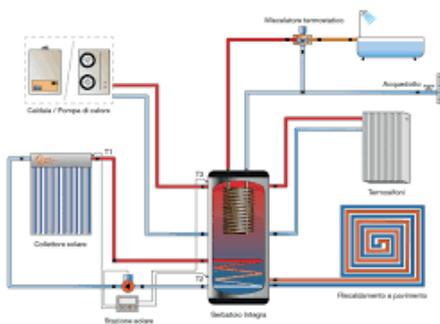


# EVOLUZIONE BONUS EDILIZI

## NUOVE PROSPETTIVE, MODALITÀ OPERATIVE E VANTAGGI PER IL COMMITTENTE

D.L. N. 34 DEL 18 MAGGIO 2020  
“Decreto Rilancio”



## Introduzione

La pubblicazione in G.U. il 20 maggio 2020 del D.L. n. 34 ha introdotto, in ambito edilizio, numerose novità in materia di contributi statali per l'efficientamento energetico degli edifici e per la loro messa in sicurezza sismica. L'art. 119, infatti, introduce una maxi detrazione fiscale, pari al **110%** del totale dei lavori, per chi esegue interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico nel periodo compreso fra il 1 luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021. Tale detrazione, però non viene elargita a fronte di qualsiasi tipologia di lavori eseguiti, ma deve rispettare ben definiti parametri e soprattutto necessita dell'acquisizione di certificazioni sia da parte dell'Agenzia delle Entrate che da parte del Tecnico Progettista. L'art. 121, inoltre, porta ulteriori novità in materia di cessione del credito generato dall'esecuzione dei lavori che stimolano ancor di più gli interventi in ambito edilizio.

Questa brochure rappresenta un sunto dei contenuti della norma e una schematizzazione dei lavori realizzabili con le relative possibilità di agevolazioni che spero sia utile a semplificarne la comprensione e possa agevolare la realizzazione degli interventi finanziabili.

## Art. 119 e detrazione del 110%

Per poter accedere alla detrazione fiscale del 110% è necessario eseguire almeno uno dei due interventi principali che sono:

- Isolamento termico delle parti opache verticali ed orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda disperdente - Limite di spesa €. 60.000 per ogni unità immobiliare;
- Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione che dovrà essere centralizzato per gli edifici plurifamiliari - Limite di spesa €. 30.000 per ogni unità immobiliare;

Per accedere al bonus del 110% sarà poi necessario:

- Che gli interventi rispettino i requisiti minimi (decreto Mise 26 maggio 2015);
- Che gli interventi comportino un miglioramento di almeno 2 classi energetiche o, se non possibile (perché si è già nelle prime due classi) il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'APE (attestato di prestazione energetica) redatto prima e dopo l'intervento e rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Il rispetto dei requisiti minimi ed il miglioramento delle due classi energetiche posso essere conseguiti anche mediante l'esecuzione di ulteriori interventi di efficientamento energetico previsti all'Art. 14 del D.L. n. 63/2013 e s.m.i. (ad esempio sostituzione degli infissi, schermature solari, ecc..) nei limiti di spesa previsti e i quali interventi beneficeranno ugualmente della detrazione del 110%.

## Quali costi sono deducibili?

Il decreto "Rilancio" prevede l'applicabilità delle detrazioni descritte a partire dal 1 luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (al momento e salvo modifiche durante la conversione in legge). Ciò significa che si possono già iniziare i lavori perché applicandosi il criterio "di cassa" a far fede non è la data di inizio lavori, ma la data effettiva dei pagamenti che dovranno avvenire a partire dal 1 luglio 2020. Impedimento effettivo, però, all'inizio dei lavori è la mancanza di linee guida operative che verranno emanate entro 30gg dalla data di conversione in legge del D.L. e quindi entro il 18 agosto 2020.

Riguardo i costi che possono essere portati in detrazioni questi sono:

- Costi relativi all'Impresa di costruzione;
- Costi relativi all'acquisto dei materiali;
- Costi relativi alla progettazione;
- Costi relativi alle attestazioni, asseverazioni e del visto di conformità.

## Chi ne può beneficiare?

Possono essere beneficiari della detrazione del 110% i seguenti soggetti:

- Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- IACP;
- Cooperative a proprietà condivisa
- Enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP.

Il decreto "Rilancio" prevede anche delle esclusioni al godimento del beneficio del 110% ed in particolare sono escluse le seconde case se non situate all'interno di un condominio e quindi costituenti un edificio singolo.

## Impianti fotovoltaici

Anche l'installazione di impianti fotovoltaici ed i relativi sistemi di accumulo integrati gode della detrazione del 110% per un limite di spesa massimo di €. 48.000 (o €. 2.400 per kW di potenza installata fino a un massimo di €. 48.000) a patto che:

- - L'intervento venga realizzato congiuntamente ad uno degli interventi sopra descritti;
- Venga ceduta al GSE l'energia non auto-consumata senza cumulo con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura;

La detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti alle stesse condizioni e con gli stessi limiti e comunque nel limite massimo di spesa di €. 1.000 per kWh di capacità di accumulo del sistema.

## Colonnine di ricarica veicoli elettrici

Il bonus del 110% è riconosciuta anche nel caso di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Il Decreto non impone limiti di spesa e la detrazione è ripartita fra gli aventi diritto in 5 rate annuali di pari importo a patto che l'installazione avvenga congiuntamente ad uno degli interventi descritti precedentemente.

## Sisma Bonus

Anche il Sisma Bonus, previsto all'art. 16, comma da 1-bis a 1-septies del D.L. n. 63/2013, viene potenziato al 110% per gli interventi di miglioramento sismico (anche mediante demolizione e ricostruzione) con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, realizzati sulle parti strutturali di edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici (siti sulle zone sismiche 1 - 2 - 3) e nel caso dei centri storici, eseguiti sulla base di progetti unitari e non sulle singole unità immobiliari. Tale bonus non si applica agli edifici siti sulla zona sismica 4. La detrazione per il Sisma Bonus comprende anche le spese necessarie sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Nel caso venga stipulata una polizza assicurativa per l'edificio a copertura di eventi calamitosi, anche il costo della polizza può essere portato in detrazione della misura del 90%.

## Cessione del credito

L'Art. 121 del Decreto "Rilancio" aggiorna anche le modalità di cessione del credito fiscale generato dai lavori eseguiti. Le modalità di utilizzo del credito fiscale sono sostanzialmente tre:

- Utilizzo diretto da parte del contribuente;
- Contributo di pari ammontare sotto forma di sconto in fattura anticipato dal fornitore che lo può recuperare direttamente o cedere a sua volta ad altri soggetti;
- Trasformazione dell'importo della detrazione in credito d'imposta che può essere ceduto direttamente dal committente a soggetti terzi.

Il credito generato può essere ceduto oltre ai soggetti già previsti nella precedente regolamentazione anche a banche e altri intermediari finanziari. E' stato ampliato anche l'elenco dei lavori che possono beneficiare della cessione del credito che sono:

- Recupero del patrimonio edilizio (bonus 50%);
- Efficienza energetica (65-70-75%);
- Sisma Bonus (80-85%);
- Bonus facciate (90%);
- Installazione fotovoltaico;
- Installazione di colonnine per la ricarica di auto elettriche.

### **Che cosa serve?**

Come indicato sopra l'accesso al bonus del 110% è subordinato all'acquisizione da parte del committente, della documentazione necessaria comprovare la sussistenza dei requisiti. La documentazione necessaria a comprovarne la fattibilità è:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto prima e dopo l'intervento da un tecnico sotto forma di dichiarazione asseverata;
- Asseverazione del tecnico riguardo il rispetto dei requisiti minimi (comma 3-ter, art. 14 D.L. n. 63/2013) della quale una copia viene trasmessa per via telematica all'ENEA;
- Asseverazione del tecnico incaricato in merito all'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico;
- Dichiarazione in merito alla congruità dei costi dell'intervento a firma del tecnico incaricato sia per Eco Bonus che per Sisma Bonus;
- In caso di cessione del credito il contribuente deve richiedere il Visto di Conformità sulla documentazione che accerta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il visto è rilasciato dai soggetti indicati al comma 3 dell'Art. 3 del DPR n. 322/98 e dai responsabili dell'assistenza fiscale di cui all'Art. 32 del DPR n.322/98;

A chi rilascia dichiarazioni o attestazioni infedeli, oltre alle sanzioni penali, è prevista una sanzione amministrativa da 2.000 a 15.000 euro per ogni attestazione infedele resa. A tale proposito i soggetti incaricati stipulano una polizza di responsabilità civile con massimale congruo con il numero di attestazioni rilasciate e comunque non inferiore a 500.000 euro. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta inevitabilmente la decadenza del beneficio fiscale.

### **Operatività del decreto**

L'operatività delle norme contenute nel decreto diventano operative a partire dal 1 luglio 2020 e restano in vigore fino al 31 dicembre 2021. Queste indicazioni, però, sono condizionate dal fatto che il decreto deve essere convertito in legge entro 60gg dalla sua emanazione e quindi entro il 18 luglio 2020 cosa che accadrà sicuramente con molte modifiche e quindi è necessario attendere la conversione in legge per avere dei dati oggettivi su cui lavorare. Inoltre molti articoli del decreto, compresi gli articoli n. 119 e 121 prevedono la definizione delle modalità attuative che sono essenziali per la valutazione dei lavori da eseguire. Dunque non prima del 18 agosto 2020 avremo in mano tutti gli strumenti necessari a concretizzare l'attuazione del decreto. Inoltre è anche necessario che i vari enti coinvolti nella filiera operativa rendano disponibili i portali web dai quali inviare le attestazioni e certificazioni necessarie all'avvio dei lavori. Al momento, perciò, è sicuramente possibile eseguire i lavori previsti con le vecchie detrazioni fiscali che sono pienamente operative e che possono essere utilizzate anche procedendo alla cessione del credito maturato.

## Cosa fare in questa fase

Come detto sopra per la piena operatività del decreto sono necessari ancora diversi passaggi sia parlamentari sia degli enti preposti a verifica e controllo. In questa fase di attesa è comunque utile anticipare i tempi predisponendo tutta quella documentazione propedeutica all'esecuzione dei lavori in modo da trovarsi pronti al momento della piena operatività della norma.

E' possibile, infatti, procedere all'esecuzione dei rilievi dimensionali, all'acquisizione dei documenti in merito alla regolarità urbanistica e catastale, all'acquisizione dei dati necessari alla diagnosi energetica dell'edificio, alla realizzazione della verifica e classificazione sismica dell'edificio, ecc.

Tutti questi passaggi sono oggi pienamente realizzabili e necessari per poter procedere poi alla progettazione degli interventi necessari all'ottenimento dei bonus fiscali.

## Come posso aiutarvi

Come detto sopra per la piena operatività bisogna attendere ancora l'emanazione di diversi atti legislativi e operativi.

Nel frattempo però si possono svolgere tutte le operazioni preliminari necessarie ad acquisire informazioni sull'edificio per il quale si intende intervenire e formulare le diverse ipotesi di intervento in relazione alle diverse opportunità economiche che le norme ci mettono a disposizione.

In questo modo il committente può già avere una panoramica degli interventi necessari e dei loro relativi costi comprese le detrazioni esistenti.

Una volta disponibile tale materiale è possibile già intraprendere valutazioni con tutti gli operatori del mercato per cercare il soggetto più idoneo ed economicamente vantaggioso a cui cedere il credito.

In questi anni di lavoro sia come professionista che come consulente tecnico di una primaria azienda europea che si occupa anche della fornitura di sistemi di isolamento termico, ho intrapreso rapporti con molte aziende o ESCO (Energy Service COmpany) interessate ad acquisire i crediti che scaturiscono dai lavori sopra descritti.

Inoltre posso mettere anche a disposizione la conoscenza diretta di oltre 250 imprese in tutta la regione Marche necessarie all'esecuzione dei lavori.

Vista la complessità e la valenza tecnica degli argomenti affrontati dal decreto il consiglio che posso dare a chi non è del settore è quello di affidarsi ad un professionista competente che possa indirizzarvi verso la giusta scelta senza incorrere in errori e perdite di tempo che inevitabilmente si traducono in maggiori costi.

Ancona, lì 20/05/2020

Ing. Andrea Stefanovichj



## IAS-Ingegneria

via XXV Aprile, 28/B - 60125 Ancona (AN)

tel. 071.2320389 - cell. 347.3424680 - mail: [info@ias-ingegneria.it](mailto:info@ias-ingegneria.it)



Il contenuto della presente brochure è tratto da norme e testi ufficiali e liberamente interpretati. Non costituisce base normativa o manualistica operativa ufficiale.  
E' vietata la riproduzione anche parziale e la pubblicazione senza autorizzazione.