

# Studio Tributario e Societario

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

**Piattaforma per la gestione del credito di  
imposta «sismabonus ed ecobonus  
condomini»**



Fabrizio Saveri

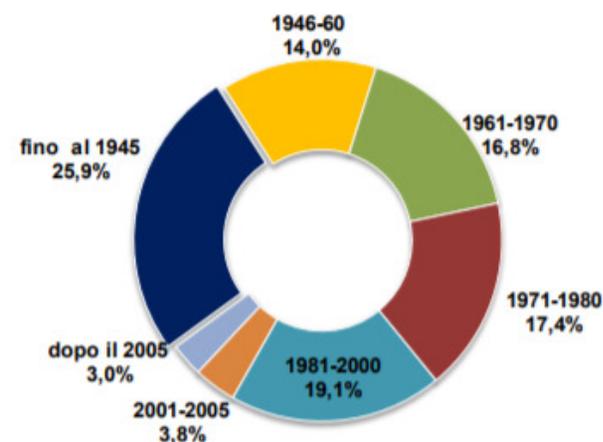
**Deloitte.**

# Il patrimonio immobiliare Italiano

I gravissimi eventi sismici che si sono verificati negli ultimi anni hanno spinto a delineare una strategia di messa in sicurezza del patrimonio immobiliare del nostro Paese; un territorio fragile ed esposto a fenomeni naturali sempre più estremi e difficili da fronteggiare, per cui a causa di una mancata prevenzione abbiamo sostenuto, e stiamo tutt'ora sostenendo, un costo enorme.

Oltre a essere insicuro, il patrimonio immobiliare italiano - costituito da 12,2 milioni di edifici, dei quali, oltre il 70%, è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche e sull'efficienza energetica - è in gran parte anche energivoro: l'edilizia da sola rappresenta il 36% dei consumi energetici totali del Paese.

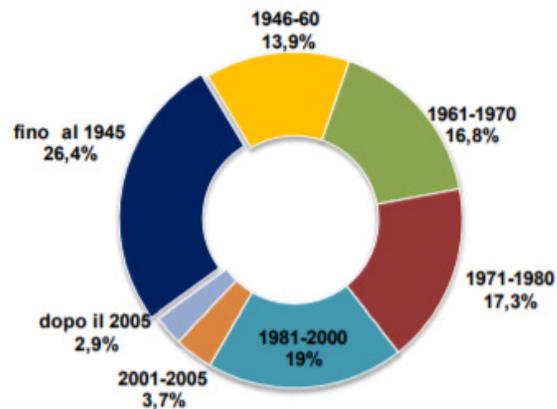
## COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

# Il patrimonio immobiliare Italiano

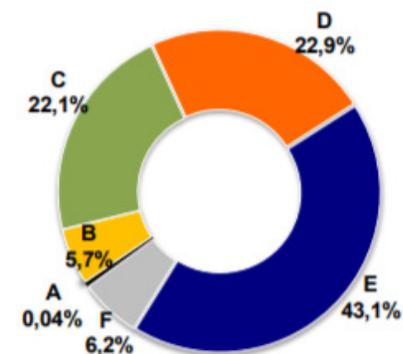
**STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE**  
Composizione % per epoca di costruzione



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Lo stock abitativo delle prime tre zone a rischio sismico risulta molto vecchio: il 74,4% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1981. Pertanto quasi 7 milioni di immobili sono stati edificati prima della piena operatività della normativa antisismica per nuove costruzioni del 1974 e dei relativi decreti attuativi emanati negli anni successivi. Di questi, 700mila edifici abitativi si trovano in zona 1, 3,2 milioni in zona 2 e 3,1 in zona.

**EDIFICI RESIDENZIALI NEI COMUNI CLASSIFICATI**  
PER FASCIA CLIMATICA - Comp. %



Elaborazione Ance su dati Istat e D.P.R. 412/93 (tabella A e successive modifiche ed integrazioni)

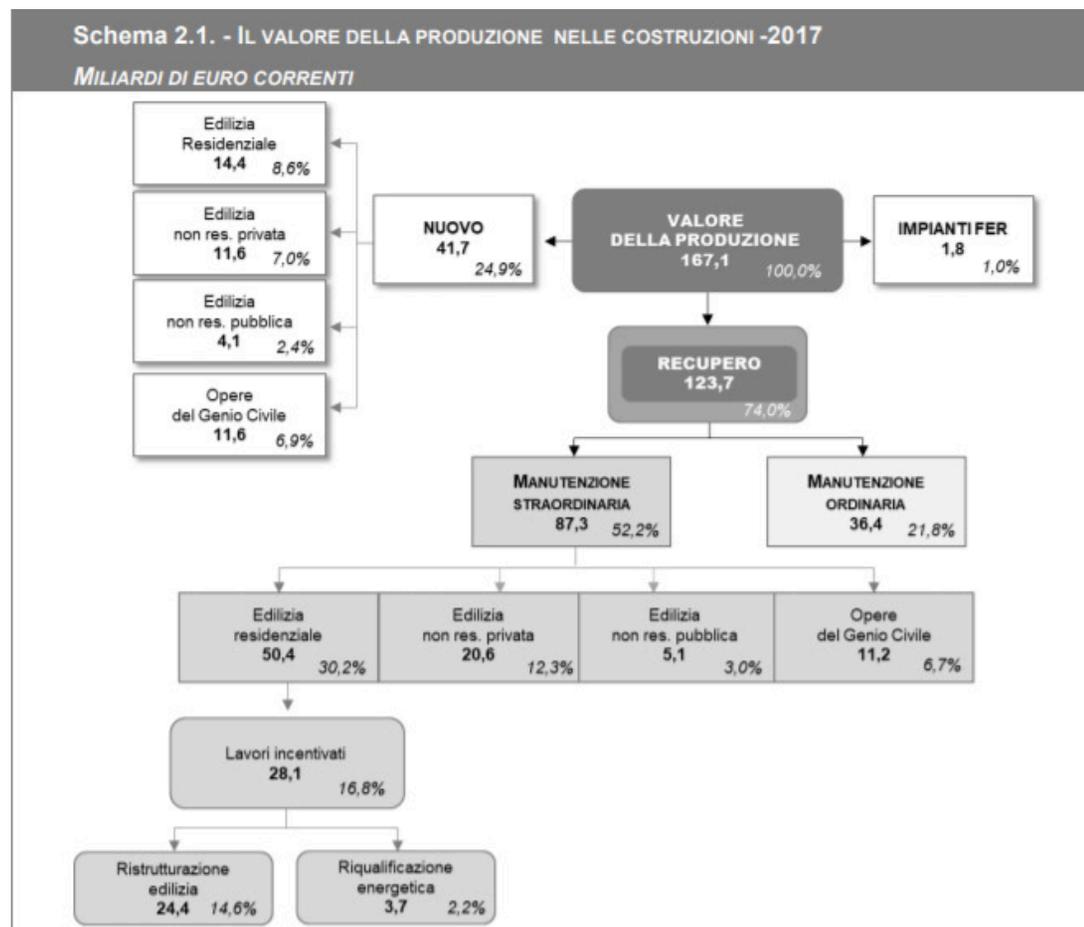
Da questa elaborazione emerge che il 43,1% degli edifici residenziali si concentra nei comuni classificati in fascia climatica E. Un ulteriore 22,9% e 22,1% si trova, rispettivamente, nelle fasce D e C, mentre poco meno del 6% degli immobili ricade in fascia F.

# Il peso dell'attività di rinnovo del patrimonio esistente nel mercato delle costruzioni nel 2017

Nel 2017 il valore della produzione nel mercato delle costruzioni è rappresentato per il 74% da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e delle infrastrutturale esistenti. Si tratta di 123,7 miliardi di euro su un totale di 167,1.

La manutenzione straordinaria registra un valore della produzione di 87,3 miliardi di euro, dei quali 50,4 miliardi sono relativi all'edilizia residenziale. Sulla base di questi dati si può sostenere che oggi il mercato delle costruzioni italiano è costituito principalmente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente.

I lavori di recupero edilizio e di riqualificazione energetica attivati con gli incentivi fiscali nel 2017 sono stati pari a 28,1 miliardi di euro, il 55,7% del valore della produzione degli interventi di manutenzione straordinaria del comparto residenziale e il 28% di tutti gli investimenti in manutenzione straordinaria, compresi quelli delle infrastrutture a rete.

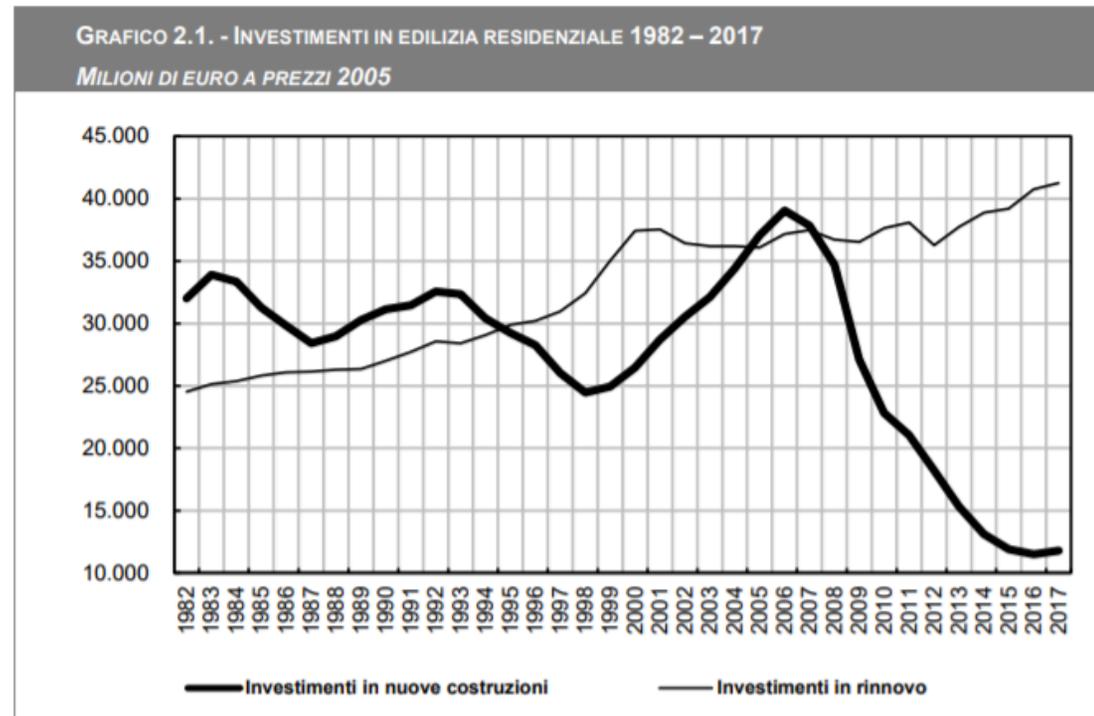


Fonte: CRESME.

# Il rinnovo nel comparto edilizio residenziale

La crescita dell'attività di rinnovo del patrimonio esistente interessa anche l'attività di riqualificazione energetica e grazie alle misure di incentivazione è documentata nei rapporti annuali di ENEA.

I dati dell'ultimo rapporto 2018, integrati con quelli dei precedenti rapporti, indicano che dall'avvio degli incentivi nel 2007 sono state trasmesse sino al 2017 3,7 milioni di richieste di detrazione fiscale per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente di cui circa 422.000 nel solo 2017.



Fonte: stime CRESME.

## Gli incentivi Sismabonus/Ecobonus

Al fine di perseguire entrambi gli obiettivi di messa in sicurezza statica e di efficientamento energetico degli edifici, è possibile utilizzare fino al 2021 gli incentivi c.d. *Sismabonus* ed *Ecobonus*, che, se sfruttati appieno, saranno in grado di generare benefici sociali ed economici per la collettività e per l'intero "sistema Paese". Da un punto di vista operativo, il *Sismabonus* e l'*Ecobonus* vengono riconosciuti dallo Stato sotto forma di crediti d'imposta detraibili in quote costanti (rispettivamente in 5 e 10 anni).

| Tipologia di incentivo  | Spesa massima per unità immobiliare | % incentivo | Tax credit | Utilizzo credito |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------|------------------|
| Ecobonus 1              | 40.000                              | 70%         | 28.000     | 10 anni          |
| Ecobonus 2              | 40.000                              | 75%         | 30.000     | 10 anni          |
| Sismabonus 1            | 96.000                              | 75%         | 72.000     | 5 anni           |
| Sismabonus 2            | 96.000                              | 85%         | 81.600     | 5 anni           |
| Ecobonus + sismabonus 1 | 136.000                             | 80%         | 108.800    | 10 anni          |
| Ecobonus + sismabonus 2 | 136.000                             | 85%         | 115.600    | 10 anni          |

Gli interventi di messa in sicurezza statica e riqualificazione energetica comporteranno la crescita del settore delle costruzioni e degli altri comparti economici. Pertanto la concessione di tali incentivi fiscali (che si tradurranno in minori versamenti di imposta nei successivi 5 o 10 anni) **trova copertura nel maggior indotto in termini di occupazione, produzione e gettito (segnatamente in termini di IVA e imposte dirette).**

## **VANTAGGI PER I CITTADINI**

- Riduzione del numero delle vittime;
- Salvaguardia del tessuto socio-economico;
- Aumento valore dell'immobile;
- Risparmi in bolletta;
- Minore inquinamento.

## **VANTAGGI PER LO STATO**

- Maggiore liquidità immessa/liberata nel sistema Paese;
- Minore dipendenza dall'importazione di energia;
- Maggiore occupazione ->indotto economico ->gettito;
- Minore spesa sanitaria.

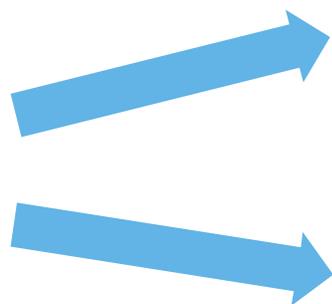
## Difficoltà di applicazione degli Incentivi

Eppure, l'intero processo di cessione dei crediti, quale leva capace di incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di efficientamento energetico, contiene degli aspetti di complessità che di fatto per il momento ne hanno rallentato la reale applicazione e diffusione. Tale complessità tuttavia deriva da due ordini di esigenze:

1. assicurare i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (**previsti fino a 16 anni successivi al primo utilizzo dell'incentivo**) sulla corposa documentazione prevista; **esigenza di tutela dell'erario.**
2. evitare l'assimilazione dei crediti *Ecobonus* e *Sismabonus* a strumenti finanziari negoziabili, con conseguente impatto negativo nei conti di finanza pubblica.

## **Limitazione:** Soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito

### **CEDIBILITA' DEL CREDITO D'IMPOSTA**



**Ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili**

**Agli altri soggetti privati, diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione:**

- ✓ Cessione tra condòmini;
- ✓ Cessione tra società facenti parte dello stesso gruppo;
- ✓ Cessione a società facenti parte dello stesso Consorzio, o Rete di imprese, della ditta esecutrice dei lavori;
- ✓ Cessione ai fornitori dei materiali ,o ai subappaltatori, dei quali si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati;
- ✓ Cessione ai fornitori o a subappaltatori che eseguono lavori non agevolati, purché inclusi nel contratto d'appalto da cui originano le detrazioni.

**La cessione del credito** prevista dai commi 2-ter e 2-sexies deve intendersi **limitata** ad una sola eventuale **cessione** successiva a quella **originaria**.

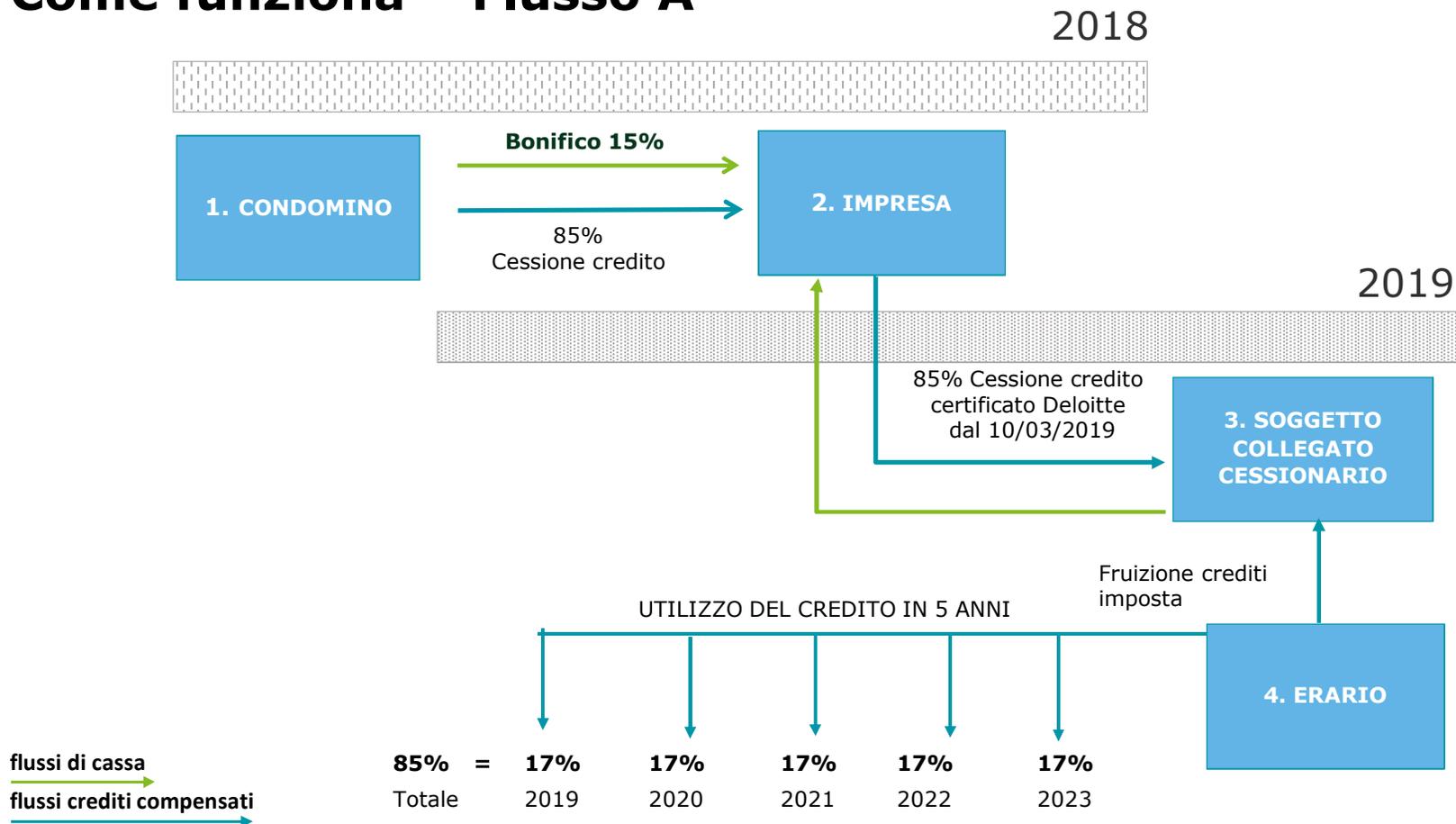
# Piattaforma

In tale contesto Ance e Deloitte, hanno sviluppato una piattaforma informatica digitalizzando i processi con l'obiettivo di semplificare i (necessariamente complessi) meccanismi applicativi, al fine di contribuire alla reale diffusione degli interventi.

**Finalità sociale della Piattaforma:** dare la possibilità di effettuare gli interventi di riqualificazione sismica ed energetica anche ai condomini che non hanno risorse finanziarie disponibili a pagare il 100% del costo dell'intervento (e/o non hanno la certezza di avere nei futuri 5 o 10 anni reddito sufficiente ad assorbire la detrazione d'imposta).

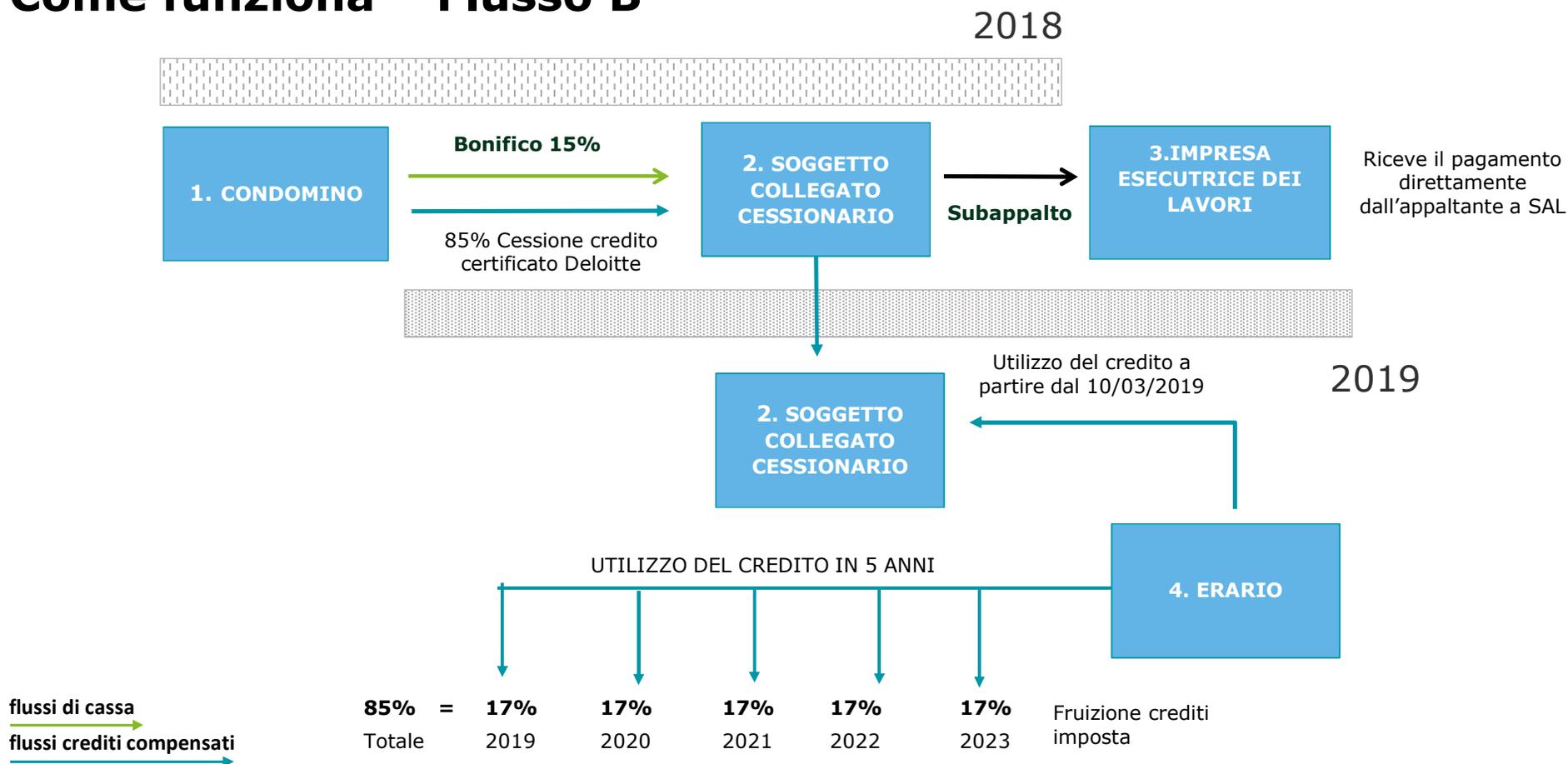
# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## Come funziona – Flusso A

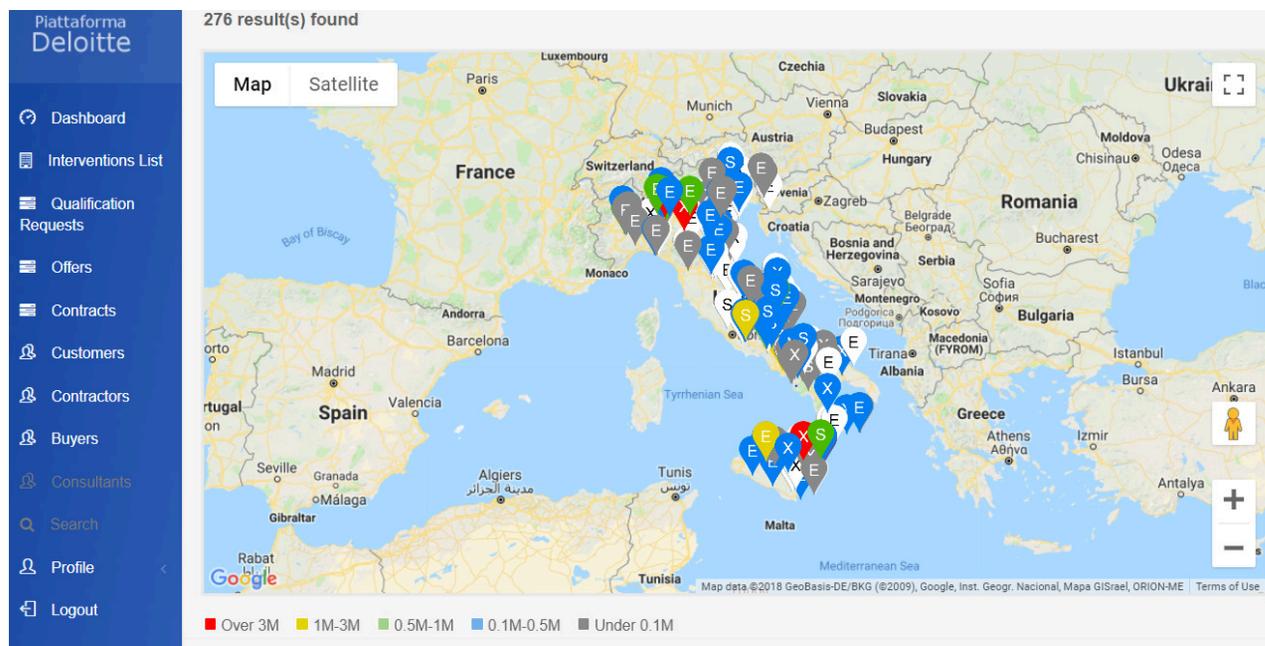


# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## Come funziona – Flusso B



# Piattaforma Ance-Deloitte



Documentazione preliminare da inviare per email:

- 1. Visura camerale dell'impresa esecutrice dei lavori;**
- 2. Computo metrico e/o lista delle lavorazioni ipotizzate;**
- 3. Ripartizione importi soggetti a detrazione fiscale;**
- 4. Foto dell'immobile.**

[taxcredit@deloitte.it](mailto:taxcredit@deloitte.it)

[ecosisma@deloitte.it](mailto:ecosisma@deloitte.it)

**Link per accedere alla Piattaforma:**

<https://www2.deloitte.com/it/it/pages/tax/solutions/piattaformaDeloitte---deloitte-italy---tax---solution.html>

# Studio Tributario e Societario

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

La presente comunicazione contiene unicamente informazioni a carattere generale che possono non essere necessariamente esaurienti, complete, precise o aggiornate. Nulla di quanto contenuto nella presente comunicazione deve essere considerato esaustivo ovvero alla stregua di una consulenza professionale o legale. A tale proposito Vi invitiamo a contattarci per gli approfondimenti del caso prima di intraprendere qualsiasi iniziativa suscettibile di incidere sui risultati aziendali. È espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità in capo a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, alle sue member firm o alle entità ad esse a qualsivoglia titolo correlate, compreso lo Studio Tributario e Societario, per i danni derivanti a terzi dall'aver, o meno, agito sulla base dei contenuti della presente comunicazione, ovvero dall'aver su essi fatto a qualsiasi titolo affidamento.

© 2018 Studio Tributario e Societario

**Deloitte.**