



ANGELO PISCIOTTA
ALESSANDRA LO PRESTI

AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA DI EDILIZIA

**ECOBONUS, SISMA BONUS, BONUS FACCIATE,
BONUS CASA, BONUS MOBILI, BONUS VERDE**

AGGIORNATO AL D.L. N. 34/2020 (DECRETO RILANCIO)



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO


GRAFILL

Angelo Pisciotta – Alessandra Lo Presti
AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA EDILIZIA
Ed. I (07-2020)

ISBN 13 978-88-277-0128-7
EAN 9 788827 701287

Collana **COME FARE PER** (2), versione eBook



Prima di attivare Software o WebApp inclusi
prendere visione della licenza d'uso.

Inquadrare con un reader in **QR Code** a fianco
oppure collegarsi al link <https://grafill.it/licenza>

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 226679



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

*Dedicato a Carlo Alberto e Giorgio Emanuele,
perché senza il loro silenzio questo libro non sarebbe mai stato scritto.*

*Dedicato a Laura e Giovanni,
le più grandi certezze della mia vita.*

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	p.	9
1. LA DETRAZIONE.....	"	11
1.1. Classificazione delle entrate degli Enti Pubblici	"	11
1.1.1. L'imposta	"	12
1.1.2. La tassa	"	12
1.1.3. Il contributo	"	12
1.2. Le basi del sistema tributario	"	12
1.2.1. Imposte sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)	"	13
1.2.2. Tipologie di detrazioni.....	"	15
1.3. Imposte sul reddito delle società (IRES)	"	16
2. LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	"	17
2.1. Definizione di intervento edilizio	"	17
2.1.1. Articolo 16-bis TUIR.....	"	19
2.1.2. Altre spese agevolate	"	21
2.2. Le aliquote	"	22
2.2.1. Soggetti beneficiari	"	23
2.2.2. Edifici condominiali	"	25
2.3. Altre agevolazioni fiscali	"	26
2.3.1. Agevolazione IVA.....	"	26
2.3.2. Mutui per la ristrutturazione:		
detrazione per gli interessi passivi.....	"	28
2.3.3. Acquisto di immobili già ristrutturati	"	29
2.3.4. Box e posti auto	"	30
2.4. Regole per ottenere la detrazione	"	30
2.4.1. Ritenuta d'acconto	"	32
2.4.2. Documenti necessari.....	"	33
3. IL RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS).....	"	35
3.1. L'efficienza energetica	"	35
3.1.1. Zone climatiche	"	36

3.1.2.	Classificazione degli edifici	p.	37
3.2.	Le agevolazioni fiscali	"	37
3.2.1.	Maggiori detrazioni: il condominio	"	38
3.2.2.	Soggetti beneficiari	"	38
3.3.	Interventi di risparmio energetico	"	39
3.3.1.	Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti	"	40
3.3.2.	Interventi sull'involucro di edifici esistenti	"	40
3.3.3.	Installazione di pannelli solari	"	41
3.3.4.	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	"	42
3.3.5.	Schermature solari	"	43
3.3.6.	Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	"	44
3.3.7.	Dispositivi multimediali	"	45
3.4.	Regole per ottenere la detrazione	"	45
3.4.1.	Comunicazione all'ENEA	"	46
3.4.2.	Documenti necessari	"	48
4.	SISMA BONUS:		
	DETRAZIONI PER INTERVENTI ANTISISMICI	"	50
4.1.	Il Sismabonus	"	50
4.1.1.	Classi di rischio sismico	"	50
4.1.2.	Zone sismiche	"	51
4.2.	Le novità della Legge di Stabilità 2017	"	52
4.2.1.	Soggetti beneficiari	"	53
4.2.2.	Maggiori detrazioni	"	54
4.2.3.	Acquisto di case antisismiche	"	55
4.3.	Regole per ottenere la detrazione	"	56
4.3.1.	Documenti necessari	"	57
5.	ALTRI BONUS PREVISTI	"	58
5.1.	Bonus facciate	"	58
5.1.1.	Zone territoriali omogenee	"	58
5.1.2.	Requisiti per ottenere il bonus	"	59
5.1.3.	Interventi agevolabili	"	60
5.1.4.	Adempimenti previsti	"	60
5.1.5.	Imputazione dei costi sostenuti	"	61
5.2.	Bonus mobili ed elettrodomestici	"	64
5.2.1.	Classi di efficienza energetica	"	65
5.2.2.	Spese ammissibili	"	65
5.2.3.	Modalità di pagamento e documenti utili	"	66

5.3.	Bonus verde	p.	67
5.3.1.	Soggetti beneficiari	"	67
5.3.2.	Interventi agevolabili	"	67
5.3.3.	Modalità di pagamento e documenti utili	"	68
6.	COME FUNZIONA LA DETRAZIONE	"	69
6.1.	Modalità di rimborso	"	69
6.1.1.	Credito d'imposta	"	69
6.2.	Cessione del credito: excursus storico	"	70
6.2.1.	Le novità per il 2020	"	72
6.2.2.	Procedimento	"	73
6.2.3.	Cessione per il sismabonus	"	74
6.2.4.	Codici tributo	"	75
6.3.	Sconto in fattura	"	76
6.4.	Condominio: adempimenti per la cessione	"	78
6.4.1.	Preventiva comunicazione all'anagrafe tributaria	"	79
6.4.2.	Legge di Bilancio 2020: sconto in fattura	"	80
7.	NOVITÀ FISCALI: MAGGIO 2020	"	82
7.1.	Emergenza Covid-19	"	82
7.1.1.	La crisi economica e le misure governative adottate	"	82
7.1.2.	Decreto Legge Rilancio	"	83
7.2.	Interventi principali	"	83
7.2.1.	Altri interventi coinvolti	"	84
7.2.2.	Soggetti beneficiari	"	85
7.2.3.	Interventi di riduzione del rischio sismico	"	86
7.3.	Doppia opzione: cessione del credito o sconto in fattura	"	87
7.3.1.	Detrazioni opzionali	"	88
7.3.2.	Modalità applicative	"	89
7.4.	Requisiti richiesti	"	89
7.4.1.	Ulteriori informazioni	"	90
8.	ALCUNI CASI PARTICOLARI	"	91
	FORMULARIO	"	93
1.	<i>Dichiarazione sostitutiva di atto notorio</i>	"	95
2.	<i>Fac-simile comunicazione all'ASL</i>	"	96
3.	<i>Esempio di bonifico bancario</i>	"	97
4.	<i>Modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura</i>	"	98

5.	<i>Comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni</i>	"	99
6.	<i>Comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo</i>	"	101
	CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	"	105
1.	<i>Contenuti della WebApp</i>	"	105
2.	<i>Requisiti hardware e software</i>	"	105
3.	<i>Attivazione della WebApp</i>	"	105
4.	<i>Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem)</i>	"	106

INTRODUZIONE

Il presente manuale ha lo scopo di fornire dettagli ed informazioni circa le agevolazioni fiscali in materia edilizia, indirizzandolo a tutti coloro i quali abbiano intenzione di conoscerne le basi o ampliare le proprie conoscenze sull'argomento.

Gli autori, tenuto conto delle normative più recenti in materia, hanno elaborato un manuale più aggiornato possibile.

Una breve introduzione al capitolo 1, relativa al funzionamento del sistema tributario nazionale, nasce con l'intento di agevolare il lettore ad una comprensione più chiara sull'intero contenuto.

I capitoli successivi al primo analizzeranno uno per uno, in maniera più possibile esaustiva, tutte le agevolazioni fiscali dalla loro nascita ad oggi. L'exkursus storico dispone un'esposizione dei diversi casi, collocati nel seguente ordine:

- ristrutturazione edilizia;
- riqualificazione energetica;
- adozione di misure antisismiche;
- rifacimento della facciata;
- acquisto di mobili ed elettrodomestici;
- sistemazione di aree verdi.

Ogni capitolo esamina:

- a) le tipologie di intervento da effettuare;
- b) le categorie di soggetti che rientrano nelle agevolazioni;
- c) le percentuali di rimborso spettanti;
- d) le modalità da osservare per ottenerle.

Infine, il capitolo 6 racchiude al suo interno tutte le agevolazioni sopra esposte, esaminando il rimborso che il contribuente ottiene, tenendo conto delle diverse casistiche attuali.

Gli autori confidano di aver creato un valido strumento di analisi accessibile a chiunque voglia aggiornarsi o, semplicemente, capire il mondo delle agevolazioni fiscali in materia edilizia.

Buona lettura.

LA DETRAZIONE

1.1. Classificazione delle entrate degli Enti Pubblici

Le risorse economiche che lo Stato utilizza per lo svolgimento delle funzioni pubbliche, sono tutte provenienti dalla gestione di due fonti:

- 1) ***iure privatorum***, che corrisponde alle entrate pubbliche ottenute secondo le norme di diritto privato, come l'amministrazione di beni rientranti nel patrimonio dello Stato (affitti e vendite) e la gestione di titoli di stato quali, BOT, BTP, CCT, ecc..
- 2) ***iure imperii***, entrate pubbliche corrispondenti a prelievi di ricchezza coattivi disciplinati dalla legge e classificabili nel modo seguente:
 - a) *prestazioni patrimoniali di carattere sanzionatorio*, sono tutte quelle entrate di natura pecuniaria, avente come presupposto la violazione di un dovere giuridico. *Esempio*: multe, ammende, pene pecuniarie e soprattasse;
 - b) *prestiti forzosi*, sono delle forme di finanziamento in denaro che lo Stato ottiene imponendo ai cittadini la sottoscrizione di titoli di Stato;
 - c) *prestazioni parafiscali*, sono entrate statali ottenute mediante il contributo di Enti pubblici non territoriali. Sono caratterizzati dal concetto del «*do ut des*» (dare per poi ricevere in cambio), in quanto prevedono una controprestazione futura da parte dell'Ente pubblico creditore.

Esempio: pensioni di invalidità, pensioni di vecchiaia e invalidità di malattia.

- a) *espropriazione per causa di pubblica utilità*, si verifica nel momento in cui un soggetto subisce la perdita di un diritto reale di godimento su di un bene espropriato. A differenza di altri prelievi pubblici, quest'ultimo ha la caratteristica di generare un'obbligazione corrispettiva, sottoforma di indennizzo, nei confronti del soggetto che ha subito l'espropriazione;
- b) *tributi*, sono dei prelievi di ricchezza coattivi, consistenti in un'obbligazione, avente per oggetto una prestazione, di regola pecuniaria, a titolo definitivo (che non genera delle controprestazioni nei confronti dei soggetti contribuenti, come il prelievo forzoso o l'espropriazione per pubblica utilità), imposta per legge (e per questo considerato coattivo), al verificarsi di un presupposto non avente natura di illecito.

Il tributo può suddividersi ulteriormente in altre tre sottocategorie: l'imposta, la tassa ed il contributo.

1.1.1. L'imposta

L'imposta è un prelievo di ricchezza coattivo che grava sui soggetti contribuenti, al fine di concorrere alle entrate pubbliche atte a finanziare *spese pubbliche indivisibili* (cosiddette poiché non è possibile quantificare il beneficio che rientra nella sfera giuridica di ogni singolo soggetto).

Esempio: difesa militare, servizi sanitari, illuminazione pubblica, sicurezza nazionale, manutenzione delle strade, ecc..

La normativa tributaria distingue ben due tipologie di imposte:

- 1) **Imposte dirette** colpiscono ciò che è in possesso di un soggetto in un dato momento e si basano sul:
 - *reddito*, come l'IRPEF, IRES o IRAP;
 - *patrimonio*, come l'IMU.
- 2) **Imposte indirette** colpiscono la ricchezza di un soggetto quando questa subisce un:
 - *trasferimento*, come l'imposta di registro;
 - *consumo*, come l'IVA.

1.1.2. La tassa

La tassa si presenta come un prelievo di ricchezza che lo Stato opera dietro fruizione di un servizio, espletato su richiesta del soggetto stesso e volto a finanziare le *spese pubbliche divisibili* (in questo caso il beneficio si quantifica singolarmente ad ogni soggetto), aventi un interesse *collettivo*. Proprio per il beneficio che il richiedente ottiene nella propria sfera giuridica, la dottrina tributaria possiede diverse opinioni di pensiero sul carattere «*coattivo*» della tassa. Inoltre, la base della tassa si fonda su due corollari:

- la tassa non è dovuta o, se è stata versata, deve essere restituita, se il servizio non è stato reso per fatti imputabili all'ente pubblico creditore;
- in termini di costo, l'ammontare della tassa deve essere sempre inferiore al valore del servizio reso.

1.1.3. Il contributo

Il contributo, definito anche tributo speciale, si presenta a metà fra l'imposta e la tassa.

La caratteristica principale del contributo è quella di generare, in capo all'Ente pubblico creditore, una sorta di *controprestazione futura*. Infatti, il contributo è quel versamento volto a finanziare delle spese pubbliche di carattere *individuale*.

1.2. Le basi del sistema tributario

L'articolo 53 della Costituzione è la norma che sta alla base del sistema tributario: «*Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività*».

Pertanto, sono due i temi di fondamentale importanza.

In particolare, la *capacità contributiva* rappresenta la possibilità economica in capo ad ogni individuo, sulla base della quale i cittadini vengono obbligati al versamento delle imposte. Partendo dal presupposto che il possesso di ricchezza varia da soggetto a soggetto, anche le imposte da versare saranno differenti tra loro. Pertanto, strettamente connesso, risulta il concetto di *criterio di progressività*, secondo cui le imposte aumentano in misura più che proporzionale all'aumentare del reddito.

In particolare, il D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, più comunemente denominato TUIR. (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), all'articolo 2 comma 1, identifica come soggetti passivi d'imposta tutte le persone fisiche, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, aventi redditi in denaro o in natura che rientrano nelle categorie di classificazione dei redditi elencati all'articolo 6, quali:

- redditi fondiari;
- redditi di capitale;
- redditi di lavoro dipendente;
- redditi di lavoro autonomo;
- redditi d'impresa;
- redditi diversi.

Ai fini della determinazione dell'imposta, è importante capire cosa si intende per *base imponibile*, ossia quel valore sul quale viene applicata l'*aliquota*¹ per ottenere l'imposta.

La normativa fiscale prevede che i soggetti passivi d'imposta possano usufruire di alcune «riduzioni» sulle imposte che gravano su di essi.

Al fine di rendere più agevole il manuale, si ritiene opportuno far chiarezza sulla differenza che riguarda due elementi *similari* e molto spesso considerati erroneamente sinonimi:

- **deduzione**, la cui funzione è quella di abbattere la **base imponibile** (ovvero quel valore su cui applicare l'aliquota per ottenere l'imposta da versare).

Disciplinata all'articolo 10 del TUIR, che fornisce un elenco dettagliato di tutte quelle spese deducibili che il soggetto contribuente ha sostenuto;

- **detrazione**, volta a ridurre direttamente l'**imposta** stessa.

Racchiude spese quantitativamente maggiori e, pertanto, elencate in più articoli: dall'articolo 12 all'articolo 16-*bis* del TUIR.

Pertanto, alcune tra le spese che il contribuente sostiene nel periodo di imposta, possono, a seconda dei casi, essere dedotte o detratte, al solo scopo di diminuire il carico fiscale gravante su di esso.

1.2.1. Imposte sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)

L'IRPEF, è l'imposta che grava su tutte le persone fisiche aventi almeno uno dei redditi elencati all'articolo 6 del TUIR (di cui al paragrafo 1.2).

¹ È la percentuale applicata per generare l'imposta.

Il presupposto su cui si basa l’imposta sul reddito delle persone fisiche è la capacità contributiva di ciascun soggetto, in quanto le aliquote prestabilite per calcolare l’imposta sono suddivise per scaglioni di reddito, come da **Tabella 1**, ai sensi dell’articolo 11 del TUIR.

Tabella 1.1. Dare un titolo alla tabella #####

Scaglioni		Aliquote
1°	Fino € 15.000	23%
2°	Oltre € 15.000 fino a € 28.000	27%
3°	Oltre € 28.000 fino a € 55.000	38%
4°	Oltre € 55.000 fino a € 75.000	41%
5°	Oltre € 75.000	43%

La caratteristica dell’IRPEF è proprio quella di avere degli scaglioni di reddito e delle aliquote *aggiuntive* e non sostitutive perché, in base al reddito percepito, verrà applicata l’aliquota relativa per ogni scaglione, sommando alla fine tutte le varie imposte che si sono formate.

ESEMPIO

Si consideri un soggetto che abbia un reddito pari ad euro 30.000. Tralasciando deduzioni e detrazioni varie, il calcolo per determinare l’imposta da versare sarà il seguente.

Fino ad euro 15.000 l’aliquota da applicare per il calcolo delle imposte è pari al 23%, per cui:

$$\text{Imposta } 1^{\circ} = 15.000 \times 23\% = 3.450$$

Escludendo i primi euro 15.000, già calcolati con l’aliquota del primo scaglione di reddito, l’imposta residua ai sensi del 2° scaglione, sarà calcolata su un imponibile di euro 13.000 (poiché 28.000 – 15.000), ossia:

$$\text{Imposta } 2^{\circ} = 13.000 \times 27\% = 3.510$$

Avendo, a questo punto, calcolato le imposte da versare su euro 28.000 (15.000 + 13.000), restano da tassare i restanti euro 2.000 con l’aliquota del terzo scaglione IRPEF:

$$\text{Imposta } 3^{\circ} = 2.000 \times 38\% = 760$$

Pertanto, alla luce di quanto detto, l’imposta totale da versare, ai sensi degli scaglioni dell’IRPEF sarà pari ad:

$$\text{Imposta Totale (lorda)} = 1^{\circ} + 2^{\circ} + 3^{\circ} = 3.450 + 3.510 + 760 = \text{€ } 7.720$$

Pertanto, l’imposta è determinata applicando alla base imponibile, al netto degli oneri deducibili (esclusi nell’esempio per semplicità), le aliquote di riferimento.

Dopo aver applicato le aliquote IRPEF, si ottiene la cosiddetta *imposta lorda*², così definita in quanto non risulta ancora depurata delle detrazioni.

1.2.2. Tipologie di detrazioni

Le detrazioni rappresentano delle agevolazioni fiscali, da cui i soggetti possono trarre vantaggio, riducendo direttamente l'importo dall'imposta da versare.

Il legislatore ha dedicato diversi articoli del TUIR all'argomento, in ciascuno dei quali vengono elencate diverse tipologie di detrazione.

1) **Articolo 12**, detrazioni per familiari a carico, quali:

- coniuge, (*comma 1, lettera a) e b)*);
- figli, (*comma 1, lettera c)*).

Ai sensi del comma 3, le detrazioni vengono rapportate al mese in cui i familiari divengono a carico fino al momento in cui la condizione richiesta viene meno.

2) **Articolo 13**, detrazioni per redditi relativi a:

- lavoro dipendente (*comma 1*);
- pensione (*comma 3*);
- assimilati a quelli di lavoro dipendente (*comma 5*).

3) **Articolo 15**, riguarda tutti quegli oneri sostenuti dal contribuente e che possono essere detratti nella misura pari al 19%, quali:

- interessi passivi e relativi oneri accessori in dipendenza di prestiti o mutui agrari (*comma 1, lettera a)*), o per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (*comma 1, lettera b)*);
- spese sanitarie per la parte eccedente euro 129,11 (*comma 1, lettera c)*);
- spese funebri, per un massimo di euro 1.550,00 (*comma 1, lettera d)*);
- spese per la frequenza di corsi di istruzione universitaria e per la frequenza di scuole dell'infanzia (*comma 1, lettera e), e-bis*);
- premi per assicurazione aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente (*comma 1, lettera f)*);
- erogazioni liberali in denaro (*comma 1, lettera h), i)*).

4) **Articolo 16**, detrazioni per canoni di locazione per:

- unità immobiliari adibite ad abitazione principale (*comma 01 e 1*);
- lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro (*comma 1-bis*);
- giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni (*comma 1-ter*);

² L'imposta netta, invece, si ottiene al netto delle detrazioni. Rappresenta, infatti, l'imposta finale che il contribuente dovrà versare.

- ai coltivatori e agli imprenditori agricoli di età inferiore ai 35 anni (*comma 1-quinquies*).
- 5) **Articolo 16-bis**, detrazioni di importo pari al 36% per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. Questo è l'articolo da cui scaturiscono tutte le agevolazioni trattate nel presente manuale e per la cui analisi si riporta ai capitoli successivi.

1.3. Imposte sul reddito delle società (IRES)

In generale, le società e gli enti sono soggetti collettivi dotati di personalità giuridica³.

Ai sensi dell'articolo 72 del TUIR, il presupposto dell'imposta sul reddito delle società è lo stesso di quello previsto sul reddito delle persone fisiche, ossia il possesso dei redditi in denaro o in natura rientranti nelle categorie di reddito (ad esclusione del reddito di lavoro dipendente, soggetto solo ad IRPEF), disciplinate all'articolo 6 del TUIR (si veda paragrafo 1.2).

In particolare, coloro che sono soggetti all'IRES, (art. 73 del TUIR) sono:

- le società di capitali, quali società per azioni (S.p.a.), società in accomandita per azioni (S.a.p.a.), società a responsabilità limitata (S.r.l.);
- le società di persone, quali società semplici (s.s.), società in accomandita semplice (S.a.s.), società in nome collettivo (S.n.c.);
- le società cooperative e le società di mutua assicurazione;
- gli enti pubblici e privati.

La determinazione del reddito complessivo è disciplinata dall'articolo 83 del TUIR, apportando al risultato d'esercizio, utile o perdita che sia, le variazioni in aumento o in diminuzione conseguenti all'applicazione delle disposizioni IRES.

In particolare, l'aliquota a cui è soggetta l'IRES ha subito nel corso degli anni diverse modifiche, per lo più in diminuzione, fino ad arrivare, attualmente ad essere pari al 24% (art. 77 del TUIR).

³ La personalità giuridica è la caratteristica propria di quei soggetti, quali società o enti, che rispondono tramite il proprio patrimonio delle obbligazioni assunte e che godono di autonomia patrimoniale. L'autonomia patrimoniale può essere distinta in:

- *perfetta*, tipica delle società di capitali, e in cui solo il patrimonio della società risponde delle obbligazioni assunte;
- *imperfetta*, tipica delle società di persone. In questo caso rispondono delle obbligazioni societarie, non soltanto il patrimonio della società ma anche il patrimonio personale dei singoli soci.

NOVITÀ FISCALI: MAGGIO 2020

7.1. Emergenza Covid-19

Negli ultimi mesi dell'anno 2019, inizia a svilupparsi nell'estremo oriente un virus con normali sintomi influenzali, comunemente conosciuto con il nome di «*Coronavirus*» o *Covid-19* (dall'acronimo *CO*rona*V*irus *D*isease *19*). Il centro da cui il virus inizia a diffondersi è la città di Wuhan, in Cina, il cui primo caso ufficiale, reso noto a livello globale, fu identificato il 31 dicembre 2019 – non si esclude la possibilità che il virus circolasse già da qualche mese.

Presentandosi sottoforma di normale influenza e mostrando sintomi più lievi, quali tosse, febbre e dolori muscolari, o sintomi più gravi, colpendo soggetti affetti da precedenti patologie e aggravando la loro condizione di salute, la trasmissione del corona avviene per via aerea. Pertanto, per trasmettere la malattia basta semplicemente comunicare a pochi metri di distanza l'uno dall'altro, il che ha reso più facile e veloce il contagio, portando alla pandemia e al relativo *lockdown* d'emergenza. Tra le tante credenze e convinzioni, gli autori evitano di entrare nel dettaglio, lasciando all'opinione del lettore la reale causa che ha portato il coronavirus a contagiare l'uomo.

7.1.1. La crisi economica e le misure governative adottate

A decorrere dal mese di gennaio 2020, la malattia inizia a diffondersi anche in Italia portando il governo ad adottare delle misure d'emergenza atte a limitare il contagio. Infatti, prima la sospensione di manifestazioni, congressi o eventi di varia natura, poi, la chiusura delle scuole, si è arrivato anche alla chiusura totale di un intero Paese, permettendo soltanto ad alcune attività, considerate necessarie, di rimanere aperte e continuare il proprio esercizio (es. supermercati, farmacie, negozi alimentari).

Con il D.L. n. 18 del 17 marzo 2020¹, conosciuto come *Decreto Cura Italia*, vengono disposte le prime misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per ridurre i relativi danni causati dall'emergenza epidemiologica da Covid-19. Difatti, con tale decreto, il legislatore ha disposto diverse agevolazioni fiscali per sostenere l'economia di un Paese che si è dovuto letteralmente «*fermare*»; ad esempio: la sospensione dei versamenti dovuti all'Erario, la possibilità di nuovi crediti d'imposta, nuovi finanziamenti bancari per sostenere la liquidità delle imprese, ecc. .

¹ Pubblica sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 70 del 17 marzo 2020.

7.1.2. Decreto Legge Rilancio

A seguito del *Decreto Cura Italia*, vengono adottati, tra i mesi di marzo, aprile e maggio dell'anno 2020, altri provvedimenti che modificano o rinnovano quanto disposto in precedenza. In particolare, è il Decreto pubblicato il 19 maggio 2020, n. 34 che tratta la materia oggetto del presente manuale; si tratta del c. d. *Decreto Rilancio*. Difatti, oltre ad altre agevolazioni di cui il legislatore consente di usufruire, si pone l'attenzione anche al settore dell'edilizia. Più precisamente, sono gli articoli 119 e 121 che riguardano l'argomento e trattano rispettivamente «*gli incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*» e «*trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile*».

Secondo le stime dell'ANCE (acronimo per Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), si prevedono investimenti edilizi, tra interventi di risparmio energetico e interventi di ristrutturazione, di importi complessivi di circa 6 miliardi di euro. Si spera, infatti, che la ricrescita dell'economia nazionale possa iniziare a ripartire proprio dal settore edilizio, incentivando ad investire su di esso.

L'obiettivo del legislatore, con le disposizioni di cui sopra, è duplice: da un lato sussiste il bisogno di rimettere in sesto la nazione, messa in crisi dall'emergenza che ha coinvolto l'intero pianeta, dall'altro, e non meno importante, ma che anzi andrebbe collocato al primo posto tra i gli obiettivi nazionali, vi è quello di riparare alle gravi condizioni climatiche che stanno distruggendo gli ecosistemi. Pertanto, nella speranza futura di un mondo ecosostenibile, si ottengono doppi risultati con un'unica operazione.

7.2. Interventi principali

Lo Stato, con il *Decreto Legge Rilancio*, ha introdotto nuove forme di agevolazioni fiscali in materia edilizia, introducendo novità vantaggiose ai precedenti eco e sisma bonus.

In particolare, le spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** sono detraibili sia ai fini IRPEF, sia ai fini IRES, nella misura del **110%**, da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo.

Gli interventi sui quali si applica l'agevolazione fiscale del 110% sono definiti al comma 1 del predetto art. 119. In particolare, si tratta di tre interventi, ossia:

- 1) interventi atti a preservare il rivestimento di un edificio in termini di isolamento termico, più comunemente conosciuto come «*cappotto termico*» (ad esempio: interventi relativi a strutture opache verticali, quali pareti; interventi relativi a strutture opache orizzontali, quali pavimenti e coperture), la cui detrazione viene calcolata su un limite di spesa massimo pari ad **euro 60.000** per unità immobiliare. Si precisa che, poiché il decreto non si espone a riguardo, si considerano esclusi gli interventi effettuati sulle superfici inclinate (tetti), con la possibilità di poter effettuare l'intervento, usufruendo lo stesso dell'aliquota del 110%, effettuando uno tra gli interventi «*trainanti*», di cui sopra. Inoltre, unica condizione per poter beneficiare della detrazione è quella di utilizzare materiali che rispettino i criteri ambientali, discipli-

nati dal Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 259/2017. Oltre ai benefici ambientali che si ottengono con tale intervento, è importante sottolineare che, nella riduzione del un fabbisogno energetico, ci sarà un maggiore risparmio percentuale sul consumo, visibile direttamente in bolletta;

- 2) interventi effettuati su **parti comuni di edifici condominiali**, che riguardano la **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti dotati di caldaie a condensazione o dotati di pompe di calore o, ancora, con impianti geotermici. La condizione per poter fruire della suddetta detrazione è quella di raggiungere un'efficienza energetica appartenente alla classe A, secondo quanto disposto dal regolamento dell'Unione Europea n. 811/2013. La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. Il limite di spesa consentito su cui calcolare la detrazione è pari ad **euro 30.000** per unità immobiliare;
- 3) interventi effettuati su **edifici unifamiliari** (ad esempio, ville e villette), che riguardano la **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti dotati di caldaie a condensazione o dotati di pompe di calore o, ancora, con impianti geotermici. La condizione per poter fruire della suddetta detrazione è la stessa di cui al punto precedente, ossia quella di raggiungere un'efficienza energetica appartenente alla classe A, secondo quanto disposto dal regolamento dell'Unione Europea n. 811/2013. La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. Il limite di spesa consentito su cui calcolare la detrazione è pari ad **euro 30.000** per unità immobiliare.

7.2.1. Altri interventi coinvolti

La particolarità di chi effettua almeno uno tra gli interventi sopra esposti è quella di poter usufruire dell'aliquota del 110% anche per la realizzazione di altri interventi. Più precisamente, si tratta di tutti i restanti interventi, di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, riguardanti la riqualificazione energetica², i quali, pertanto, potranno godere della detrazione del 110%, a condizione che venga eseguito **congiuntamente almeno uno dei tre interventi principali**, di cui ai punti precedenti.

Secondo quanto disposto all'articolo 119, comma 2 del *D.L. Rilancio*, in assenza di uno tra i tre interventi sopra citati, verranno applicate le regolari detrazioni previste per l'*ecobonus* (di norma pari al 65%, che varia in relazione alla tipologia di intervento effettuato) e per il bonus facciate (pari al 90%).

In particolare, si tratta degli interventi di seguito esposti:

- A) L'installazione di impianti solari fotovoltaici** che siano connessi alla rete elettrica su:
- *edifici* (ai sensi dell'art. 1, c. 1, l.a), D.P.R. n. 412/1993), con i quali si intendono le strutture edilizie sia esterne, sia interne delimitate da uno spazio di volume definito;

² Si riporta al capitolo 3 per gli interventi di riqualificazione energetica, quale ecobonus.

- *edifici di proprietà pubblica* (ai sensi dell'art. 1, c. 1, l.b), D.P.R. n. 412/1993), con i quali si intendono gli edifici di proprietà dello Stato, delle Regioni, di Enti locali o di enti pubblici;
- *edifici adibiti ad uso pubblico* (ai sensi dell'art. 1, c. 1, l.a), D.P.R. n. 412/1993), nei quali viene svolta l'attività istituzionale degli enti pubblici;
- *edifici di nuova costruzione* (ai sensi dell'art. 1, c. 1, l.a), D.P.R. n. 412/1993);

prevede la super agevolazione del **110%** per un importo massimo di spesa pari ad **euro 48.000,00** o nel limite di euro 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico, da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 3, c. 1, l.d), e), f) del D.P.R. n. 380/2001) il limite di spesa si riduce ad euro 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale. È, altresì, prevista, in questo caso, la detrazione per l'installazione effettuata contemporaneamente o in un momento successivo, di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici, nel limite di euro 1.000,00 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

B) L'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/2013), permette di usufruire dell'agevolazione fiscale del **110%**, per un limite massimo di spesa pari ad **euro 3.000**, da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo.

Si precisa che, per entrambi gli interventi sopra esposti, l'energia non auto-consumata verrà ceduta in favore del GSE (acronimo per Gestore dei servizi energetici), il quale si occupa di garantire e sostenere fonti rinnovabili all'interno del Paese.

7.2.2. Soggetti beneficiari

Secondo quanto disposto dal comma 9 dell'articolo 119 del *D.L. Rilancio*, il *Superbonus*, tenendo conto dei requisiti di accesso, spetta ad alcuni soggetti, tra cui:

- i *condòmini*, per gli interventi effettuati su parti comuni dell'edificio condominiale, in ragione delle quote condominiali possedute da ciascun beneficiario. Si precisa, inoltre, che non vengono posti requisiti particolari, per poter usufruire dell'agevolazione condominiale; infatti, qualunque sia la natura dell'immobile (abitazione, negozio, ufficio) o qualunque sia la tipologia di beneficiario (persona fisica, imprenditore, professionista e società) si può usufruire della super agevolazione. Unica condizione è che le spese rientrino tra le spese condominiali e non su singole unità immobiliari;
- le *persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale*, senza limiti riguardanti la tipologia dell'immobile. Infatti, si possono effettuare lavori sia su immobili adibiti ad abitazione principale che adibiti ad abitazione secondaria. Unico limite riguarda gli interventi effettuati su edifici unifamiliari

non adibiti ad abitazione principale³, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119 di cui sopra. Difatti, non sono inclusi gli interventi effettuati su villette unifamiliari che siano seconde case. Tuttavia, non si esclude la possibilità che, in sede di conversione del decreto in legge, si possa usufruire di tale estensione. Tenuto conto della definizione di «*abitazione principale*», si considera possessore dell'immobile chiunque ne abbia diretta disponibilità materiale, lasciando dubbi sulle detrazioni in caso di spese sostenute da locatari o comodatari e, per i quali si suppone la possibilità di poter accedere al super bonus del 110%.

- *istituti autonomi per le case popolari (IACP)* aventi requisiti previsti dalla normativa europea in materia di «*house providing*» (autoproduzione di beni e servizi). La detrazione spetta per interventi resi su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- *cooperative di abitazione a proprietà indivisa*, per interventi effettuati su immobili che siano in loro possesso o concessi in godimento ai propri soci.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene di particolare importanza precisare ulteriormente quali agevolazioni spettano ai professionisti e alle imprese. In particolare, questi soggetti sono **esclusi** da qualsiasi agevolazione prevista dal *D.L. Rilancio*, ad eccezione di quanto previsto per i condomini. Difatti, qualora siano presenti in un condominio unità immobiliari appartenenti ad una delle seguenti categorie catastali: A/10, quale ufficio, C/1, quale negozio o D/10, quale fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, i soggetti beneficiari potranno usufruire dell'agevolazione al 110%.

7.2.3. Interventi di riduzione del rischio sismico

L'agevolazione del **110%** è prevista anche per gli **interventi di adozione di misure antisismiche**, di cui all'articolo 16 del D.L. n. 63/2013, per le spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per un limite di spesa massimo pari ad **euro 96.000** per unità immobiliare per ciascun anno, da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo.

A differenza degli altri interventi di risparmio energetico, di cui al paragrafo 7.2.1, non è necessario che, per usufruire del *Superbonus* al 110%, venga effettuato congiuntamente ai lavori antisismici, uno tra gli interventi principali; difatti, ai sensi del comma 4, dell'articolo 119 del *D.L. Rilancio*, è possibile godere dell'agevolazione senza che vengano realizzati interventi di cui al paragrafo 7.2. Ulteriore differenza riguarda gli immobili sui quali realizzare gli interventi: rientrano tutti gli immobili sopra citati, con la possibilità di detrarre anche gli interventi su edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale (ad esempio, ville e villette utilizzate come seconde case poste a disposizione dei soggetti beneficiari).

L'aliquota al 110%, stabilita da *D.L. Rilancio*, sostituisce le precedenti agevolazioni già previste, di cui al capitolo 4. In particolare, si tratta:

- a) delle **detrazioni standard** pari al **50%** (si riporta al paragrafo 4.1 del capitolo 4);

³ Termine con il quale si suole identificare l'immobile sul quale il suo possessore ed il suo nucleo familiare stabiliscono su di esso dimora abituale e, al contempo, residenza anagrafica.

- b) delle maggiori detrazioni pari al **70-80%** previste per gli interventi che comportano il passaggio a classi di rischio inferiore effettuati su **singole unità abitative** (si riporta al paragrafo 4.2.2, l.A) del capitolo 4);
- delle maggiori detrazioni pari al **75-85%** per gli interventi che comportano il passaggio a classi di rischio inferiore effettuati su **parti comuni di edifici condominiali** (si riporta al paragrafo 4.2.2, l. B) del capitolo 4).

La suddetta detrazione, per un ammontare massimo di spesa pari ad **euro 96.000**, è prevista anche per gli acquirenti **di immobili demoliti e successivamente ricostruiti**, con l'intento di ridurre il rischio sismico, i cui interventi sono realizzati da imprese edilizie di costruzione e ristrutturazione (si riporta al paragrafo 4.2.2, l.C) del capitolo 4).

Resta però **escluso** dalla super agevolazione del 110% quanto previsto dalla Legge di Bilancio 2018, relativo agli interventi di **risparmio energetico** e di **riduzione del rischio sismico** effettuati **congiuntamente**, di cui al paragrafo 4.2.2, l.D) del capitolo 4.

Inoltre, vengono fornite delle agevolazioni fiscali anche ai soggetti che stipulano **polizze assicurative** aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi, di cui al comma *f-bis*) dell'articolo 15 del TUIR (Testo unico delle imposte sui redditi, D.P.R. n. 917/1986). I premi delle suddette polizze, solitamente detraibili nella misura del 19%, fruiscono di una super detrazione pari al **90%**, a condizione che venga ceduto il corrispondente credito d'imposta all'impresa assicurativa con la quale si è stipulata la relativa polizza che copra il rischio di eventi calamitosi.

I soggetti beneficiari del super bonus sismico rimangono gli stessi di cui al paragrafo 7.2.2 del presente capitolo; unica eccezione fatta per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale. Questi ultimi non sono esclusi dalla super agevolazione per gli interventi di adozione di misure antisismiche: è possibile detrarre il 110% delle spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico effettuati su ville e villette adibite a seconde case.

7.3. Doppia opzione: cessione del credito o sconto in fattura

A seguito della crisi economica generata nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, a causa del *lockdown* d'emergenza, il legislatore sconvolge completamente le disposizioni introdotte in precedenza relative agli interventi edilizi. In deroga con quanto esposto al precedente capitolo 6, viene introdotta dal legislatore un'ulteriore novità riguardante la possibilità per il contribuente di optare alternativamente per la cessione del credito o direttamente per lo sconto in fattura. Infatti, prima dell'approvazione del *D.L. Rilancio*, laddove la cessione del credito risulta ancora possibile, con l'esclusione di alcuni interventi, lo sconto in fattura viene abrogato con la Legge di Bilancio 2020, ad esclusione della possibilità di utilizzo dello stesso da parte dei condomini⁴.

⁴ Per approfondimenti si riporta al capitolo 6.

Ai sensi dell'articolo 121 del decreto in esame, i contribuenti che sostengono le spese nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021 possono optare per una **cessione del corrispondente credito d'imposta** generato, da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo, con la possibilità di cedere ulteriormente il credito ad altri soggetti. La novità introdotta dal legislatore è quella di poter includere tra i soggetti cessionari anche gli istituti di credito o altri intermediari finanziari. In alternativa, si può optare anche per uno **sconto sul corrispettivo dovuto**, applicato dal fornitore che effettua gli interventi direttamente in fattura al momento dell'acquisto, il cui importo verrà recuperato dal fornitore stesso in **5 quote annuali** sotto forma di credito d'imposta, con la possibilità di poter, a sua volta, cedere ulteriormente il credito ad altri soggetti, che siano fornitori o, anche in questo caso, è permessa la cessione ad istituti di credito o intermediari finanziari.

Inoltre, il contribuente che volesse beneficiare direttamente della detrazione può usare l'istituto della **compensazione del credito d'imposta** mediante modello F24. La novità, per quest'ultima modalità, riguarda la possibilità di compensare, non soltanto con debiti relativi alla stessa imposta (compensazione verticale), ma con differenti tipologie di imposta, tramite l'utilizzo della **compensazione orizzontale**.

7.3.1. Detrazioni opzionali

Le novità previste dal *Decreto Rilancio* – modificando quanto previsto dall'articolo 14 e dall'articolo 16 del D.L. n. 63/2013 e relativi rispettivamente ad *ecobonus* e *sismabonus* – consentono al contribuente di poter optare per la cessione del credito o per la riduzione del corrispettivo, per gli interventi relativi a:

- a) **recupero del patrimonio edilizio** (ai sensi dell'art. 16-bis, c. 1, l.a) e b) del TUIR), che comprende i lavori di manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari e sulle parti comuni di edifici condominiali, includendo, in quest'ultimo caso, anche i lavori di manutenzione ordinaria;
- b) **efficienza energetica**, di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, inclusi anche gli interventi atti a migliorare l'isolamento termico della struttura, gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti, l'installazione di impianti solari fotovoltaici e l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (di cui ai paragrafo 7.2 e 7.2.1 del presente capitolo);
- c) **adozione di misure antisismiche** (art. 16, da c. 1-bis a c. 1-septies del D.L. n. 63/2013);
- d) **recupero o restauro della facciata** degli edifici esistenti, compresa la sola pulitura o tinteggiatura delle pareti esterne (art. 1, c. 219, L. n. 160/2019);

Restano **esclusi** della scelta di optare per l'una o l'altra modalità le spese sostenute per:

- gli interventi necessari alla ricostruzione o al **ripristino dell'immobile danneggiato** a seguito di eventi calamitosi (art. 16-bis, c. 1, lett. c) del TUIR);
- gli interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune (art. 16-bis, c. 1, lett. d) del TUIR);

- gli interventi destinati alla **eliminazione delle barriere architettoniche** (art. 16-*bis*, c. 1, lett. *e*) del TUI
- gli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del **compimento di atti illeciti** da parte di terzi (art. 16-*bis*, c. 1, lett. *f*) del TUIR).
- gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla **cablatura degli edifici**, (art. 16-*bis*, c. 1, lett. *g*) del TUIR;
- gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al **contenimento dell'inquinamento acustico** (art. 16-*bis*, c. 1, lett. *g*) del TUIR);
- acquisto di immobili già ristrutturati.

Per le tipologie di spese non incluse, restano in vigore le regolari modalità esposte nei precedenti capitoli.

7.3.2. Modalità applicative

La novità principale che ha stupito molti dei contribuenti è quella di poter realizzare interventi edilizi, senza doversi indebitare o versare enormi somme di denaro. Questo grazie alle opzioni, di cui al paragrafo 7.3, che lo Stato ha permesso ai contribuenti di sfruttare in questi 18 mesi di tempo.

Si suppone che il soggetto contribuente, nella realizzazione degli interventi edilizi, chieda alla banca un finanziamento. Quest'ultima dopo aver erogato il prestito al contribuente e pagato il fornitore che ha realizzato gli interventi, recupererà il relativo importo con la cessione del credito d'imposta generato dalla detrazione per le spese sostenute. A tal proposito, il bonus pari al 110% ha lo scopo di ripagare per intero le spese che il contribuente sostiene e questo spiega il 100% e il restante 10% viene erogato a copertura degli interessi.

Altra strada è la riduzione del contributo dovuto al momento dell'emissione della fattura, applicata direttamente dal fornitore o dall'installatore, i quali acquisiranno direttamente il credito nei confronti dell'Erario.

In ultima analisi, si precisa che, entro la fine del mese giugno 2020, l'Agenzia delle Entrate fornirà maggiori dettagli, stabilendo, con apposito provvedimento, le modalità attuative, i documenti e tutto quello che serve per ottenere la detrazione in oggetto.

7.4. Requisiti richiesti

Il comma 3 dell'articolo 119 del *D.L. Rilancio* dispone i requisiti per poter accedere al bonus previsto a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19. Innanzitutto, la detrazione spetta solo nel caso in cui, a seguito degli interventi di risparmio energetico, si ottiene un **miglioramento di almeno due classi energetiche**⁵ o, nel caso in cui non sia possibile, **almeno il conseguimento della classe energetica più alta**. Questa condizione dovrà essere espressamente dimostrata mediante l'Attestato di Prestazione Energetica, cd. APE (l. *b*), paragrafo 3.4.2 del capitolo 3), rilasciato da un tecnico abilitato in duplice modello: prima e

⁵ Si riporta al capitolo 5, paragrafo 5.2.1.

dopo l'intervento. Tenuto conto della posizione energetica molto bassa (si pensa alle ultime classi energetiche per consumo, ossia: E, F e G) a cui la maggior parte degli edifici appartengono, non sarà complicato soddisfare la condizione richiesta. Altro requisito, ai fini della sostenibilità ambientale, è quello di utilizzare **materiali che rispettino i requisiti minimi ambientali** previsti dal decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017.

Al fine di poter effettuare l'opzione della cessione del relativo credito o dell'eventuale sconto in fattura, di cui ai successivi paragrafi, è necessario che, l'asseverazione elaborata da tecnici abilitati – nel rispetto dei requisiti tecnici – **venga trasmessa telematicamente all'ENEA**. Si precisa, inoltre, che, qualora non costituisca reato, vengono applicate sanzioni amministrative pecuniarie, da un minimo di euro 2.000 fino ad euro 15.000 per ogni attestazione rilasciata, ai soggetti che rilasciano asseverazioni e attestati falsi. Sarà cura del Ministero dello Sviluppo Economico verificare la veridicità delle informazioni e dei dati contenuti nei documenti utili per ottenere la detrazione. Si precisa che, anche le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni sono detraibili al 110%.

7.4.1. Ulteriori informazioni

Non verranno applicati i limiti dei crediti d'imposta utilizzati in compensazione, ovvero: il limite massimo pari ad euro 700.00,00 (art. 34 della Legge n. 388/2000); il limite annuale di euro 250.000,00 dei crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi. Si precisa che, qualora una delle quote previste non venga utilizzata in compensazione nell'anno, non potrà essere utilizzata negli anni successivi e verrà persa. Per quanto riguarda la cessione del relativo credito d'imposta spettante, di cui all'articolo 121 del *Decreto Rilancio*, è necessario che venga applicato il **visto di conformità**⁶, il cui scopo è quello di attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Quest'ultimo può essere richiesto dal contribuente da uno dei soggetti abilitati definiti all'articolo 3, comma 3, l. a) e b) del D.P.R. n. 322/1998, tra cui:

- gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti, degli esperti contabili o dei consulenti del lavoro;
- i periti e gli esperti iscritti alla Camera di Commercio;
- i responsabili dell'assistenza fiscale e Caf.

Si precisa che, anche le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità sono detraibili al 110%.

⁶ Rientra tra le attività di controllo dell'Amministrazione Finanziaria, ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/1997. Consiste in un'attestazione, effettuata da uno tra i professionisti sopra elencati, circa la corrispondenza con quanto dichiarato – in sede di dichiarazione dei redditi- dal contribuente.

ALCUNI CASI PARTICOLARI

Il presente capitolo ha lo scopo di fornire delle risposte più dirette ai contribuenti che potrebbero ritrovarsi in uno tra i 7 casi di seguito analizzati.

- 1) **Domanda:** una società immobiliare intende effettuare degli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico su un immobile merce. La domanda posta è la seguente: è possibile detrarre le spese sostenute?

Risposta: *ai sensi della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 34 del 25 giugno 2020, i titolari di redditi d'impresa quali, ditte individuali e società sia di persone sia di capitali, possono fruire della detrazione per interventi di risparmio energetico effettuati sia su immobili strumentali sia su immobili merce, che generano profitti per l'impresa (per approfondimento si rimanda al capitolo 3, paragrafo 3.2.2). Per quanto riguarda gli interventi atti a ridurre il rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate concede ai titolari di redditi d'impresa di poterne fruirne già dal 2018, ed in particolare con la Risoluzione n. 22e/2018 (per approfondimento si rimanda al cap.4, paragrafo 4.2.1).*

- 2) **Domanda:** una società ha stipulato un contratto di comodato d'uso avente ad oggetto un immobile nel quale svolgere l'esercizio della propria attività imprenditoriale. La domanda posta è la seguente: qualora la società intendesse effettuare degli interventi edilizi, potrebbe fruire delle detrazioni fiscali IRES?

Risposta: *trattandosi di un fabbricato strumentale, e, pertanto, non oggetto di vendita, la società può fruire della detrazione, tenendo presente tutte le condizioni previste.*

- 3) **Domanda:** nel 2018 un contribuente – deceduto nel mese di febbraio 2020 – effettua degli interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile locato. La domanda è se gli eredi del contribuente deceduto possano fruire delle restanti quote non detratte.

Risposta: *si precisa che, soltanto chi risulta proprietario, possessore o detentore dell'immobile ha la possibilità di detrarre le quote restanti. Difatti, trattandosi di un immobile locato, sarà possibile per gli eredi recuperare soltanto le quote relative all'anno 2019, presentando la dichiarazione dei redditi dell'anno d'imposta 2019 del contribuente defunto. Le restanti quote verranno perse.*

- 4) **Domanda:** un contribuente acquista un fabbricato, la cui categoria catastale di appartenenza è F/3, ossia fabbricato in corso di costruzione. La domanda è la se-

guente: qualora il contribuente realizzasse degli interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica, fruirebbe delle agevolazioni previste?

Risposta: *ai sensi di quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 36/E del 31 maggio 2007, non è possibile fruire delle agevolazioni previste su immobili che risultano essere ancora in costruzione e che, pertanto, non siano «esistenti».*

- 5) **Domanda:** un contribuente acquista un fabbricato che intende demolire e successivamente ristrutturare con un aumento, seppur lieve, della volumetria dell'edificio. L'intenzione è quella di adibire ad abitazione principale una parte dell'immobile e la restante adibirlo ad usi differenti (a disposizione o vendita). Si chiede quale sia l'aliquota IVA da applicare sugli interventi da realizzare?

Risposta: *purché non si tratti di immobili di lusso appartenenti ad una tra le categorie catastali, quali A1, A8 o A9, il contribuente può applicare l'aliquota IVA pari al 4% per la parte adibita ad abitazione principale; mentre, sulla restante parte, applicherà l'aliquota al 10%. Si precisa che, qualora nessuna delle due parti verrà adibita ad abitazione principale, si dovrà applicare l'aliquota al 10%.*

- 6) **Domanda:** il coniuge sostiene delle spese di ristrutturazione dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge. A seguito di separazione dei due coniugi, si chiede se il coniuge non proprietario dell'immobile ma intestatario dei bonifici effettuati per sostenere le spese di ristrutturazione, possa continuare a detrarre le restanti quote.

Risposta: *il coniuge non proprietario può continuare a godere delle detrazioni spettanti soltanto se risulta «assegnatario» dell'immobile dell'ex coniuge proprietario. Pertanto, qualora non risulti tale, perderà il beneficio.*

- 7) **Domanda:** a fine anno 2019 un contribuente acquista un immobile con l'intenzione di adibirlo ad abitazione principale, dopo aver effettuato degli interventi di ristrutturazione. Nell'anno 2020 non risultano ancora terminati i lavori di ristrutturazione e, a causa di ciò, non è risultato possibile stabilire la propria residenza nell'immobile in oggetto. La domanda posta è: quale codice andrà indicato nel modello 730 dell'anno d'imposta 2019 per identificare l'immobile.

Risposta: *ai sensi del comma 3 dell'art. 36 del TUIR «Non si considerano produttive di reddito le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata». In assenza dei suddetti attestati, dovrà essere applicato in dichiarazione il codice 9 – immobile che non rientra in nessuno dei casi individuati con i codici da 1 a 17.*

FORMULARIO

1. <i>Dichiarazione sostitutiva di atto notorio</i>	p.	95
2. <i>Fac-simile comunicazione all'ASL</i>	"	96
3. <i>Esempio di bonifico bancario</i>	"	97
4. <i>Modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura</i>	"	98
5. <i>Comunicazione opzione di cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni</i>	"	99
6. <i>Comunicazione opzione di cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo</i>	"	101

CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

1. *Contenuti della WebApp*

La WebApp è parte integrante della presente pubblicazione e riporta:

- **Formulario**

- 1) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- 2) Fac-simile comunicazione all'ASL
- 3) Esempio di bonifico bancario
- 4) Modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura
- 5) Comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni
- 6) Comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo

- **Banca dati normativa e giurisprudenza** consultabile attraverso un motore di ricerca, con aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp

2. *Requisiti hardware e software*

- Dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android
- Accesso ad internet e browser web con *Javascript* attivo
- Software per la gestione di documenti Office e PDF

3. *Attivazione della WebApp*

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0128_7.php

- 2) Inserire i codici “A” e “B” (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**]
- 3) **Utenti già registrati su www.grafill.it**
 - 3.1) Inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**]
 - 3.2) Accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**]
- 4) **Utenti non ancora registrati su www.grafill.it**
 - 4.1) Cliccare [**Iscriviti**]
 - 4.2) Compilare il form di registrazione e cliccare [**Iscriviti**]
 - 4.3) Accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**]
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati all'indirizzo e-mail inserito nel form di registrazione

- 6) Accedere al profilo utente su **www.grafill.it**
- 7) Cliccare il pulsante **[G-CLOUD]**
- 8) Cliccare il pulsante **[Vai alla WebApp]** in corrispondenza del prodotto acquistato

4. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem)

L'assistenza tecnica (gratuita per 365 giorni dall'acquisto) è relativa esclusivamente all'installazione e all'avvio del prodotto (*non è prevista assistenza per il recupero dei dati*), se la configurazione hardware rispetta i requisiti richiesti.

L'assistenza *TicketSystem* è disponibile all'indirizzo **<https://www.supporto.grafill.it>**. Effettuare il login al *TicketSystem* utilizzando i dati del profilo utente di **www.grafill.it** ed aprire un ticket seguendo le istruzioni.
La cronologia dei ticket resterà disponibile sulla schermata principale del *TicketSystem*.



ACQUISTA LA VERSIONE COMPLETA DELL'EBOOK

Il manuale, aggiornato ai contenuti previsti dal D.L. n. 34/2020 (c.d. *Decreto Rilancio*) e ai *Superbonus* 110%, rappresenta un vademecum delle agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazione edilizia ed è indirizzato ai professionisti del settore che vogliono approfondire l'argomento e a coloro i quali vogliono conoscerne le basi. La parte introduttiva, le analisi puntuali, le note e gli esempi forniti al suo interno, rendono il manuale il perfetto connubio per soddisfare tutte le tipologie di lettori.

Gli interventi edilizi trattati, uno per ogni singolo capitolo, riguardano: ristrutturazione edilizia (*bonus casa*); riqualificazione energetica (*ecobonus*); adozione di misure antisismiche (*sisma bonus*); rifacimento della facciata (*bonus facciate*); acquisto di mobili ed elettrodomestici (*bonus mobili*); sistemazione di aree verdi (*bonus verde*). Ogni capitolo riporta un'analisi dettagliata del beneficio fiscale in questione: percentuali di detrazione; limite massimo di spesa detraibile; soggetti beneficiari delle agevolazioni fiscali; interventi ammissibili; modalità per ottenere la detrazione.

Completano il manuale una sezione di «domande e risposte» su alcuni quesiti posti dai contribuenti, circa casi particolari di interventi edilizi effettuati e le relative risposte, e un formulario con alcuni degli adempimenti previsti e con i documenti da compilare per ottenere le agevolazioni fiscali trattate.

Un intero capitolo è dedicato all'analisi dettagliata dei nuovi *Superbonus* 110% previsti dal *Decreto Rilancio* per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico.

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Formulario:** dichiarazione sostitutiva di atto notorio; fac-simile comunicazione all'ASL; esempio di bonifico bancario; modello fattura emessa dal fornitore in caso di sconto in fattura; comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Istruzioni; comunicazione cessione del credito all'Agenzia delle Entrate – Modulo
- **Banca dati normativa e giurisprudenza** consultabile attraverso un motore di ricerca, con aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp

REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

Angelo Pisciotta, avvocato, Dottore Commercialista (sez. A), Consulente del Lavoro con iscrizione nei rispettivi albi professionali, nonché Revisore Legale, svolge anche l'attività di Curatore Fallimentare. È laureato in Economia e Commercio (vecchio ordinamento) e in Giurisprudenza (Laurea Magistrale). È autore di numerosi libri e articoli pubblicati da diverse testate giornalistiche.

Alessandra Lo Presti, è laureata in Economia e Finanza presso l'Università degli Studi di Palermo. Durante i suoi studi, ha maturato un'esperienza di assistenza e consulenza imprenditoriale rivolta alle PMI siciliane. Ha quasi terminato il tirocinio per abilitarsi all'esercizio della professione di Esperto Contabile. Il presente manuale è il suo primo libro.



ISBN 13 978-88-277-0128-7



9 788827 701287 >

Euro 25,00