

FOCUS PMI, CULTURA D'IMPRESA ANTIDOTO ALLA CRISI

Con il DL Rilancio, ecobonus e sismabonus al 110%: una grande opportunità per l'efficientamento energetico ed antisismico degli edifici

Paola Aglietta | 21/05/2020 09:29

Twitter Consigli 84 Salva in MY A.A. 0



Paola Aglietta - Partner LS Lexjus Sinacta - Dottore Commercialista - si interessa in prevalenza di consulenza fiscale e societaria alle piccole medio imprese, italiane ed estere. Autrice di pubblicazioni in materia di fiscalità immobiliare

Focus PMI è la nuova iniziativa di LS Lexjus Sinacta realizzata in collaborazione con Diritto24, promossa con l'obiettivo di realizzare un osservatorio permanente sul sistema delle piccole e medie imprese italiane, quale strumento di

aggiornamento e approfondimento in grado di analizzare gli argomenti di più stringente attualità e rilevanza per il mondo imprenditoriale, in particolare in un contesto di crisi al quale va contrapposta una nuova cultura d'impresa fondata sui principi di corretta amministrazione e attenta ad una visione positiva e sostenibile del futuro. Si tratteranno, inoltre, i temi che dovranno anch'essi costituire il patrimonio culturale di ogni imprenditore, quali gli strumenti di accesso al credito ed alla finanza alternativa, nonché la ricerca e l'innovazione.

BUONA LETTURA!

Il DL 34/2020, cosiddetto «Decreto Rilancio», pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 19 maggio scorso, introduce l'agevolazione fiscale più alta finora concessa nel panorama degli incentivi sotto forma di detrazione dall'imposta. Se già la legge di bilancio (L.160/2019) aveva introdotto una importante novità con il «bonus facciate», consistente in una detrazione del 90%, il Decreto Rilancio apre ora ad una detrazione del 110%, fruibile in relazione a taluni interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico, dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021.

Si tratta del cosiddetto «ecobonus», già previsto dall'articolo 14 DL 63/2013 e consistente nelle detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica, per lo più al 65% e in alcuni casi al 50%.

La stessa norma contiene anche il «sismabonus», riguardante gli interventi per la riduzione del rischio sismico. Ebbene, la detrazione è ora potenziata e precisamente:

- è innalzata fino al 110%, rispetto alle precedenti aliquote, che andavano dal 50% al 65%, con possibilità di innalzamento fino all'85% per alcuni interventi antisismici sul condominio;

- è recuperabile in 5 anni: il contribuente ripartisce la detrazione in cinque quote annuali di pari importo, anziché nei consueti dieci anni;

- può essere ceduta ad altri soggetti o trasformata in uno sconto in fattura, realizzando in definitiva la possibilità di eseguire l'intervento senza esborso finanziario.

Andiamo nel dettaglio.

Per quali interventi

Sono tre gli interventi «trainanti» individuati dal DL Rilancio (all'articolo 119), per i quali spetta la detrazione «potenziata». La detrazione si può estendere anche ad altri interventi di efficientamento energetico, ma soltanto se si accompagnano a uno di questi tre interventi principali.

La detrazione del 110% spetta nei seguenti casi:

(Interventi trainanti)

a) 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 medesimo

Massimale di spesa: 60mila euro x n. unità immobiliari che compongono l'edificio

b) Interventi sulle parti comuni degli edifici 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, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o alla microgenerazione. Il beneficio si applica anche sulle spese per smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

Massimale di spesa 30mila euro x n. unità immobiliari che compongono l'edificio

c) 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 pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o alla microgenerazione. Il beneficio si applica anche sulle spese per smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

Massimale di spesa 30mila euro

Se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui sopra (ecco perché «trainanti»), la detrazione del 110% si estende anche a quelli seguenti:

- Altri interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 del DL 63/2013

Massimale di spesa: Limite di spesa individuato per ciascun intervento dall'art. 14 DL 63/2013

- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica

Massimale di spesa: 48mila euro (e comunque nel limite di spesa di euro 2.500 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico; in caso di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale)

- Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui al punto precedente

Massimale di spesa: 48mila euro (e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo).

- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. 3.000 euro (limite ex art. 16-ter DL 63/2013)

Massimale di spesa: 3.000 euro (limite ex art. 16-ter DL 63/2013)

Anche gli interventi sopra richiamati, se eseguiti congiuntamente a uno dei tre interventi «trainanti», beneficiano della detrazione del 110%, della possibilità di ripartire il credito in 5 anziché in 10 quote annuali ed infine della possibilità di cedere il credito o di avere lo sconto in fattura.

Per fare un esempio, nel caso di sostituzione degli infissi contestualmente ad opere sul capotetto termico, con un intervento che abbia i necessari requisiti (in sintesi, intervento che riguardi almeno il 25% della superficie disperdente e che comporti il miglioramento di almeno due classi energetiche), la spesa sostenuta sarà detraibile nella misura del 110% ed entro i limiti di spesa propri degli infissi (60mila euro).

Condizione: il miglioramento delle prestazioni energetiche

Per poter beneficiare della detrazione del 110%, gli interventi devono assicurare, oltre al rispetto dei requisiti tecnici minimi indicati dalla legge (articolo 14, comma 3-ter, DL 63/2013), il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio. Nel caso in cui questo non sia possibile, è sufficiente il conseguimento della classe energetica più alta, «da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».

Sismabonus e polizza contro i rischi

E' previsto l'innalzamento della detrazione fino al 110% anche per il cosiddetto «sismabonus», sempre in relazione alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. In caso di cessione del credito a un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza contro il rischio di eventi calamitosi, spetta inoltre una detrazione sulla polizza nella misura del 90 per cento. Queste disposizioni di favore si applicano agli immobili situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, mentre sono esclusi gli edifici in zona sismica 4 (peraltro già oggi esclusi dal «sismabonus»).

Quali soggetti beneficiari

Le agevolazioni in commento spettano:

- ai condomini,

- alle persone fisiche, al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni, sulle singole unità immobiliari (ma non su edifici unifamiliari diversi dall'abitazione principale);

- agli IACP (istituti autonomi case popolari) ed enti con le stesse finalità sociali, con i requisiti in materia di "in house providing", sugli immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

uali cooperative edilizie a proprietà indivisa, per gli interventi su immobili da esse possedute e assegnati in godimento ai propri soci.

Quanto ai privati, dunque, essi potranno sfruttare il beneficio fiscale in relazione sia agli interventi sulle parti comuni condominiali, sia agli interventi sulle singole unità immobiliari (abitazione principale o meno). Se però si tratta di edifici unifamiliari, la detrazione spetta solo se l'immobile è adibito ad abitazione principale. Dalla lettura della norma pare potersi concludere, dunque, che il privato possa avvalersi della detrazione 110% per interventi sulla propria "seconda casa" al mare solo se l'immobile sia situato in un contesto condominiale, mentre non potrà farlo se si tratta di una villetta unifamiliare (salvo modifiche in caso di conversione e salvo diversa interpretazione ufficiale). Per tale tipo di immobile resterà percorribile la strada della detrazione "ordinaria" al 65% per il risparmio energetico (o 50% per taluni interventi o alle maggiori aliquote in caso di interventi antisismici).

Nel caso in cui il proprietario del immobile beneficiario del bonus al 110% i seguenti soggetti, che possono comunque usufruire dell'ecobonus secondo le regole «ordinarie»:

- le persone fisiche esercenti arti e professioni;

- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali), con riferimento agli immobili «strumentali»;

- le associazioni tra professionisti;

- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale

Detrazione, sconto in fattura e cessione della detrazione: come utilizzare il beneficio fiscale

Il soggetto che esegue i lavori può beneficiare della detrazione del 110% calcolata sulle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, con riparto della detrazione in cinque quote annuali. In questo caso, il contribuente «recupererà» l'intero importo speso (anzi di più, il 110%), nei cinque anni successivi (nelle dichiarazioni dei redditi che saranno presentate a partire dal 2021). Ad esempio:

Anno 2020

Sostenimento dell'intervento

30.000,00

Anno 2021

Recupero detrazione dall'imposta

- 6.600,00

Anno 2022

Recupero detrazione dall'imposta

- 6.600,00

Anno 2023

Recupero detrazione dall'imposta

- 6.600,00

Anno 2024

Recupero detrazione dall'imposta

- 6.600,00

Naturalmente, l'interessato dovrà verificare di avere un'imposta "capiente", ovvero sia di avere un reddito imponible di importo tale per cui l'imposta dovuta sia sufficiente ad assorbire la detrazione 110% nonché eventuali altre detrazioni: in caso contrario, il beneficio andrebbe "perso", in tutto o parzialmente.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, il DL Rilancio prevede la possibilità di cedere il credito ad altri soggetti, oppure di optare per lo sconto in fattura.

Quando allo sconto in fattura, esso sarà pari alla detrazione ed anticipato dal fornitore, il quale potrà recuperarlo sotto forma di credito d'imposta con facoltà di successiva cessione. Naturalmente l'interessato dovrà essere concordato con il fornitore: si può presumere che tale strada sarà percorribile solo con soggetti sufficientemente forti finanziariamente o comunque ben strutturati dal punto di vista finanziario.

Quando alla via della cessione del credito, essa potrà avvenire a favore del soggetto che esegue i lavori, anche con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, comprese banche e intermediari finanziari.

In entrambi i casi, il contribuente deve chiedere il visto di conformità sulla dichiarazione dei redditi, a cura di un soggetto a tal fine abilitato (altri mediatori per la trasmissione telematica all'Agenzia delle entrate, tra i quali gli iscritti negli elenchi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro). I consulenti al fianco del contribuente avranno dunque un ruolo importante nell'applicazione degli incentivi, dalle valutazioni circa le varie opzioni per massimizzare il beneficio fiscale e finanziario all'esecuzione dei necessari adempimenti.

Si tratta senza dubbio di un'opportunità molto interessante: guardando agli importi, basti pensare ad un condominio composto da 50 unità immobiliari, per il quale la base di calcolo della detrazione può arrivare a 3 milioni di euro (60 mila x 50 unità).

Il beneficio spetta per le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020. Ciò significa che si applicherà sulle spese fatturate e pagate da tale data. Nel frattempo, i soggetti interessati a cogliere questa opportunità potranno muoversi per la progettazione degli interventi. E, a questo punto, non si tratta solo di una progettazione di tipo tecnico, ma anche di una pianificazione fiscale e finanziaria.

CLICCA PER CONDIVIDERE



©RIPRODUZIONE RISERVATA

Permalink

http://www.diritto24.it/sole24ore.com/art/avvocatoAffari/mercatoImpresa/2020-05-21/con-il-rilancio-ecobonus-e-sismabonus

Accedi a DIRITTO24. Gli altri prodotti: Plus24 Diritto, SMART LEX. Guida al Diritto, Domini di Diritto. Audi A4 Avant è tua da 299 euro al mese con Audi Value e le prime tre rate incluse. Scopri l'offerta. Sentenze, codici, questioni risolte. Finalmente un processo davvero smart. SMART LEX. Smart work, smart life. SOCIAL CONDIVISI CLICK 10

Diritto24. Ventiquattrore Avvocato. Milleproroghe, slitta al 30 giugno il Pos per professionisti e imprese.

Soggetta a collazione la cessione gratuita di quote di una cooperativa edilizia

Codici e Formule

- Costituzione
Disposizioni sulla Legge in generale
Codice Civile
Codice Penale
Codice di Procedura civile
Codice di Procedura penale
Codice della Strada

Formulario civile

Dal Formulario di Lex24 una selezione delle formule civili personalizzabili per il professionista legale.

Formulario penale

Dal Formulario di Lex24 una selezione delle formule penali personalizzabili per il professionista legale.



Approfondimenti di LEX24

Amministratore di sostegno: compiti e funzioni

Art. 2477 c.c.: nuove disposizioni per il collegio sindacale delle s.r.l.

Fideiussione e schema ABI

Codice Rosso

Codice deontologico forense

Contenzioso immobiliare: profili ed aspetti

Danno da ritardo ex art. 2 bis L 241/1990

Il contratto di assicurazione tra dichiarazioni inesatte e reticenze

Assegno di divorzio: natura composita e funzione perequativa

Strumenti e servizi

Calcolo danno biologico, Richiesta sentenza integrale, Gazzetta Ufficiale, Software (Studio24), Servizi Camerali, Punti accesso a Polisweb, Mobile, Link utili

Vetrina

Libri, Periodici. Trasformazione, fusione, conferimento, scissione e liquidazione delle societàA 2020. Codice d Condom. Un Testo condomi Una part

Alta 35a edizione, A' un testo imprescindibile per le operazioni...