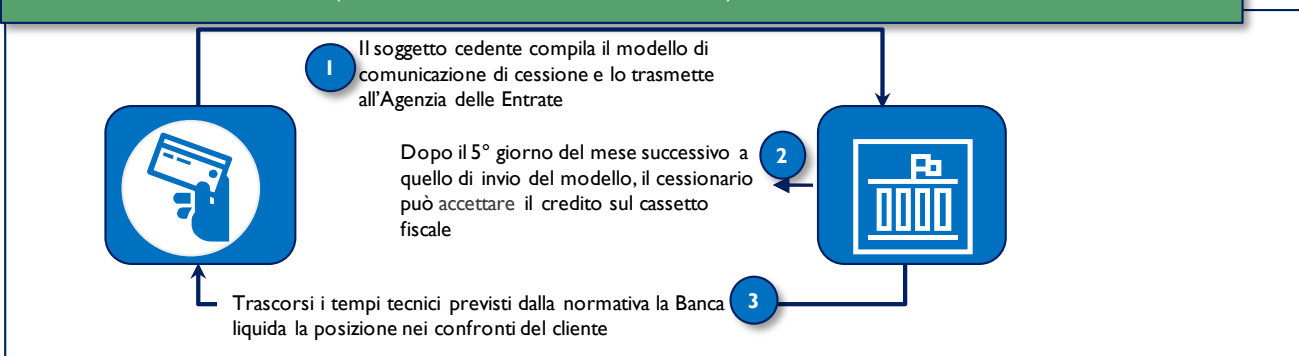
BONUS	MASSIMALE	INTERVENTO	% DETRAZIONE
BONUS CASA (art. 16 bis, a) e b) Tuir)	96.000€	Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, infissi, barriere architettoniche, impianti tecnologici).	50%
RIDUZIONE RISCHIO SISMICO		Manutenzione ordinaria per interventi su parti comuni Riduzione del rischio sismico in zone 1, 2 e 3 Acquisto di case antisismiche	
ECOBONUS	Variabile	Isolamento termico di edifici, serramenti, infissi, schermature solari, caldaie a condensazione in cl. A con termoregolazione, pompe di calore riqualificazione globale dell'edificio etc.	50%- 65% (parti comuni) 70%- 75%
COMBINATO ECO/SISMA	136.000€ per Unità Immobiliare	Interventi su parti comuni con miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico in zona 1,2 e 3, combinato a interventi di miglioramento efficienza energetica	80-85%
BONUS FACCIATE	Non previsto	Recupero e/o restauro della facciata esterna di immobili esistenti	90%

Parti comuni:

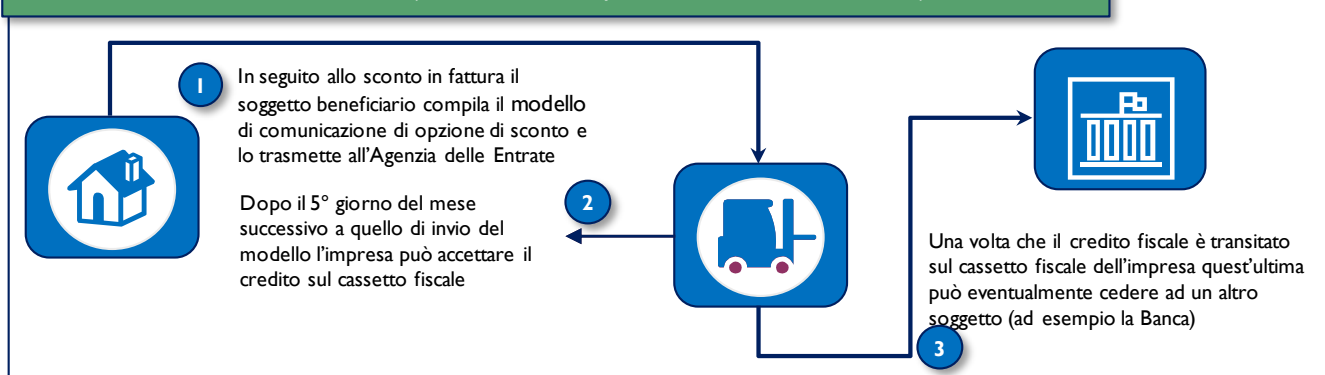
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli **ascensori** [...]
- per interventi diversi da superbonus, le parti comuni devono intendersi "in senso oggettivo" quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari

LE TEMPISTICHE DELLA CESSIONE

In caso di cessione diretta - (Beneficiario – Cessionario / Banca)



In caso del cd. «sconto in fattura» - (Beneficiario – Impresa – Cessionario / Banca)



Per gli interventi di **riqualificazione energetica**: la Comunicazione è inviata a decorrere **dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista**. L'ENEA trasmette all'Agenzia delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni, secondo termini e modalità telematiche definiti d'intesa tra i medesimi enti. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, pena lo scarto della Comunicazione stessa.

Grazie per l'attenzione

Lucia Positano
Tax Senior Manager

lucia.positano@pwc.com