



**REMTECH EXPO**

**GEOSSIMICA**

**Bonus fiscali:  
Novità del «decreto crescita» e questioni aperte**

*Marco Zandonà - ANCE*

**Conferenza Nazionale sul rischio sismico  
Dalla gestione del rischio alla prevenzione: il Sisma bonus**

**18 settembre 2019**

*RemTech Expo 2019 (18, 19, 20 Settembre) FerraraFiere*

[www.remtechexpo.com](http://www.remtechexpo.com)

# GLI ARGOMENTI



**«DL CRESCITA»: INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE URBANA E  
NOVITÀ SUI BONUS FISCALI**



**SISMABONUS: PRINCIPALI QUESTIONI APERTE**



### ***INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA***

**Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**

### ***ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI»***

**Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di unità immobiliari situate all'interno di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 18 mesi dal termine dell'intervento**



### **ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BONUS**

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni **Ecobonus** (sia singole unità che condomini), **Sismabonus** (sia singoli immobili, che condomini, nonché **Sismabonus acquisti**) e «**Eco+Sismabonus cumulati**» o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni, o da cedere ai fornitori. Dovrà essere emanato un provvedimento attuativo ➡ **PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019**

### **ESTENSIONE DELLA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA AI LAVORI ENERGETICI AGEVOLATI CON IL BONUS EDILIZIA**

Dal 30 giugno 2019, è estesa la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta anche al **Bonus edilizia** (cd. 36%, aumentato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2019), limitatamente all'ipotesi di esecuzione di interventi di risparmio energetico rientranti nell'agevolazione ➡ **PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019**

# DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



## INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Tutti gli acquisti che, ordinariamente, scontano un regime fiscale più oneroso, comprese quelle esenti da IVA (ex art. 10, DPR 633/1972)

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

## DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



### INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



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

1. alla sua demolizione e ricostruzione in chiave antisismica ed energetica, anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente, oppure all'esecuzione di interventi di recupero, con conseguimento della classe energetica NZEB, A o B;
2. alla successiva vendita dello stesso, che, in caso di più unità immobiliari, deve riguardare almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



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

ACCOLTE  
LE  
PROPOSTE  
ANCE

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

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



### AGEVOLAZIONE

- DETRAZIONE DALL'IMPOSTA SUL REDDITO RICONOSCIUTA ALL'ACQUIRENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) DA IMPRESE DI COSTRUZIONI CHE LI CEDONO, IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3



### CONDIZIONI

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE IMMOBILIARE
- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA RISPETTO ALLA PREESISTENTE, OVE CONSENTITA DA NORME URBANISTICHE
- ACQUISTO (ROGITO) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ENTRO 18 MESI DAL TERMINE DEI LAVORI



### BENEFICIO

- DETRAZIONE PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO
- POSSIBILITÀ DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA → **PROVV. n.660057 del 31.07.2019**





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

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

**CONDIZIONE** (art.16, co.1-bis, DL 63/2013 -convertito nella legge 90/2013- sostituito dalla legge 232/2016)

Procedure autorizzatorie avviate «dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione»



CM 7/E del 27.04.2018  
Resp. 62 del 19.02.2019

Si fa riferimento alla data del 1° gennaio 2017 (entrata in vigore della legge 232/2016 che ha riscritto la norma originaria), per il «Sismabonus acquisti» in zona 1

Nei casi più incerti (es. procedimenti avviati nel 2016 ed integrati nel 2017), si può chiedere all'Ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI  
sostiene

Il «Sismabonus acquisti» in zona 2 e 3 si applica dal 1° maggio 2019 (entrata in vigore del DL crescita – DL 34/2019), nel rispetto delle procedure definite dal DM 58/2017 (asseverazione della classe di rischio sismico da depositare insieme alla richiesta del titolo abilitativo) ➡ per i lavori già iniziati al 1° maggio, si deve dare la possibilità di depositare l'asseverazione in un momento successivo





**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:  
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**

**Ipotesi 1**

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

**Ipotesi 2**

Utilizzo indiretto, attraverso la **cessione del corrispondente credito d'imposta** a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di **ricedere il credito medesimo un'altra volta** (con un massimo di 2 cessioni complessive)

**Ipotesi 3**

**Sconto sul corrispettivo** dei lavori, corrispondente all'importo della detrazione spettante, che viene **recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta** da utilizzare in compensazione in **5 quote annuali costanti** e **CON** possibilità di **cessione ai fornitori** (massimo 1 cessione)



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:  
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**



**Prov. AdE n. 660057 del 31.07.2019**

- **Importo dello sconto da praticare** = detrazione spettante al committente dei lavori energetici o antisismici, da calcolare in base alle spese complessivamente sostenute entro il 31 dicembre (nel calcolo, si tiene conto anche delle spese non pagate per effetto dello sconto)
- **Fatturazione dei lavori** = l'impresa che pratica lo sconto deve fatturare interamente il corrispettivo contrattuale (ivi compreso l'importo dello sconto praticato), indicando espressamente in fattura l'ammontare dello sconto praticato ai sensi dell'art.10 del DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019;
- **Pagamento del corrispettivo dei lavori** = il corrispettivo dei lavori, non coperto dallo sconto, deve essere pagato con «*bonifico parlante*» dal quale risulti: la causale del versamento, il CF del beneficiario della detrazione ed il numero di PI o il CF del soggetto destinatario del bonifico (salva l'ipotesi di acquisto di immobili antisismici che dà diritto al *Sismabonus acquisti*)



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:  
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS  
ESEMPIO DI CALCOLO**

**Ipotesi:**

- ✓ Intervento antisismico con miglioramento di 1 classe di rischio sismico (detrazione = 75% delle spese sostenute sino ad un massimo di €96.000)
- ✓ Corrispettivo complessivo pattuito (senza sconto) = € 90.000

**Detrazione spettante:** 75% di € 90.000 = € 67.500



**Sconto da praticare** = € 67.500

**L'IMPRESA:**

- **fattura l'intero corrispettivo di € 90.000** indicando espressamente l'importo dello sconto praticato (€ 67.500) ai sensi dell'art.10 del DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019
- **recupera lo sconto praticato usufruendo di un credito d'imposta** che, alternativamente:
  - utilizzerà, in 5 anni, per il versamento dei tributi e contributi dovuti
  - cederà ai propri fornitori

**IL COMMITTENTE:**

- **paga con «bonifico parlante» il corrispettivo al netto dello sconto ottenuto = € 22.500**



**SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO:  
ULTERIORE MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'ECOBONUS E DEL SISMABONUS (ART.10)**

**Prov. AdE n. 660057 del 31.07.2019**

- 1. il beneficiario deve comunicare all'AdE l'opzione per lo sconto, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese agevolate, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'AdE, oppure presentando il Modulo allegato al Provvedimento, tramite PEC o presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate (per i lavori condominiali, la comunicazione va fatta dall'amministratore, utilizzando il modello per la comunicazione dei dati utili alla dichiarazione precompilata)**
- 2. l'impresa deve confermare l'opzione da parte del beneficiario e attestare l'effettuazione dello sconto, mediante le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di comunicazione dell'esercizio dell'opzione da parte del beneficiario (o dell'amministratore in caso di lavori condominiali), potrà recuperare lo sconto attraverso un credito d'imposta, alternativamente, da:
  - A. utilizzare in compensazione** con le imposte e contributi dovuti, tramite il **modello F24 "telematico"** (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate), **ripartendolo in 5 quote annuali costanti**,
  - B. cedere ai propri fornitori, anche indiretti, di beni e servizi**, con esclusione delle Banche e intermediari finanziari ed Amministrazioni pubbliche. **In tal caso, dovrà darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia****
- 3. il fornitore che ha acquistato il credito dall'impresa potrà utilizzarlo **SOLO in compensazione**, tramite Modello F24, dopo l'accettazione, da effettuare **tramite le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Non è ammessa l'ulteriore cessione del medesimo credito d'imposta****



## Il DL crescita lascia invariati gli altri bonus fiscali

### Sino al 31 dicembre 2021:

- ❑ il **Sismabonus** sia «ordinario» che «condomini»
- ❑ Il «**Sismabonus acquisti**»: detrazione pari al 75%-85% del prezzo d'acquisto, sino ad un massimo di 96.000 euro, di unità immobiliari poste all'interno di edifici situati in **zona sismica 1, 2 e 3**, demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica
- ❑ l'**Ecobonus** riguardante lavori energetici eseguiti su **parti comuni condominiali**
- ❑ la «**detrazione cumulata Eco+Sismabonus**»: detrazione dell'80%-85% delle spese sostenute per lavori condominiali energetici ed antisismici, sino ad un massimo di 136.000 moltiplicato per il numero delle unità presenti nel fabbricato

### Sino al 31.12.2019:

- ❑ l'**Ecobonus** riguardante lavori energetici eseguiti su **single unità immobiliari**

**Confermate e definite anche le procedure e le modalità per cedere le detrazioni sotto forma di credito d'imposta, così come definite dai Provvedimenti attuativi e dalle CM dell'Agenzia delle Entrate**

# Sismabonus: vantaggi e criticità



## PRINCIPALI QUESTIONI APERTE

**Sismabonus acquisti zone 2 e 3: lavori ante 1° maggio 2019**

*Per il Sismabonus acquisti, in caso di edifici ubicati nelle zone sismiche 2 e 3 e di lavori iniziati prima del 1° maggio 2019, è necessario dare la possibilità di presentare l'asseverazione sulla classificazione sismica del fabbricato, ante e post demolizione e ricostruzione, in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo*

**Bonus condomini: calcolo limiti agevolati**

*In caso di lavori condominiali, i limiti di spesa massimi (96.000 per Sismabonus, 40.000 per Ecobonus e 136.000 per Eco+Sismabonus), da moltiplicare per il numero di unità che compongono l'edificio, costituiscono parametri per il calcolo dell'ammontare massimo di spesa agevolabile per l'intero condominio (da ripartire poi in base alle tabelle millesimali) e non quello riferito alle singole unità*

Es. Sismabonus edificio con 8 unità → tetto massimo complessivo = € 768.000  
(€96.000 X 8)

Ripartizione millesimale →

UNITA' 1 =	€ 120.000
UNITA' 2 =	€ 100.000
UNITA' 3-8 =	€ 91.330



# PROSSIMO DDL DI BILANCIO 2020

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

**propone...**



## **COSA PROPONIAMO**

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

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

MARCO ZANDONA'  
*Fiscalità Edilizia ANCE*

Tel. 06.84567291-256

E-mail [zandonam@ance.it](mailto:zandonam@ance.it)