LA SINTESI

Il Decreto Rilancio prevede una nuova detrazione, pari al 110% delle spese sostenute, spettante per alcuni interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, nonché per una serie di interventi effettuati contestualmente a quelli espressamente individuati dalla norma.

La nuova detrazione è fruibile:

- per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021;
- in 5 quote annuali;
- per gli interventi effettuati da condomìni, persone fisiche "private", IACP e soggetti a essi equiparati, nonché da cooperative edilizie a proprietà indivisa. In caso di interventi su edifici unifamiliari, la detrazione è applicabile soltanto se l'immobile rappresenta l'abitazione principale.

Contestualmente è stata rivista la disciplina relativa alla possibilità, per il beneficiario della detrazione, di optare per la cessione del credito ovvero per il cosiddetto "sconto in fattura" al posto della fruizione diretta della detrazione spettante.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETTRAZIONE DEL 110%

La detrazione del 110% può essere fruita esclusivamente da:

- **condomini**;
- **Istituti Autonomi Case Popolari** (IACP)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" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **società** di persone e di capitali**;**
- **persone fisiche**.

Per le società e per le persone fisiche è necessario fare delle precisazioni.
Per quanto riguarda le **società**, queste possono fruire della detrazione **solo se l'immobile fa parte di un condominio**.
Per quanto riguarda le **persone fisiche**, invece, è necessario fare una **prima distinzione**: se l'immobile è detenuto come privato o nell'esercizio dell'atività di impresa o lavoro autonomo.
Nel caso in cui l'immobile sia **detenuto nell'esercizio**

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

dell'attività di impresa o lavoro autonomo la detrazione spetta solamente se l'immobile fa parte di un condominio.
Nel caso in cui l'immobile sia **detenuto come privato** è necessario fare una **seconda distinzione**: se l'immobile fa parte di un condominio o è un edificio singolo.
Nel caso in cui l'immobile faccia **parte di un condominio** la detrazione **spetta sempre**, mentre nel caso di un **edificio singolo** la detrazione **spetta solo se l'immobile è destinato ad abitazione principale**.

Merita precisare che **il concetto di "abitazione principale" è diverso da quello di "prima casa"**.
Non è quindi necessario che l'edificio singolo sia la "prima casa" della persona fisica, privato, che esegue l'intervento per fruire della detrazione, ma è sufficiente che l'immobile sia adibito ad "abitazione principale" da parte di un soggetto anche diverso da colui che esegue l'intervento.
Non si può, quindi, fruire della detrazione per le "seconde case".

Un'altra precisazione doverosa riguarda la **definizione di condominio**.
L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, con riferimento alle detrazioni per interventi di riqualificazione energetica, si configura un condominio non necessariamente in presenza di una pluralità di proprietari, ma è **sufficiente la presenza di più**

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

unità immobiliari funzionalmente autonome.

Resta però da chiarire, da parte dell'Agenzia delle Entrate, se possa rientrare nella categoria dei condòmini anche l'unico proprietario di più unità immobiliari che costituiscono un unico edificio, permettendo quindi a quest'ultimo di fruire della detrazione a prescindere dalla tipologia delle unità immobiliari possedute (uffici, negozi, prima abitazione, seconda abitazione) e dalla propria natura (persone fisiche o società), e se per i condòmini sia possibile beneficiare della detrazione del 110% anche per le spese sostenute sulle singole unità immobiliari o solo sulle parti comuni.

Schema detrazione persone fisiche

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

QUALI INTERVENTI BENEFICIANO DELLA DETRAZIONE

Sono **3 gli interventi "trainanti"** che danno diritto alla detrazione del 110%:

1. interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso;
2. **interventi sulle parti comuni** degli edifici (condomini) **per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore o con impianti di microcogenerazione;
3. **interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore o con impianti di microcogenerazione.

Questi interventi sono definiti "trainanti" in quanto, se eseguiti congiuntamente a uno di essi, potranno fruire della detrazione del **110% anche gli interventi di riqualificazione energetica** previsti dal normale ecobonus (installazione di infissi, pannelli solari, schermature solari, ...), l'installazione delle colonnine per le auto elettriche e gli impianti per il fotovoltaico.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

Merita fare alcune precisazioni su alcuni interventi trainanti.
Per quanto riguarda il 1° intervento (lavori di coibentazione delle superfici opache), perché l'intervento possa fruire della detrazione del 110% è necessario che **i materiali isolanti utilizzati rispettino i criteri ambientali minimi previsti dal DM 11/10/2017**.
Per quanto riguarda il 2° intervento (sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale in fabbricati costituiti da più unità immobiliari), è richiesto l'intervento sulle parti comuni degli edifici. Pertanto sembrerebbe non essere sufficiente sostituire il sistema di generazione (cambiare la caldaia), ma sembrerebbe essere **necessario intervenire anche sulle tubazioni o canalizzazioni di distribuzione**.
Ma non è sufficiente.
Per poter fruire della detrazione, oltre a dover rispettare queste previsioni specifiche, tutti gli interventi, sia i 3 interventi "trainanti" sia gli altri interventi congiunti, devono rispettare i requisiti minimi previsti dalla norma dell'ecobonus, perché questa è la loro natura.
Inoltre, è necessario che tutti gli interventi posti in essere garantiscano un **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio** o il raggiungimento della classe energetica più alta.

Anche in merito ai requisiti oggettivi restano dei dubbi da chiarire da parte dell'Agenzia delle Entrate.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

Non è chiaro, infatti, se nel 1° intervento trainante rientrino anche le falde dei tetti, in quanto superfici inclinate, e i serramenti, ma che potrebbero comunque rientrare entrambi come interventi congiunti di riqualificazione energetica.
Altro dubbio riguarda il 2° intervento trainante e se l'intervento debba riguardare anche le tubazioni dell'impianto e non la sola sostituzione della caldaia.
L'ultimo dubbio riguarda il doppio salto energetico necessario per fruire della detrazione.
L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si riferisce alle singole unità immobiliari e mai al fabbricato nel suo complesso, mentre il Decreto fa riferimento al miglioramento delle classi energetiche dell'edificio. Sarà quindi da chiarire se sarà necessario produrre un APE per ogni singola unità immobiliare e se il miglioramento sia da garantire per ognuna di queste.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

TEMPI E LIMITI DI SPESA

La detrazione del 110% si applica alle **spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** dai soggetti che ne possono fruire e per gli interventi che ne possono beneficiare.
I limiti di spesa variano a seconda della tipologia di intervento:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Spese dall'1/7/2020 al 31/12/2021
Isolamento termico delle superfici opache	**Massimo € 60.000** per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale in fabbricati costituiti da più unità immobiliari	**Massimo € 30.000** per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale in fabbricati unifamiliari	**Massimo € 30.000**
Altri interventi di efficienza energetica eseguiti congiuntamente a uno dei tre interventi "trainanti"	**Spesa massima prevista per l'intervento dal normale ecobonus**

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **5 quote annuali**, anziché le 10 normalmente previste.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

All'interno degli interventi di riqualificazione energetica meritano un capitolo a parte gli impianti solari fotovoltaici. Questi interventi, infatti, godono della detrazione del 110% per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 48.000 e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali.
Le condizioni per poter fruire della detrazione del 110% sugli impianti solari fotovoltaici sono:

1. la cessione al GSE dell'energia non auto-consumata;
2. che l'intervento venga realizzato congiuntamente a uno dei 3 interventi "trainanti", a uno degli interventi di riqualificazione energetica o a un intervento di riduzione del rischio sismico.

Anche per l'installazione di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici è riconosciuta la detrazione del 110% alle stesse condizioni e nello stesso limite complessivo di importo (€ 48.000 per pannelli e sistema di accumulo) e comunque nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

LA DETRAZIONE DEL 110%

Sismabonus

INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico (Sismabonus), la percentuale di detrazione è elevata al 110% per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. I limiti di spesa restano invariati e sono pari a € 96.000 per ciascuna unità immobiliare.

Nel caso in cui, oltre all'esecuzione degli interventi di riduzione del rischio sismico, si intenda:

- cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante a un'impresa di assicurazione;
- stipulare contestualmente una polizza che copra il rischio di eventi calamitosi

la detrazione IRPEF, pari normalmente al 19% dei premi versati, spetta nella misura del 90%.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

LA DETRAZIONE DEL 110%

Cessione del credito e "sconto in fattura"

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Il Decreto ha introdotto la possibilità di optare al posto dell'utilizzo diretto della detrazione, anche relativa a quote residue di vecchi interventi, per la sua **trasformazione in credito d'imposta o per uno "sconto in fattura"** da parte del fornitore che ha effettuato l'intervento.
Questa possibilità **non** riguarda **solamente gli interventi che beneficiano della detrazione del 110%**, ma anche per:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio (ristrutturazione);
- interventi di efficienza energetica (Ecobonus);
- interventi di adozione di misure antisismiche (Sismabonus);
- interventi di recupero e restauro della facciata (Bonus facciate);
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

a prescindere dalla percentuale di detrazione di cui beneficiano (36%, 50%, ,65%, 70%, 75%, 80%, 85%, 90%, 110%).

Il credito d'imposta potrà essere **utilizzato in compensazione** con altri debiti tributari/previdenziali (IMU, IVA, INPS, INAIL, ecc.) **o ceduto** ad altri soggetti, tra cui gli istituti di credito e i fornitori.
Nel caso di cessione agli istituti di credito, il credito ceduto andrà a ripagare l'importo finanziato dalla banca.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

B&B STUDIO

LA DETRAZIONE DEL 110%

Cessione del credito e "sconto in fattura"

Nel caso di interventi che beneficiano della detrazione del 110%, questi potrebbero potenzialmente non comportare alcun esborso finanziario.
Se si cedesse il credito a una banca, infatti, questo dovrebbe essere sufficiente a ripagare tutto l'importo finanziato comprensivo degli interessi, in quanto il 10% di detrazione in più rispetto alla spesa sostenuta dovrebbe coprire l'ammontare degli interessi.

Nel caso, invece, di "sconto in fattura" da parte del fornitore che ha effettuato l'intervento, questo applicherà uno sconto nel limite massimo della detrazione ricevuta dal committente. **Il fornitore**, poi, **recupererà lo sconto sotto forma di credito d'imposta** che potrà utilizzare in compensazione o cedere a sua volta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito.

In ogni caso **il credito d'imposta va utilizzato con la stessa ripartizione in quote annuali** (5 o 10 a seconda dell'intervento) **con cui sarebbe stata utilizzata la detrazione**.
Inoltre, l'eventuale quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso.

Un apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da adottare entro il 18 giugno, definirà le modalità attuative e di esercizio telematico delle opzioni.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

LA DETRAZIONE DEL 110%

Documenti necessari e controlli dell'AdE

DOCUMENTI NECESSARI E CONTROLLI

Per poter fruire della detrazione del 110% è necessario che i tecnici abilitati (ingegneri, architetti, geometri, ...) rilascino un **APE**, che attesti il miglioramento delle due classi energetiche, **nella forma della dichiarazione asseverata**.

Per poter invece cedere il credito d'imposta o ottenere lo "sconto in fattura" è necessario il rilascio da parte di un intermediario abilitato (commercialisti, consulenti del lavoro, responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF) del **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Oltre a questo è necessario che i tecnici abilitati (ingegneri, architetti, geometri, ...) rilascino:

- **l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici minimi** previsti per gli interventi di riqualificazione energetica;
- **l'asseverazione dell'efficacia degli interventi** finalizzati alla riduzione del rischio sismico;
- **l'attestazione della congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati (da inviare in copia per via telematica all'Enea).

L'Agenzia delle Entrate potrà procedere, in base a criteri selettivi, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti alla base del diritto alla detrazione d'imposta.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

LA DETRAZIONE DEL 110%

Cessione del credito e "sconto in fattura"

In caso di assenza dei requisiti l'Agenzia delle Entrate provvederà a recuperare l'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato degli interessi e delle sanzioni, solo nei confronti del contribuente.
Solo nel caso di concorso nella violazione da parte di chi ha ricevuto il credito ceduto o del fornitore che ha applicato lo sconto, questi saranno responsabili in solido con il contribuente.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

CONSIDERAZIONI FINALI

La massa di richieste in arrivo nei prossimi mesi andrà gestita con attenzione da parte delle imprese, soprattutto perché molti cercheranno di sfruttare per i propri lavori quegli schemi che consentono di realizzare gli interventi senza esborsi immediati o, comunque, utilizzando al massimo la leva finanziaria.
La gestione di queste richieste presuppone, in primo luogo, una **capacità di programmazione amministrativa molto attenta da parte delle imprese**: diventerà vitale realizzare una **pianificazione fiscale accorta** e mettere in piedi **strutture finanziarie complesse**.

Altra considerazione va fatta sul valore dei crediti ceduti e degli "sconti in fattura" praticati.
La cessione del credito potrà, infatti, essere fatta anche a un prezzo inferiore rispetto al valore nominale e i crediti fiscali, diventati commerciabili, potranno essere valutati da chi li riceve meno del loro valore nominale, compensando così in qualche modo chi li acquisisce per il tempo di attesa per il loro utilizzo.
Alla stessa conclusione si potrà arrivare anche con riferimento agli "sconti in fattura". La riduzione del prezzo della fattura del fornitore potrà avere un valore inferiore rispetto all'importo nominale della detrazione.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420

Considerazioni finali

L'ultima considerazione da fare riguarda poi il mercato e sul peso che avranno domanda e offerta.
Nell'anno e mezzo che si apre a luglio 2020, infatti, saranno in molti a voler cedere i loro crediti fiscali per operazioni del genere.
Probabilmente, i soggetti in grado di acquisirli saranno in meno.
Di conseguenza **il valore reale dei crediti fiscali potrebbe essere molto diverso da quello nominale**, nella pratica.

All rights reserved © B&B Studio

Via A. Canova, 7 - 37050 Oppeano (VR)
info@bortolazzieborghesani.it
www.bortolazzieborghesani.it
045 7130420