

Convegno del 01/02/2019

Sismabonus ed Ecobonus

Riqualificazione energetica 1 - Tipologia Classica -	2
Declassamento di alcuni interventi di Riqualificazione Energetica dal 50% al 65%	5
Comunicazione all'Enea anche per gli interventi declassati	6
Riqualificazione energetica 2 - Tipologia Eco-Bonus -	9
Tendenze future per la riqualificazione energetica	13
Ristrutturazione edilizia e Sisma Bonus	14
Soggetti che possono fruire della detrazione	20
Regole per la Cessione del credito - Riqualificazione energetica -	21
Regole per la Cessione del credito - Sisma Bonus -	26
Formalità per la pratica di Cessione del credito	28
Come si utilizza il credito ricevuto	31
Ri-cessione del credito	31

Riqualificazione energetica 1 - Tipologia classica

50% o 65% con vari limiti di detrazione in 10 rate annuali

E' relativa ad interventi su appartamenti privati o condomini

(art 2 comma 1 L. 232-2016 rimanda alla legge 90 del 2013 art. 14 comma 1).

Ricordo che la riqualificazione energetica racchiude in sé vari tipi di intervento, con limiti diversi di detrazione:

1a) riduzione fabbisogno energetico comma 344 L. 296/2006 (tutte le lavorazioni che consentono di conseguire un fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale non superiori a quanto previsto dal DM del 26/01/2010 (vedi tabella allegata che confronta i valori di trasmittanza, nel caso si voglia usufruire delle detrazioni fiscali, del 2008 con i nuovi del 2010). Per quanto riguarda il limite massimo di detrazione, il comma 344 ed i seguenti dice testualmente **“spetta una detrazione dall'imposta** lorda per una quota pari al 65 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente”, che nel caso del comma 344 è **fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro.**

1b) interventi sugli involucri degli edifici comma 345 L. 296/2006 (strutture opache, infissi) importo massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a E 60.000 per tutto il condominio.

1c) installazione pannelli solari per la produzione di acqua calda comma 346 L. 296/2006, importo massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a E 60.000 per tutto il condominio. I pannelli solari devono essere conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 e devono avere una garanzia minima per i pannelli di 5 anni e per accessori e componenti di 2 anni.

1d) sostituzione di impianti dotati di climatizzazione invernale comma 347 L. 296/2006

- con impianti dotati di caldaia a condensazione e termoregolazione individuale
- o con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia
- o con sostituzione di impianti individuali con uno centralizzato, non vale il contrario

importo massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a E 30.000 per tutto il condominio. **E' l'unica lavorazione la cui spesa può essere cumulata a quella dell'installazione dei pannelli solari.**

Successivamente sono state aggiunte nuove lavorazioni agevolabili:

1e) sostituzione scaldacqua tradizionali con altri a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, spesa massima agevolabile E 30.000 (D.L. 201 del 2011 art. 4 com. 4)

1f) schermature solari (tende e simili) spesa massima agevolabile E 60.000 (L. 190 del 2014 art. 1 comma 47)

-
- 1g) impianti di climatizzazione invernali alimentati da biomasse combustibili**, spesa massima agevolabile E 30.000 (L. 190 del 2014 art. 47 comma 1)
- 1h) dispositivi per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda.**
- 1i) sono agevolabili le spese sostenute per i tecnici**
- 1l) Sono agevolabili i lavori di ampliamento, demolizione e ricostruzione rientranti nel piano casa** (Risoluzione 4/E del 04/01/2011).

L'agevolazione non spetta in caso di caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio con ampliamento, in quanto si considera come una nuova costruzione (Circ. 39/E del 1/7/2010 A.E.).

Tabella in cui sono raffrontati i limiti di trasmittanza = W/mqK (se si vuole ottenere la detrazione fiscale) contenuti nel DM 11/03/2008 con quelli del nuovo decreto del 2010 per ciascuna delle 6 zone climatiche.

Zona climatica	Strutture opache verticali		Strutture opache orizzontali o inclinate				Finestre comprensive di infissi	
			Coperture		Pavimenti *			
	Anno 2008	Anno 2010	Anno 2008	Anno 2010	Anno 2008	Anno 2010	Anno 2008	Anno 2010
A	0,56	0,54	0,34	0,32	0,59	0,60	3,9	3,7
B	0,43	0,41	0,34	0,32	0,44	0,46	2,6	2,4
C	0,36	0,34	0,34	0,32	0,38	0,40	2,1	2,1
D = Roma	0,30	0,29	0,28	0,26	0,30	0,34	2,0	2,0
E	0,28	0,27	0,24	0,24	0,27	0,30	1,6	1,8
F	0,27	0,26	0,23	0,23	0,26	0,28	1,4	1,6

Declassamento di alcuni interventi di riqualificazione energetica dal 65% al 50%

La Legge di bilancio 205 del 27/12/2017 ha declassato alcuni dei suddetti interventi di riqualificazione energetica dalla detrazione del 65% a quella del 50% tipica degli interventi di ristrutturazione edilizia

La detrazione è stata ridotta dal 65% al 50% per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative:

- **interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi,**

- **schermature solari**

- **sostituzione della caldaia di riscaldamento:**

detrazione 0% se si sostituisce la caldaia con una che non sia di classe A

detrazione 50% se si sostituisce la caldaia con una di classe A **senza** sistemi di termoregolazione evoluti
se si sostituisce la caldaia con impianti a biomasse

detrazione 65% se si sostituisce la caldaia con una di classe A **con** sistemi di termoregolazione evoluti
se si sostituisce la caldaia con un **sistema ibrido** condensazione e pompa di calore

I sistemi evoluti di termoregolazione devono appartenere alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02.

Comunicazione all'Enea anche per gli interventi declassati

L'ENEA deve effettuare controlli a campione sulle relazioni dei professionisti nei quali devono attestare le condizioni che comportano il raggiungimento del beneficio di detrazione del 70% o 75%.

La novità sta nel fatto che ora effettua controlli su tutte le agevolazioni spettanti:

- 50% (riqualificazione energetica), 65%, 70% e 75%

(Finanziaria 205-2017) '8) al comma 2-quinquies, dopo le parole: « effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, » sono inserite le seguenti:

« nonché su tutte le agevolazioni spettanti ai sensi del presente articolo »

Infine, l'individuazione dei requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA avverrà ad opera di un D.M. di prossima emanazione.

Comunicazioni dell'Amministratore

Inoltre, al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi agevolabili, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, sono trasmesse per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati.

L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

(Finanziaria 205-2017) 4) dopo il comma 2 e' aggiunto il seguente: « 2-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, **in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, sono trasmesse per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze,**

(Finanziaria 205-2017) '11) dopo il comma 3-bis sono aggiunti i seguenti: « 3-ter. Con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio.

Dal 21/11/2018 Aperto il Sito dell'Enea per le comunicazioni

L'Amministratore, per gli interventi "declassati alla detrazione del 50%", che comportano un risparmio energetico:

- effettuati dal 01/01/2018 al 21/11/2018 e già ultimati, deve effettuare la comunicazione all'Enea entro 90 giorni
- se gli interventi non sono ancora terminati la comunicazione va effettuata entro 90 giorni dal fine lavori

<http://www.acs.enea.it/>

(per l'informativa)

<https://ristrutturazioni2018.enea.it/index.asp>

(per le comunicazioni)

Nella ristrutturazione edilizia il limite di spesa per ogni unità immobiliare viene stabilito dalla legge infatti la legge stabilisce:

- **il limite massimo di spesa** fisso di E 96.000
- **la detrazione massima** (detrazione del 50%) è E 48.000 (ossia il 50% di E 96.000)
- **l'aliquota è 50%**

Nella riqualificazione energetica classica quella della legge 296/2006 invece accade il contrario la legge fissa il limite della detrazione massima (variabile a seconda del tipo di intervento) e l'aliquota, pertanto il limite di spesa massimo si calcola dividendo la detrazione ad esempio di E 30.000 per il rapporto tra aliquota e 100, quindi in caso di aliquota del 65% la spesa massima sarà E 46.153,84 ($E 30.000 : 0,65$), quindi ho:

- **limite massimo di spesa** è variabile a seconda del tipo di intervento
- **la detrazione massima** è variabile: E 30.000 - 60.000 - 100.000
- **l'aliquota è 65%**

Riqualificazione Energetica 2 - Tipologia eco-bonus

Detrazione dal 70% all'85% fino al 31/12/2021 in 10 rate annuali

E' relativo solo ai Condomini e non ai singoli appartamenti è una novità che prevede percentuali di detrazione del 70% o 75% per interventi eseguiti entro il 31/12/2021.

2a) Gi interventi che riguardano l'involucro dell'edificio (parti comuni condominiali). Tali interventi devono avere un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente. Tali interventi sono agevolabili per il 70% su un importo massimo per ogni unità immobiliare di E 40.000.

Tale requisito va asseverato da un tecnico.

2b) Gli interventi che migliorano la prestazione energetica dell'edificio invernale ed estiva sono agevolabili per il 75% se con il miglioramento si consegue la "qualità media" di cui al DM del 26/06/2015. Tale miglioramento deve essere attestato da un tecnico con l'APE.

Tale requisito va asseverato da un tecnico.

Tabella Riassuntiva delle detrazioni per riqualificazione classiche tipo 1 ed eco bonus tipo 2

Aliquota	Tipologia di interventi di riqualificazione ed Eco bonus	Limiti detrazione Limiti spesa
	Tipologie classiche di riqualificazione declassati al 50% da	Legge 296/2006
50%	Sostituzione impianti di climatizzazione invernale, con caldaie a con-densazione SENZA termoregolazione evoluta (co. 347 L. 296/2006)	Per intero condominio Limite detrazione E 30.000 Limite spesa E 60.000 (30.000:0,50)
50%	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore a biomasse combustibili	Per intero condominio Limite detrazione E 30.000 Limite spesa E 60.000 (30.000:0,50)
50%	Acquisto e posa in opera di finestre e schermature solari	Per intero condominio Limite detrazione E 60.000 Limite spesa E 120.000 (60.000:0,50)
	Tipologie classiche di riqualificazione al 65% come da	Legge 296/2006
65%	Riqualificazione energetica globale con risparmio energetico del 20% (comma 344 L. 296/2006)	Per intero condominio Limite detrazione E 100.000 Limite spesa E 153.846 (100.00:0,65)
65%	Interventi sull'involucro di edifici esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi (comma 345 L. 296/2006)	Per intero condominio Limite detrazione E 60.000 Limite spesa E 92.308 (60.000:0,65)
65%	Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346 L. 296/2006)	Per intero condominio Limite detrazione E 60.000 Limite spesa E 92.308 (60.000:0,65)
65%	Sostituzione impianti di climatizzazione invernale, con caldaie a condensazione CON termoregolazione evoluta (co. 347 L. 296/2006)	Per intero condominio Limite detrazione E 30.000 Limite spesa E 46.154 (30.000:0,65)

Aliquota	Tipologia di interventi di riqualificazione ed Eco bonus	Limiti detrazione Limiti spesa
	Tipologia ECOBONUS di riqualificazione come da Legge 233/2016	
70%	Dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 Interventi riguardanti almeno il 25% della superficie disperdente dell'involucro	Per ogni appartamento Limite spesa E 40.000
75%	Dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 Interventi sulle parti comuni che migliorano la prestazione energetica e che conseguono almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015	Per ogni appartamento Limite spesa E 40.000

Qualità media stabilita dal Decreto Ministero sviluppo del 26/06/2015

Limiti da rispettare sia per l'inverno che per l'estate per avere il 75% di detrazione

Tabella 3 - Indicatore della prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro, al netto dell'efficienza degli impianti presenti.

Prestazione invernale dell'involucro	Qualità
EPH,nd < 1* EPH,nd,limite (2019/21)	alta
1* EPH,nd,limite (2019/21) < EPH,nd < 1,7* EPH,nd,limite (2019/21)	media
EPH,nd > 1,7* EPH,nd,limite (2019/21)	bassa

Tabella 4 - Indicatore della prestazione energetica estiva dell'involucro, al netto dell'efficienza degli impianti presenti.

Prestazione estiva dell'involucro	Qualità	
Asol,est/Asup utile < 0,03	YIE < 0,14	alta
Asol,est/Asup utile < 0,03	YIE > 0,14	media
Asol,est/Asup utile > 0,03	YIE < 0,14	media
Asol,est/Asup utile > 0,03	YIE > 0,14	bassa

Tendenze future per la Riqualificazione energetica.

Il MISE ha anticipato che intende introdurre dei nuovi **tetti di spesa** per ogni singolo intervento, che si vanno ad aggiungere alle soglie previste per il complesso degli investimenti.

Il decreto, previsto dall'ultima **Legge di Bilancio**, andrà a riscrivere completamente le regole per beneficiare delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

A seconda delle situazioni la soglia massima per portare in detrazione un singolo intervento può dipendere o dai **metri quadrati dell'edificio** oppure dai **kW**; di conseguenza, la quota di spesa che supererà questa soglia non potrà essere detratta ai fini Irpef.

Come già anticipato, il MISE, di concerto con il MIT (Ministero Infrastrutture e Trasporti) e il MEF è al lavoro per l'approvazione di un decreto con i nuovi massimali di spesa: saranno 28 i nuovi limiti e la novità consiste nel calcolo in base ai metri quadri dell'edificio.

Ad esempio, sarà così per gli infissi, per i quali si potrà portare in detrazione il **50%** del costo sostenuto fino ad un massimo di **E 350** (o E 450 a seconda della zona in cui è collocato) per ogni metro quadrato. Sarà così anche per le schermature solari, detraibili sempre al 50% ma entro un limite di **180 euro** per metro quadrato.

Per le **caldaie a condensazione, pompe di calore o generatori di calore a biomasse**; la soglia massima di detrazione dipenderà dai kW del prodotto.

Per coloro che hanno intenzione di avviare interventi di **ristrutturazione della casa, migliorandone l'efficienza energetica** potrebbero beneficiare nel 2019 dell'**Ecoprestito**, a tasso agevolato, proveniente da un soggetto pubblico, garantito ai cittadini che vogliono realizzare una ristrutturazione o **migliorare l'efficienza energetica della propria casa** senza avere fondi a disposizione.

Ristrutturazione edilizia e Sisma Bonus

50%-70%-80% e 50%-75%-85% fino al limite di spesa di E 96.000 in 5 anni

Restano inalterate fino al 31/12/2021 le altre detrazioni in tema di SISMA BONUS, quelle già stabilite dalla legge di bilancio 232 del 11/12/2016 ossia:

Interventi in case private

- **50%** se con **lavori strutturali** per la riduzione del rischio sismico non si ottiene la riduzione di **nessuna classe di rischio**
- **70%** se si ottiene la riduzione di **una classe di rischio**, del rischio sismico, fino ad un tetto **massimo di E 96.000**
- **80%** se con gli interventi si ottiene la riduzione di **due classi di rischio**

Rientrano tra gli importi detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica dell'immobile.

Interventi in Condomini

- **50%** se con **lavori strutturali** per la riduzione del rischio sismico non si ottiene la riduzione di **nessuna classe di rischio**
- **75%** se si ottiene la riduzione di **una classe di rischio**, del rischio sismico, fino ad un tetto **massimo di E 96.000**
- **85%** se con gli interventi si ottiene la riduzione di **due classi di rischio**

La detrazione opera in 5 rate annuali non può essere esercitata in 10 anni **vedi risoluzione 147/E del 29/11/2017**

Rientrano tra gli importi detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica dell'immobile.

Il Ministro Toninelli il 30/09/2019 in occasione Giornata Nazionale della Prevenzione Sismica ha detto:

“ è necessario che strumenti come il sisma bonus, che possono far mettere in sicurezza stabili e case a rischio, siano valorizzati per potenziarne l'utilizzo. A tal fine apriremo un tavolo con ingegneri e architetti per studiare le misure da adottare al fine di **rendere detraibile fiscalmente anche la valutazione sismica dell'edificio, anche se non seguita dall'esecuzione delle opere**”.

www.studiopepelicano.it

Tabella riassuntiva Interventi per ristrutturazione edilizia e SISMA BONUS

	Aliquota 50% In 10 anni Max spesa 96.000	Aliquota 50% In 5 anni Max spesa 96.000	Aliquota 70% Case private In 5 anni Max 96.000	Aliquota 80% Case private In 5 anni Max 96.000	Aliquota 75% Condomini In 5 anni Max 96.000	Aliquota 85% Condomini In 5 anni Max 96.000
Case Private Limite spesa E 96.000 Valida fino al 31/12/2021	Lavori strutturali che non miglio-rano di nessuna classe il rischio sismico. In 5 o 10 anni	Lavori strutturali che non miglio-rano di nessuna classe il rischio sismico. In 5 o 10 anni	Migliora di 1 classe il rischio sismico	Migliora di 2 classi il rischio sismico	-----	-----
Condomini Limite spesa E 96.000 Valida fino al 31/12/2021	Lavori strutturali che non miglio-rano di nessuna classe il rischio sismico. In 5 o 10 anni	Lavori strutturali che non miglio-rano di nessuna classe il rischio sismico. In 5 o 10 anni	-----	-----	Migliora di 1 classe il rischio sismico	Migliora di 2 classi il rischio sismico
Case private Limite spesa E 96.000 Valida fino al 31/12/2019	Solo interventi di manutenzione straordinaria	-----	-----	-----	-----	-----
Condomini Limite spesa E 96.000 Valida fino al 31/12/2019	Manutenzione ordinaria straordinaria risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia	-----	-----	-----	-----	-----

Cumulabilità delle detrazioni

Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica** spetta la **detrazione:**

- **80%**, se con gli interventi si guadagna una classe di rischio sismico
- **85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori

Il massimale della spesa cumula quello per Sisma bonus di E 96.000 e quello di Eco bonus di E 40.000, **passando a E 136.000 per ogni unità immobiliare.**

La predetta detrazione dell'80% (o 85%) è ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Questa detrazione è alternativa alle detrazioni pari al 70% (in caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio) o del 75% (per gli interventi relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015) (art. 14, comma 2-*quater* D.L. n. 63/2013), e a quelle sulle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio per ridurre il rischio sismico realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali pari al 75% o 85%, se si ha il passaggio a due classi di rischio inferiori (art. 16, comma 1-*quiquies* D.L. n. 63/2013). Con un massimale di E 96.000.

(Finanziaria 205-2017) '7) dopo il comma 2-quater art. 14 legge 3 agosto 2013, n. 90 è inserito il seguente: «2-quater.1. Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione e' ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio »;

Tabella riassuntiva Interventi in cumulo ECOBONUS e SISMA BONUS

	Aliquota 80%	Aliquota 85%
Sisma bonus + Eco bonus Condomini		
Limite spesa E 136.000 in 10 anni	Se si migliora di 1	Se si migliora di 2
Valida fino al 31/12/2021	classe di rischio sismico	classi di rischio sismico

L'ENEA ha stimato che realizzare un unico intervento integrato di riqualificazione energetica e miglioramento sismico **fa risparmiare il 30%** rispetto al caso in cui si eseguono separatamente i 2 tipi di lavori.

Soggetti che possono usufruire della detrazione:

Possono fruire della detrazione:

- **imprese individuali e società** solo se l'immobile è strumentale (no per imprese costruttrici che vendono)
- persone fisiche, compresi artigiani e professionisti, tra questi:
 - **proprietari**
 - **inquilini** in tal caso la detrazione spetta all'inquilino o al comodatario anche se cessa il contratto di locazione o comodato, non si applica lo stesso principio quindi della vendita.
 - **chi detiene l'immobile in comodato** (anche dopo il rilascio dell'immobile)
 - **familiari conviventi entro il terzo grado e affini conviventi entro il secondo grado**
 - **conviventi more uxorio** con il possessore o detentore dell'immobile che sostengono le spese
 - **erede** che detiene l'immobile dopo la morte del titolare della detrazione
 - **all'acquirente in caso di acquisto con leasing** la detrazione va calcolata sul costo sostenuto dalla società di leasing. Non si fa quindi riferimento, ai fini della detrazione, ai canoni di leasing addebitati nell'anno.
 - **Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati

- **Enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti**, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per gli interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché alle cooperative di abitazione.
- **le imprese che svolgono il lavoro o ad altri** soggetti privati, in caso di cessione del credito

In caso di vendita la detrazione segue l'immobile, salvo diverso accordo da inserire nell'atto (è richiesta la forma scritta nell'atto)

Non possono fruire della detrazione:

- **le imprese che costruiscono immobili** (Risoluzione AE 303/E del 15/07/2008 o li posseggono come bene merce, alla cui vendita o locazione è diretta l'attività dell'azienda, (Risoluzione AE 340/E del 01/08/2008). Possono detrarre solo se i lavori vengono eseguiti sugli immobili che usano per la loro attività
- **gli immobili di nuova costruzione** o in caso di ampliamento non si può usufruire della detrazione per la parte costruita in ampliamento rispetto alla vecchia costruzione.

(Finanziaria 205-2017) « 2-septies. Le detrazioni di cui al presente articolo sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci ».

Regole per la cessione del credito - Riqualficazione energetica -

Riqualficazione energetica

La legge del 11 dicembre 2016, n. 232 Art. 1 2-sexies. **“Per gli interventi di cui al comma 2-quater, (2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualficazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali) a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.”**

Provvedimento Agenzia Entrate protocollo n. 165110/2017 del 28/08/2017

Possono cedere il credito:

Incapienti

I soggetti che nell’anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovano nelle condizioni di cui all’articolo 11, comma 2, (Incapienti pensionati fino a E 7.500) e all’articolo 13, comma 1, lettera a), (Incapienti dipendenti fino a E 8.000) e comma 5, lettera a), (Incapienti per redditi diversi) del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualficazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, ivi compresi quelli di cui al comma 2-quater, del citato articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, (interventi al 65-70-75% su parti comuni), in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito;

Art. 14 comma 2-quater 232 del 2017

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Capienti anno 2017

I soggetti beneficiari della detrazione di cui al comma 2-quater del citato articolo 14 (interventi al 70-75% su parti comuni) diversi da quelli indicati al comma 2-ter (incapienti per interventi al 65%), in luogo della detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, possono optare per la cessione del corrispondente credito in relazione agli interventi di riqualificazione energetica, effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati esclusi istituti di credito e intermediari finanziari, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Capianti e Incapianti anno 2018

La possibilità di cedere la detrazione viene estesa a tutti (non solo ai soggetti no tax area) e per tutte le tipologie di spesa (quindi, non più solo a quelle per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali), ma anche per lavori di riqualificazione energetica del singolo appartamento lavori al 65%

(Finanziaria 205-2017 205-2017) al comma 2-sexies, le parole: «Per gli interventi di cui al comma 2-quater, a decorrere dal 1° gennaio 2017» sono sostituite dalle seguenti: «Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo»;

Capianti e Incapianti anno 2019

Dal 2019 l'Ecobonus potrà essere ceduto a:

- degli organismi associativi, compresi i consorzi e le società consortili, anche se partecipati da soggetti finanziari, ma non in quota maggioritaria e senza detenerne il controllo;
- delle Energy Service Companies (ESCO), ovvero società che forniscono servizi energetici affrontando un rischio finanziario;
- delle Società di Servizi Energetici (SSE), comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili che offrono servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.

E' esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

Tabella riassuntiva per cessione del credito in Riqualificazione energetica

Fattispecie	Incapienti anni 2016-2017-2018	Capienti Anno 2016	Capienti Anno 2017	Capienti Anno 2018 - 2019
Detrazione 65%	SI cessione	-----	<u>NO cessione</u>	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Detrazione 70%	SI cessione	-----	SI cessione	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Detrazione 75%	SI cessione	-----	SI cessione	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Cessione a Fornitori	SI cessione	-----	SI cessione	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Altri soggetti privati (Direttore Lavori ecc.)	SI cessione	-----	SI cessione	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Istituti di credito	SI cessione	<u>NO cessione</u>	<u>NO cessione</u>	<u>NO cessione</u>
Dal 2019 Consorzi	-----	-----	-----	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Dal 2019 ESCO Energy Services Company forniscono servizi energetici affrontando un rischio	-----	-----	-----	SI cessione (lavori privati e condominiali)
Dal 2019 SSE Soc. Servizi Energetici	-----	-----	-----	SI cessione (lavori privati e condominiali)

Regole per la Cessione del credito - Sisma Bonus -

La cessione per sisma bonus è stata prevista dalla L. 232/2016

1-quater Per tali (sisma bonus) interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono **optare per la cessione** del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. **Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.** Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Quale credito si può cedere

Le percentuali di detrazione, che vanno divise in 5 rate annuali di pari importo, sono quelle di seguito descritte:

1. **75% delle spese per i lavori SISMA BONUS su parti COMUNI**, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di una classe di rischio sismico.
2. **85% delle spese per i lavori SISMA BONUS su parti COMUNI**, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di due classi di rischio sismico.

“Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.”

Quale credito NON si può cedere

La cessione non si può applicare sui lavori di seguito riportati che comportino detrazioni di:

1. **50% per i lavori di ristrutturazione edilizia** detraibili in 10 anni sia condominiali che privati, **ad eccezione dei lavori detraibili in 5 anni i cui crediti possono essere ceduti**
2. **70% per i lavori SISMA BONUS su immobili privati** sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di una classe di rischio sismico.
3. **80% delle spese per i lavori SISMA BONUS su immobili privati**, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di due classi di rischio sismico.

Può cedere quindi la sua quota totale o solo quella maturata nell'anno.

Le regole per la cessione sono le medesime già descritte per la cessione in caso di lavori di riqualificazione energetica per i soggetti capienti, è cioè esclusa la cessione a istituti di credito.

Tabella per cessione credito in caso di Sisma Bonus

Fattispecie	Capienti Anno 2017	Capienti Anno 2018
Detrazione 50%	<u>NO cessione</u>	<u>NO cessione</u>
Detrazione 70% Lavori in case private	<u>NO cessione</u>	<u>NO cessione</u>
Detrazione 80% Lavori in case private	<u>NO cessione</u>	<u>NO cessione</u>
Detrazione 75% Lavori in condomini	SI cessione	SI cessione
Detrazione 85% Lavori in condomini	SI cessione	SI cessione
Cessione a Fornitori	SI cessione	SI cessione
Altri soggetti privati (Direttore Lavori ecc.)	SI cessione	SI cessione
Istituti di credito	<u>NO cessione</u>	<u>NO cessione</u>

Formalità per avviare la pratica di cessione del credito

Le formalità da rispettare per la pratica di cessione in caso di interventi di Riqualificazione che per Sisma Bonus sono identiche.

La cessione deve avere forma scritta, altrimenti non se ne può avere la prova, può quindi:

- **Essere scritta nella delibera** condominiale che approva i lavori
- **Il condomino che cede il credito**, se non ha fatto verbalizzare la volontà di cedere il credito nel libro dei verbali, **deve comunicare** in forma scritta all'amministratore del condominio, **entro il 31 dicembre** del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, deve indicare anche la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.
- **Il cessionario deve accettare** la cessione in forma scritta.

L'amministratore deve effettuare le seguenti operazioni

- **Comunica all'Agenzia delle Entrate** i dati del cedente e del cessionario, e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio, entro il 31 dicembre dell'anno precedente. **In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace.**
- **Consegna al condomino la certificazione** delle spese a lui imputabili, e vi indica il **protocollo telematico** della comunicazione all'Agenzia.

- **Nei “condomini minimi” (art. 1129 c.c. comma 1 quando i condomini non sono più di otto)** che non hanno l’obbligo di nominare l’amministratore, le incombenze previste dall’amministratore devono essere svolte da un condomino.

L’Agenzia delle Entrate deve effettuare le seguenti operazioni

- Deve rendere visibile nel “Cassetto fiscale” del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso “Cassetto fiscale”.
- Deve informare il cedente dell’accettazione del credito da parte del cessionario rendendole visibili nel “Cassetto fiscale” del cedente.

Il Cessionario deve effettuare le seguenti operazioni

- **Deve accettare la cessione** agendo nel proprio cassetto fiscale.
- **Se il cessionario cede**, a sua volta, il credito ricevuto, **deve darne comunicazione** all’Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.

Come si utilizza il credito ricevuto

- **Il credito d'imposta** attribuito al cessionario, **va ripartito in dieci quote** annuali di pari importo. Tali quote sono utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.
- Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.
- Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, il relativo modello F24 è scartato.
- **La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi**, ma non può essere richiesta a rimborso.

Ri - Cessione del credito

Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito.

La RI-CESSIONE può avvenire solo dopo che tale credito è divenuto disponibile, e solo per una volta.

Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e **nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta** sotto forma di credito d'imposta.

La detrazione di importa del cessionario può essere utilizzata oltre i limiti stabiliti dall'art. 34 della legge 388 del 23/12/2000, ossia può andare oltre il limite massimo di importo compensabile di credito di E 700.000.