

Argomento: Società e Imprese

Il fisco come traino dell' edilizia

PAGINA A CURA DI LUCA NISCO

I requisiti per accedere a eco e sismabonus al 110%. L' Ance stima lavori per 6 mld Detrazioni su tre filoni d' intervento a cui se ne legano altri Il governo punta decisamente sulla leva fiscale per il rilancio del settore edilizio, con lo scopo di far partire lavori per almeno 6 miliardi di euro, con un effetto totale sull' economia di 21 miliardi di euro e 100 mila posti di lavoro (stime Ance). È con questa finalità che l' art. 119 del dl n. 34/2020 (decreto Rilancio) introduce una nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110%, utilizzabile in cinque quote annuali di pari importo, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, a fronte di interventi per il risparmio energetico qualificato (ecobonus) nonché interventi antisismici (sismabonus). In particolare, il meccanismo incentivante ruota attorno a tre interventi principali e «trainanti»: a) 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 (spesa massima di 60 mila euro moltiplicata per il numero delle 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 e la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione anche abbinati all' installazione di impianti fotovoltaici (spesa massima di 30 mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l' edificio); c) interventi di adeguamento antisismico per le opere di sicurezza statica. Per beneficiare dell' incentivo, occorre produrre un progetto, una relazione tecnica e un' istruzione n. 10/1980 (prima dell' in-

Il fisco come traino dell' edilizia
Detrazioni su tre filoni d' intervento a cui se ne legano altri

Le diverse opzioni per i cessionari

Per la vendita di immobili, in materia continua a operare l' effetto del posticipo dell' imposta di registro, che ha permesso di ottenere il credito d' imposta del 10% su un valore nominale di 100 mila euro di lavoro (stime Ance). È con questa finalità che l' art. 119 del dl n. 34/2020 (decreto Rilancio) introduce una nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110%, utilizzabile in cinque quote annuali di pari importo, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, a fronte di interventi per il risparmio energetico qualificato (ecobonus) nonché interventi antisismici (sismabonus). In particolare, il meccanismo incentivante ruota attorno a tre interventi principali e «trainanti»: a) 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 (spesa massima di 60 mila euro moltiplicata per il numero delle 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 e la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione anche abbinati all' installazione di impianti fotovoltaici (spesa massima di 30 mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l' edificio); c) interventi di adeguamento antisismico per le opere di sicurezza statica. Per beneficiare dell' incentivo, occorre produrre un progetto, una relazione tecnica e un' istruzione n. 10/1980 (prima dell' in-

La detrazione verrà concessa solo se si agisce negli interventi di cui all' art. 119 del dl n. 34/2020, che disciplina le detrazioni del 110% per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, a fronte di interventi per il risparmio energetico qualificato (ecobonus) nonché interventi antisismici (sismabonus).

OPPORTUNITÀ

immobiliari che compongono l' edificio), nonché installazione in edifici unifamiliari di caldaie a pompe di calore o a condensazione (basso consumo - sempre entro il limite di spesa di 30 mila euro); c) realizzazione di lavori di adeguamento antisismico per la messa in sicurezza statica. Per beneficiare dell' ecobonus, occorrerà produrre un progetto, una relazione di conformità ex L. n. 10/1991 (prima dell' inizio dei lavori), un attestato di qualificazione energetica (per chiudere i lavori) e un attestato di prestazione energetica. Inoltre, la detrazione verrà concessa solo se a seguito degli interventi si otterrà il doppio salto di classe energetica (se non possibile, il raggiungimento della classe energetica più alta), da dimostrare mediante l' attestato di prestazione energetica, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. I predetti interventi si qualificano come trainanti dal momento che la detrazione del 110% si estende anche all' effettuazione di altri interventi di efficientamento energetico, a condizione che siano eseguiti congiuntamente, e dunque fattualmente e tecnicamente agganciati, ad almeno uno degli interventi di cui sopra, già oggi agevolati dall' ecobonus in misura variabile tra il 50% e l' 85%, nonché a tutti gli interventi antisismici «speciali», oggi agevolati sempre in misura variabile tra il 50% e l' 85%. L' agevolazione spetta ai condomini, a prescindere dalla natura dei condomini (persone fisiche o giuridiche, esercenti arti o professioni o meno), agli Istituti autonomi case popolari e alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, ma anche in relazione alle singole unità immobiliari nei condomini e, con alcuni limiti, agli edifici unifamiliari (questi ultimi solo se adibiti ad abitazione principale). A tale ultimo riguardo, le persone fisiche devono agire al di fuori dell' esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Infine, spetterà il superbonus del 110% anche per l' installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, questi ultimi necessari per cedere energia al Gse ed evitare flussi di energia gratuita in rete, nonché per l' installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici negli edifici, sempre a condizione che ciò avvenga congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti. Delineato il quadro normativo, pare opportuno soffermarsi su taluni aspetti applicativi. Abitazione principale. La detrazione del 110% è ottenibile per gli interventi su edifici unifamiliari soltanto se si tratta di abitazioni principali, restando le seconde case fuori dal perimetro dell' agevolazione. Non essendovi una definizione specifica di abitazione principale, pare possibile fare riferimento a quanto contenuto nel Tuir (art. 15), il quale definisce come abitazione principale quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente, mentre in base all' art. 43 cod. civ. la residenza è il luogo in cui la persona ha la dimora abituale. Ne consegue che normalmente l' abitazione

principale coincide con il luogo in cui la persona fisica risiede anagraficamente. Utilizzo del superbonus. Il principale punto di forza e di appetibilità dell'agevolazione in discussione è, però, rappresentato dalle sue possibili modalità di utilizzo, tali da rendere, a certe condizioni, gli interventi effettuabili anche senza impiego di liquidità. È, infatti, previsto che in alternativa all'utilizzo della detrazione a fini fiscali, il soggetto interessato possa optare: (i) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta con possibilità di cessione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, ovvero (ii) per la richiesta di sconto direttamente in fattura, per un importo pari alla detrazione fino a un massimo dell'importo della spesa fatturata anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. La cessione potrà avvenire anche a un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale, ossia a sconto, sì che l'eccedenza di detrazione fiscale rispetto alla spesa sostenuta consentirà di ripagare fornitori e banche che anticipano le somme per la realizzazione degli interventi. L'Agenzia delle entrate ha istituito la Piattaforma cessione crediti, ossia una procedura telematica da utilizzarsi dai soggetti interessati ai fini della visualizzazione dei crediti ricevuti, accettati o anche rifiutati. Le operazioni effettuate tramite Piattaforma non sostituiscono gli specifici atti di cessione dei crediti, che dovranno in ogni caso essere redatti. Solo in seguito all'accettazione telematica i crediti visibili in piattaforma saranno opponibili all'Agenzia delle entrate e potranno essere usati in compensazione o ulteriormente ceduti, secondo le precisazioni contenute nella Ris. n. 58/2018. Adempimenti. Ai fini dell'opzione per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta e successiva cessione, i soggetti interessati dovranno ottenere il rilascio del visto di conformità, da inviare all'Agenzia delle entrate da parte degli intermediari abilitati, al fine di attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. In aggiunta, occorrerà ottenere dai tecnici abilitati l'asseverazione dei requisiti tecnici minimi previsti per il risparmio energetico qualificato, da inviare all'Enea, o per le misure antisismiche ai fini dell'efficacia delle stesse. Responsabilità. La responsabilità circa la spettanza del credito d'imposta resta in capo ai beneficiari iniziali (cedenti) mentre i fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto. Qualora sia accertata l'esistenza di un concorso nella violazione, i soggetti cessionari saranno assoggettabili alle

medesime sanzioni, nonché ritenuti responsabili in solido per il versamento delle imposte non pagate e dei relativi interessi. © Riproduzione riservata.