



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI REGGIO CALABRIA



ANACI

I BONUS RISTRUTTURAZIONE



Dott. Marcello Febert

con la collaborazione di

Dott.ssa Jessica Mansueto

Avv. Rossana Rita Aloï

INDICE

1. Lo scadenziario fiscale
2. Le spese di ristrutturazione
3. I bonus ristrutturazione 2020



LO SCADENZARIO FISCALE

- **28 febbraio 2020 - Certificazione per detrazioni fiscali nelle parti comuni - Invio telematico;**
- **07 marzo 2020 (09 marzo) - Modello CU/2019 Invio telematico – (15 marzo dal 2021);**
- **31 marzo 2020 - Consegna CU/2019 ai fornitori;**
- **31 ottobre 2020 (02 novembre) – Modello 770/2020 – Invio telematico**
- **30 novembre 2020 - Modello Unico 2020 (Quadro Ac) – Invio telematico**



LE RITENUTE E LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

L'articolo 25, comma 1, della Legge n. 122/2010 aveva introdotto l'applicazione di una **ritenuta d'acconto del 4%** sui pagamenti effettuati per beneficiare della detrazione del 36% o del 55%.

L'art. 25 della Manovra 2010 (DI 78/2010 convertito con legge 122 del 30 luglio) imponeva la ritenuta d'acconto del **10%** ai beneficiari dei bonifici effettuati dai contribuenti per ottenere le detrazioni d'imposta del 65% (ex 55%) o del 50% (ex 36%). Tale aliquota è stata prima **ridotta al 4%** grazie alla **Manovra 2011**, per essere poi **rialzata - portandola all'8% - con la Legge di Stabilità 2015**.

Dal **1° gennaio 2015**, la ritenuta d'acconto è pari all'**8%**.

I PAGAMENTI

LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE.

La ritenuta operata dagli istituti bancari sui bonifici ristrutturazione o risparmio energetico, viene effettuata dagli stessi sulla scorta dell'importo del bonifico, senza entrare nel merito della distinzione di imponibile e imposta (IVA), es:

Bonifico € 1.100,00 - calcolo ritenuta

$1.100 \times 100 : 121 = 909,09 \times 10\% = \mathbf{\text{€ } 90,91}$ (manovra 2010)

$1.100 \times 100 : 122 = 901,63 \times 4\% = \mathbf{\text{€ } 36,07}$ (manovra 2011)

$1.100 \times 100 : 122 = 901,63 \times 8\% = \mathbf{\text{€ } 72,13}$ (manovra 2015)

(Si presuppone di default l'aliquota IVA ordinaria, a prescindere da quella effettivamente applicata).



LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

Il "sostituto di imposta", cioè il soggetto che opera la ritenuta e la versa all'erario non è però il committente dei lavori, ma le banche o le Poste alle quali arrivano i bonifici in accredito.

Saranno dunque questi soggetti a dover rilasciare, a chiusura dell'anno fiscale, la certificazione della ritenuta effettuata.



TUTTI I BONUS 2020

- SCHEDA 1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- SCHEDA 2 - BONUS CASA MOBILI ED ELETTRODOMESTICI
- SCHEDA 3 - BONUS VERDE
- SCHEDA 4 - RISPARMIO ENERGETICO
- SCHEDA 5 - SISMA BONUS
- SCHEDA 6 - CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO
- SCHEDA 7 - CANONI DI LOCAZIONE PER STUDENTI FUORI SEDE
- SCHEDA 8 - POLIZZE ASSICURATIVE MISURE CALAMITA' NATURALI
- SCHEDA 9 - IVA AGEVOLATA



1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Il bonus ristrutturazione, è un'agevolazione fiscale, regolata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 Tuir, che spetta sugli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il bonus, consisteva originariamente in una detrazione IRPEF pari al 36% delle spese sostenute per realizzare i lavori fino ad un massimo di spesa pari a 48.000 euro.

Tale detrazione fiscale, però, grazie agli interventi dei vari governi che si sono succeduti nel tempo, è stata aumentata al 50% a partire dalle spese sostenute dal 26 giugno 2012 ed il limite elevato a € **96mila**.

- **La legge di Bilancio 2020** ha confermato i bonus fiscali pertanto la detrazione fiscale del 50% sulle spese sostenute per la riqualificazione edilizia non ha subito modifiche, rispetto all'anno precedente, se non la novità che il bonus è stato riconfermato fino al 31 dicembre 2020 con gli stessi requisiti e modalità di fruizione.. Viene dunque confermata l'aliquota maggiorata del 50%; scongiurando il ritorno alla percentuale di detrazione del 36% preannunciato con la legge di bilancio 2018.





Per cui fino al 31 dicembre 2020, i contribuenti, possono continuare a beneficiare **della detrazione 50% del bonus ristrutturazione 2020.**

BONUS RISTRUTTURAZIONI 2020 A CHI SPETTA?

BENEFICIARI:



Il diritto a fruire del bonus ristrutturazione nel 2020 spetta a tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF o all'IRES che siano residenti o no, in Italia.

La detrazione del 50% sull'Irpef o Ires, spetta però non solo al proprietario dell'immobile ma anche al titolare del diritto di godimento e da quanti pagano le spese, per cui anche al:

- *familiare convivente*: il coniuge, il componente dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.
- il *coniuge separato* qualora assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il *convivente more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.



RIEPILOGANDO..... CHI HA DIRITTO AL BONUS RISTRUTTURAZIONI 2020

- proprietario;
- nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatario o comodatario;
- socio di cooperative divise e indivise;
- l'imprenditore individuale ma solo per l'immobile non strumentale o merce;
- soggetto che produce redditi in forma associata, per cui società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari, alle stesse condizioni previste per l'imprenditore individuale.



COME FUNZIONA IL BONUS RISTRUTTURAZIONE?



Il bonus ristrutturazione 2020, funziona come negli anni precedenti, per cui il contribuente interessato a fruire della detrazione delle spese, deve effettuare il pagamento di tutte le spese mediante il cd. «**bonifico parlante**» riportante l'apposita dicitura.

Il contribuente ha la possibilità di detrarre il 50% delle spese sostenute per un massimo di **96.000**, suddividendo l'importo totale della detrazione spettante, in 10 quote annuali di pari importo.

QUALI SONO LE SPESE AMMESSE AL BONUS RISTRUTTURAZIONI 2020 CHE CONSENTONO LO SCONTO IRPEF PARI AL 50%?

In base a quanto già previsto nella guida dell'Agencia delle Entrate, il bonus ristrutturazioni 2020 spetta per:

-lavori di manutenzione **ordinaria**, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati **su parti comuni** di edifici residenziali, cioè su condomini (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);

-interventi di **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su **singole unità immobiliari** residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.



Per quanto riguarda i condomini, gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile.

Tra queste: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

MANUTENZIONE ORDINARIA – CONDOMINI

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o **mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti**, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Es. **manutenzione ascensore**



MANUTENZIONE ORDINARIA - CONDOMINI

Se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.



ESEMPI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne



L'AMIANTO E ALTRI CASI PARTICOLARI

- Ulteriori interventi agevolabili sono ad esempio quelli di bonifica dall'amianto o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o all'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. La detrazione spetta anche in relazione alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, compresa l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, tra i quali rientrano gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.



3

SCHEDA N. 3 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AGEVOLAZIONE FISCALE SUGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

DETRAZIONE DALL'IRPEF DEL 36% DELLE SPESE SOSTENUTE

fino a un **ammontare complessivo** delle stesseNON SUPERIORE A **48.000 EURO** PER UNITÀ IMMOBILIAREPER LE SPESE EFFETTUATE **DAL 26 GIUGNO 2012 AL 30 GIUGNO 2013**

D.L. N. 83/2012 HA ELEVATO

AL **50%** LA MISURA DELLA DETRAZIONEA **96.000 EURO** L'IMPORTO MASSIMO DI SPESA AMMESSA AL BENEFICIO

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la **Legge di Bilancio 2018 ha prorogato al 31 dicembre 2018** la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018

PROROGA DI UN ANNO FINO AL 31 DICEMBRE 2018

DELLA MISURA DELLA DETRAZIONE AL 50 %

IL LIMITE MASSIMO DI SPESA SUL QUALE CALCOLARE LA DETRAZIONE È DI **96.000 EURO**

2 BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI



Per effetto della proroga inserita con la Legge di Bilancio 2020, anche per le spese effettuate a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2020 si potrà beneficiare della **detrazione fiscale del 50%**.

Lo sconto IRPEF per chi acquista **mobili o elettrodomestici** spetta esclusivamente a seguito di **lavori di ristrutturazione** in appartamento o in parti comuni di edifici condominiali.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tra i requisiti richiesti è necessario che la data di inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella dell'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici.

Si potrà portare in detrazione un **massimo di 10.000 euro di spesa** per gli acquisti effettuati a partire **dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2020** esclusivamente a seguito di lavori per i quali è ammessa la fruizione del bonus ristrutturazioni. Per potere usufruire della detrazione relativamente alle spese sostenute è necessario che gli interventi siano iniziati a decorrere dal 1 gennaio 2018.



4

SCHEDA N. 4 – BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

→ NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2018

→ PROROGA ANCHE PER GLI ACQUISTI CHE SI EFFETTUERANNO NEL 2018

PER CHI REALIZZA UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

CON LAVORI INIZIATI A DECORRERE DAL 1° GENNAIO

DETRAZIONE IRPEF DEL 50% DEL COSTO

→ DA RIPARTIRE IN 10 RATE

→ PER L'ACQUISTO DI MOBILI E DI GRANDI ELETTRODOMESTICI DI CLASSE NON INFERIORE ALLA A+ (A PER I FORNI),

→ DESTINATI AD ARREDARE UN IMMOBILE OGGETTO DI

FINO A UN LIMITE DI 10.000 €.

PER AVERE L'AGEVOLAZIONE È INDISPENSABILE

↓
REALIZZARE UNA

→ SIA SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI

→ SIA SU PARTI COMUNI DI EDIFICI, SEMPRE RESIDENZIALI

La detrazione spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Quando si effettua un intervento sulle parti condominiali (per esempio, guardiole, appartamento del portiere, lavatoi), i condomini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare queste parti.

3 BONUS VERDE



L'articolo 1 comma 224 della Legge 160/2019 ha disposto la proroga al 31.12.2020 anche della detrazione fiscale del c.d. bonus verde.

Il bonus verde o bonus verde urbano, è una detrazione pari al 36% delle spese sostenute per la riqualificazione del verde di giardini, terrazzi e balconi sia privati che condominiali, per un massimo di spesa detraibile pari a 5.000 euro – **AD ABITAZIONE**.

La norma prevede che i pagamenti debbano essere effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni e che la detrazione fiscale sia ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.





BENEFICI DEL VERDE PENSILE SULL'AMBIENTE

Miglioramento del microclima: Riduzione delle emissioni di anidride carbonica;

Prevenzione allagamenti: Ritenzione idrica che può toccare picchi del 70-90% e conseguente alleggerimento del carico sulla rete di canalizzazione dell'acque bianche, rendendo percorribile la strada del riutilizzo delle acque piovane per usi irrigui, previo recupero e filtrazione;

Filtraggio delle polveri (10-20% in meno) e fissaggio di sostanze nutritive dall'aria e dalle piogge;

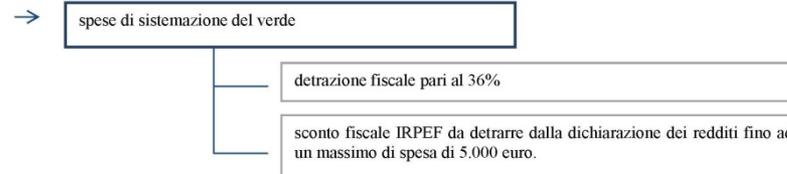
Protezione dal rumore attraverso minore riflessione ed insonorizzazione delle superfici sommitali. – Influsso positivo sul clima degli ambienti interni.



BONUS VERDE



A PARTIRE DAL 1° GENNAIO 2018



ATTENZIONE

NON È ALLA PERSONA MA È SULLA CASA

pertanto, se si hanno due immobili sui quali far eseguire interventi agevolabili con il nuovo bonus, è possibile sommare le due detrazioni, arrivando così **per ciascuna casa, a detrarre il 36% di 5.000 euro**.

Le spese agevolabili saranno quelle dedicate alla:

- ↘ sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- ↘ realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

SPESE AGEVOLABILI CON IL BONUS VERDE AL 36%

- le spese per il rifacimento di impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- le spese per la sostituzione di una siepe;
- le spese per le grandi potature;
- le spese per la fornitura di piante o arbusti;
- le spese di riqualificazione di prati.

BONUS VERDE CONDOMINI

La detrazione spetterà anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne condominiali, sempre nel **limite massimo di 5mila euro per unità**



In tal caso la detrazione spetta al singolo condomino, nel limite della quota a lui imputabile, purché la quota sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Tra le spese agevolabili rientreranno anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

SCONTO FISCALE IRPEF DA DETRARRE DALLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

DIVISA IN **10 QUOTE ANNUALI** DI PARI IMPORTO

LE SPESE SOSTENUTE DEVONO ESSERE PAGATE TRAMITE IL **CD. BONIFICO PARLANTE**



4 RISPARMIO ENERGETICO

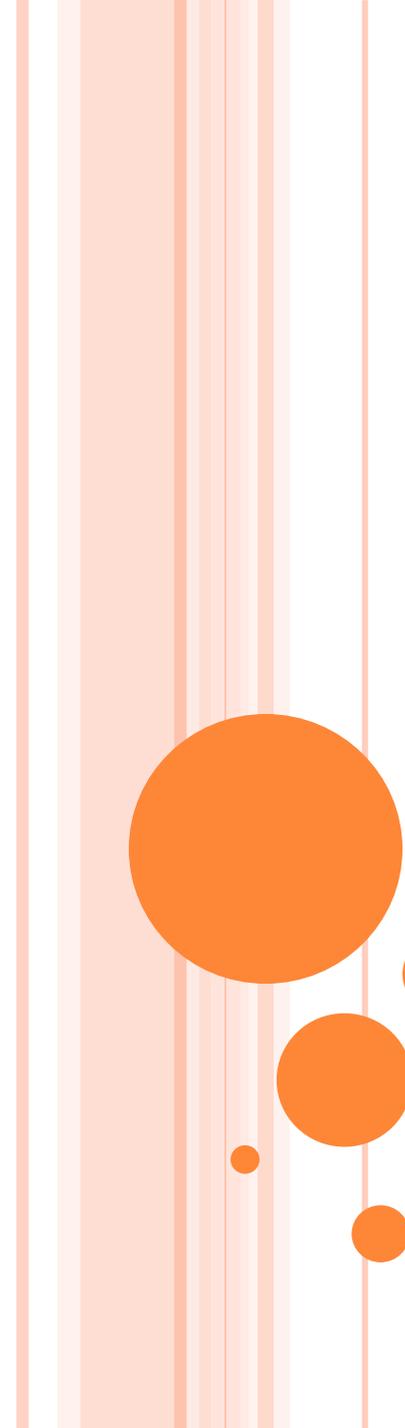


Una delle conferme già preannunciate è anche la conferma nella Legge di Bilancio 2020 della proroga dell'Ecobonus per i lavori volti a conseguire un risparmio energetico effettuati a partire dal 1° gennaio 2019.

Confermate le novità dell'anno precedente, perché la detrazione Irpef prevista dall'Ecobonus non sarà più pari al 65% per tutti i lavori effettuati ma per alcuni è pari al 50% :

- sostituzione e posa in opera di infissi;
- sostituzione e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con l'installazione di caldaie a condensazione e a biomassa;
- installazione schermature solari.





L'Ecobonus condomini, per il quale sono arrivate recentemente istruzioni e novità - con la possibilità di cessione del credito dei condomini incapienti **anche a banche e istituti di credito** - potrà arrivare fino al 75% da detrarre in 10 anni. L'ecobonus si ha

In caso di lavori di ristrutturazione che comportano una riqualificazione energetica del condominio.

Si tratta della detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione che comportano un risparmio energetico e i condomini possono richiederla per tutti i lavori nelle parti comuni.

Nello specifico l'Ecobonus condomini è così strutturato:

- **detrazione fiscale del 70%:** interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino **l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25** per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- **detrazione fiscale del 75%:** lavori finalizzati a **migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4** dell'allegato 1 al decreto 26/06/2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009- "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"- "decreto linee guida



CHI PUÒ RICHIEDERE LA DETRAZIONE FISCALE?

La detrazione per lavori di ristrutturazione nel condominio può essere richiesta nel rispetto di determinati requisiti.

Possono richiedere l'Ecobonus condomini:

coloro che sostengono le spese di riqualificazione energetica;

gli aventi diritto sulle unità immobiliari costituenti l'edificio in regola con il pagamento dei tributi previsti;

è possibile, per tutti i contribuenti, in luogo delle detrazioni optare per la cessione del credito e pertanto possono beneficiare dell'agevolazione anche gli incapienti



I LIMITI DI SPESA.....

L'Ecobonus per lavori di ristrutturazione nei condomini può essere richiesto per un massimo di **40.000** euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Sono ammessi in detrazione fiscale le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2017.



COSA SI INTENDE PER INCAPIENTI???

- Individuare i soggetti c.d. "incapienti" è però importante in quanto **sono i soli** che possono cedere la detrazione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Sono considerati tali, come espressamente stabilito dalla norma contenuta nel comma *2-ter* dell'art. 14 del DL 63/2013, coloro che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'art. 11 comma 2 e all'art. 13 comma 1 lett. a) e comma 5 lett. a) del TUIR.
- Si tratta dei contribuenti che ricadono nella c.d. "**no tax area**", cioè dei possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini dell'IRPEF, per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'art. 13 del TUIR.
- Con riguardo alle spese sostenute nel 2019, quindi, la condizione di "incapienza" deve sussistere con riguardo all'anno 2018.



COSA SI INTENDE PER INCAPIENTI???

- Più nel dettaglio, si tratta:
- -dei soggetti titolari solo di **redditi di pensione** di importo non superiore a **7.500 euro** (goduti per l'intero anno), di **redditi di terreni** per un importo non superiore a 185,92 euro e del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze, per i quali, ai sensi del citato art. 11 comma 2 del TUIR, l'imposta non è dovuta;
- dei contribuenti indicati nell'art. 13 del TUIR, per i quali le specifiche detrazioni dall'imposta lorda ivi pre viste, commisurate al reddito complessivo e differenziate in base alla categoria reddituale che concorre a formare il reddito complessivo stesso, di fatto abbattano l'imposta lorda.



COSA SI INTENDE PER INCAPIENTI???

o Rientrano in quest'ultima fattispecie:

-i titolari di un reddito complessivo non superiore a **8.000 euro**, a cui concorrono i **redditi di lavoro dipendente** di cui del TUIR (ad esclusione dei redditi derivanti da trattamenti pensionistici di cui all'art. 49 co. 2 lett. a) del TUIR) ovvero i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente di cui alle lett. a), b), c), c bis), d), h-bis) e l) dell'art 50 comma I del TUIR (per un approfondimento si veda l'apposita).

-i titolari di un reddito complessivo non superiore a **4.800 euro**, a cui concorrono i **redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente** di cui all'art. 50 comma I lett. e), f), g), h) e i) del TUIR, i **redditi di lavoro autonomo** di cui del TUIR, i redditi derivanti dall'esercizio di attività **d'impresa** minore di cui all'art. 66 del TUIR, i redditi derivanti da attività commerciali e di lavoro autonomo svolte occasionalmente di cui comma lett. i) e l) del TUIR.



I FORFETTARI

- Le persone fisiche esercenti un'attività d'impresa, di arti o professioni che aderiscono al regime fiscale agevolato per autonomi (c.d. "regime forfetario") ai sensi dell'art. 1 commi 54-89 della L. n. 190/2014, quindi, **non rientrano, per il semplice fatto di non avere un reddito assoggettato ad IRPEF**, nella definizione di soggetti "incapienti" fornita dal menzionato comma 2-ter;
- il reddito tassato con l'imposta sostitutiva, infatti, non concorre alla determinazione del reddito complessivo e quindi esclude l'applicabilità dell'art. 13 comma 5 del TUIR. Con riguardo alle spese sostenute nel 2019, quindi, il soggetto aderente al "forfetario" **potrebbe cedere ad istituti di credito la detrazione spettante soltanto nel caso in cui, nell'anno 2018, si trovasse nella condizione di "incapienza" di cui all'art. 11 comma 2 e all'art. 13 comma 1 lett. a) e comma 5 lett. a) del TUIR di cui si è detto, qualora per l'anno 2018 non avesse aderito al forfetario.**



REQUISITI GENERALI CONDOMINI E LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Il condominio dovrà rispettare alcuni requisiti generali per poter beneficiare delle detrazioni fiscali dell'Ecobonus, ovvero:

alla data della richiesta di detrazione, deve essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso;

deve essere dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) secondo la definizione del D.lgs 192/05 e successive modificazioni.

Allo stesso modo sono previsti specifici requisiti tecnici per gli interventi di ristrutturazione per i quali si richiede la detrazione fiscale:

deve riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;



deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);

deve riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;

può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. 192/005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;

devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum "schermature solari" nel caso dell'eventuale installazione delle schermature solari;

per la detrazione del 75% l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva ed inoltre devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.



La detrazione fiscale è riconosciuta anche per le opere provvisoriale ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e risparmio energetico sopra descritti, come davanzali, ponteggi, rifacimento intonaci.

Tra le novità in merito ai requisiti Ecobonus c'è la perizia obbligatoria degli edifici, per cui per ottenere lo sconto Irpef, il condominio, deve richiedere il rilascio di una dichiarazione sostitutiva di certificazione e sulla quale l'Enea, effettuerà dei controlli, anche a campione.

Le false dichiarazioni, faranno decadere da beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

Inoltre, è stata introdotta la possibilità per i condomini, di poter cedere il credito Ecobonus anche a soggetti terzi oltre che alle imprese che effettuano gli interventi di miglioramento.



BONUS FISCALE MOBILI: COMUNICAZIONE ALL'ENEA

- Comunicazione all'Enea per la cd. “Detrazione 50% IRPEF per spese di ristrutturazione” entro il **19 febbraio 2019**.
- La comunicazione deve essere effettuata anche nel caso di acquisto di elettrodomestici per i quali si fruisce del bonus mobili, ma solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017.
- Come è noto, l'ENEA, con la nota del 22 novembre 2018, ha comunicato che è on line – all'indirizzo <http://ristrutturazioni2018.enea.it> – il portale per la trasmissione alla stessa delle informazioni relative agli interventi edilizi e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, realizzati a partire dall'anno 2018, che accedono alle detrazioni fiscali del 50% (bonus casa).
- La nuova comunicazione è stata introdotta ai fini del monitoraggio e della valutazione del risparmio energetico conseguito.



ELENCO DOCUMENTI DA INVIARE ALL'ENEA

Occorre inviare all'ENEA i documenti necessari per poter beneficiare della detrazione fiscale.

I documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente in modalità telematica ed entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Per richiedere l'Ecobonus bisognerà inviare i documenti accedendo al sito dell'ente.

Ecco l'elenco completo della documentazione da trasmettere online all'ENEA:

scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al “decreto edifici” opportunamente modificato e integrato ;

scheda descrittiva dell'intervento (Allegato E).



TERMINE PER L'INVIO – ENEA

- La trasmissione dei dati deve avvenire entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori (come da certificato di fine dei lavori o da dichiarazione di conformità) o del collaudo.
- Per gli interventi la cui data di fine lavori o il cui collaudo sono compresi tra il 1° gennaio 2018 e il 21 novembre 2018 la comunicazione andrà inviata entro il 19 febbraio 2019, difatti come avverte la guida dell'Agenzia delle entrate “Solo per gli interventi la cui data di fine lavori (o di collaudo) è compresa tra il 1° gennaio 2018 e il 21 novembre 2018 il termine dei 90 giorni decorre da quest'ultima data.



MODALITÀ COMUNICAZIONE ENEA

- Per effettuare la trasmissione della comunicazione occorre registrarsi al portale, direttamente dal soggetto beneficiario che ha pagato l'intervento e che beneficerà della detrazione IRPEF 50%, ovvero da intermediari (es. tecnico, amministratore di condominio, ecc.).



CONTENUTO COMUNICAZIONE ENEA

- Nella comunicazione vanno indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario, i dati dell'immobile oggetto degli interventi e i dati tecnici dell'intervento che origina la detrazione.
- Al termine della compilazione si effettua l'invio e, conseguentemente, si riceverà un numero della ricevuta elettronica.



INTERVENTI DA COMUNICARE

- In linea generale, rilevano gli interventi di ristrutturazione, beneficiari del bonus fiscale del 50%, che sono volti anche a conseguire il risparmio energetico. In particolare, la comunicazione deve essere inviata, oltre che per gli elettrodomestici sopra indicati, per i seguenti interventi:
- di coibentazione delle strutture edilizie (interventi con riduzione della
- trasmittanza dei serramenti o delle strutture opache verticali od orizzontali
- ecc.);
- con riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti delimitanti gli ambienti
- riscaldati con l'esterno, i vani freddi e il terreno;
- installazione di impianti (collettori solari) per produzione di acqua calda
- sanitaria e/o riscaldamento ambienti;
- sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per
- riscaldamento ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per
- la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale
- adeguamento dell'impianto;
- sostituzione di generatori di calore con generatori di calore ad aria a
- condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- installazione di pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale
- adeguamento dell'impianto o sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di
- calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- installazione di scaldacqua a pompa di calore o generatori di calore a biomassa;
- installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati
- per una pluralità di utenze;
- installazione di sistemi di termoregolazione e building automation;
- impianti fotovoltaici.



1

SCHEMA N. 1 – RISPARMIO ENERGETICO

LEGGE DI BILANCIO 2018

PROROGA AL 31 DICEMBRE 2018 (in luogo del 31/12/2017)



delle detrazioni IRPEF O IRES per il risparmio energetico delle singole unità immobiliari

SPESE SU PARTI COMUNI EDIFICI

31.12.2021

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se le spese sono state sostenute per:

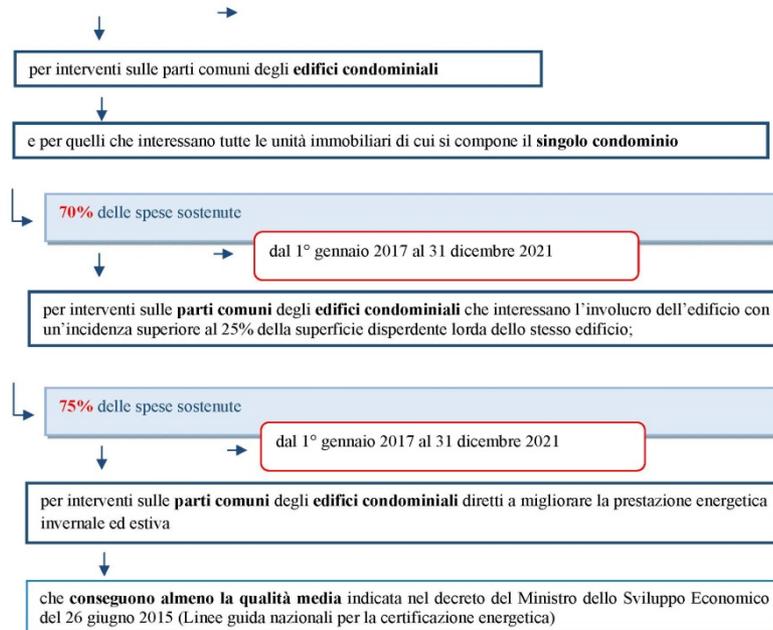
- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Dal 1° gennaio 2015 l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto e la posa in opera:

- ↳ delle schermature solari (indicate nell'allegato M del D.L. n. 311/2006)
 - fino a un valore massimo della detrazione di **60.000 euro**;
- ↳ di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
 - fino a un valore massimo della detrazione di **30.000 euro**.

Le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- ↳ **55%** delle spese sostenute
 - fino al 5 giugno 2013;
- ↳ **65%** delle spese sostenute
 - dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017
- ↳ per il **65%** delle spese sostenute
 - dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021



La Legge di Bilancio 2018 prevede

➤ la riduzione della detrazione al 50% per: → **(in luogo del 65%)**

- l'acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi;
- l'acquisto e posa in opera di schermature solari;
- la sostituzione di impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaie a condensazione;
- l'acquisto e posa in opera di impianti di riscaldamento alimentati a biomassa;

➤ L'introduzione Di Nuovi Massimali Di Spesa, specifici per singola tipologia d'intervento;

con DM saranno stabiliti limiti di spesa più ridotti rispetto a quelli vigenti sul 2017 (adeguandoli ai "costi di riferimento per le tecnologie sul mercato" attualmente disponibili);

➤ L'AGGIORNAMENTO dei requisiti tecnici minimi da soddisfare con appositi DM.



ECOBONUS: DOCUMENTI DA CONSERVARE

Oltre alla documentazione da inviare online, la guida ENEA alla detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione fornisce l'elenco di tutti i documenti che i condomini dovranno conservare per certificare il diritto all'Ecobonus:

- asseverazione redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:
- la dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
- i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010;
- i valori di g_{tot} delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
- per gli interventi che danno diritto alla detrazione del 75%, la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;
- copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza;



- copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
- copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;
- originali degli Allegati inviati all'ENEA debitamente firmati;
- schede tecniche dei materiali e dei componenti.
- Bisogna, inoltre, conservare i seguenti documenti fiscali:
- fatture relative alle spese sostenute;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
- ricevuta del bonifico bancario o postale che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario);
- ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale ricevuta della raccomandata postale.



5 SISMA BONUS



Il **sisma bonus** è la detrazione fiscale introdotta dal governo con la legge di stabilità 2019 ed in vigore a partire dal 1° gennaio 2018.

In pratica, il sismabonus è un'agevolazione che consente ai contribuenti di ottenere una detrazione fiscale Irpef di una percentuale delle spese sostenute per **lavori edilizi antisismici** su abitazioni ed immobili per attività produttive. Il sismabonus è in vigore fino alle spese sostenute al **31 dicembre 2021**.

Con la nuova Legge di Stabilità, il **sisma bonus 2018**, dovrebbe subire delle importanti modifiche al fine di incentivare ancora di più la prevenzione e i lavori antisismici, attraverso l'estensione del sisma bonus anche ai capannoni e alle imprese.

Attualmente infatti è prevista la possibilità di usufruire dell'agevolazione per gli interventi sull'abitazione, prima e seconda casa, sull'immobile adibito ad attività produttiva e sulle parti comuni dei condomini, qualora l'adeguamento sismico sia regolarmente certificato.

Importante: ricordiamo che gli immobili, oggetto della nuova detrazione sisma bonus, non sono solo quelli ubicati nelle zone 1 e 2, ma anche quelli della zona 3, a medio rischio sismico.

Vediamo quindi **cos'è il sisma bonus 2019-2020**, come funziona, **quando spetta l'aumento dello sconto dal 50% al 70 o 80%**, o dal **75 all'85%**, e come fare per fruire del nuovo incentivo fiscale.



SISMA BONUS COS'È?



Il sisma bonus è una agevolazione introdotta con la legge di bilancio 2018, che prevede la possibilità di fruire di un'importante detrazione fiscale sugli interventi di adeguamento sismico delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini.

Ecco le novità sisma bonus:

1) Bonus terremoto: per le spese sostenute per l'adeguamento antisismico degli edifici ricadenti nelle zone 1 e 2, altissima e alta pericolosità sismica, è prevista una detrazione pari al 50% delle spese per un soglia massima di spesa di 96 mila euro da suddividere in 5 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui si sono sostenute le spese.

2) Sisma bonus: a partire dal 1° gennaio 2018 e fino al 31 dicembre 2021, **le famiglie e le imprese, che effettuano interventi di riduzione di rischio sismico di immobili ricadenti** nelle zone 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, spetta:

- Sisma bonus con detrazione spese al **70%**: se c'è il passaggio ad una classe inferiore di rischio terremoto;
- Sisma bonus con detrazione **all'80%** se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio.





3) **Sisma bonus condomini**: fino 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condomini e intero edificio, spetta:

- sisma bonus con detrazione del **75%** se gli interventi portano al passaggio di una classe inferiore;
- sisma bonus con detrazione fino **all'85%** se il passaggio è di due classi.



COME FUNZIONA IL SISMA BONUS 2018-2021:

REQUISITI

Innanzitutto va detto che per fruire della nuova detrazione fiscale che fa salire lo sconto Irpef dal 50% al 70 e 80% per le case e al 75% e all'80% per i condomini, occorre che:

I lavori di adeguamento sismico devono essere effettuati tra il 1° gennaio 2017 ed il 31 dicembre 2021;

I lavori eseguiti devono determinare una **riduzione di rischio sismico di 1 classe o 2 classi**;

Gli interventi antisismici devono essere eseguiti su: case private, per cui prime e seconde case, immobili adibiti ad attività produttiva e condomini.



Gli immobili oggetto di intervento e detrazione, devono essere **ubicati nelle zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

La **spesa massima** agevolabile non deve superare i 96.000 euro, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Lo sconto sisma bonus, deve essere recuperato non in 10 anni ma in **5 quote annuali** di pari importo;

Il credito d'imposta può essere ceduto a soggetti terzi o all'impresa, in modo tale da permettere ai anche condomini incapienti, di poter fruire dell'agevolazione.



A CHI SPETTA IL SISMA BONUS PRIMA E SECONDA CASA?

La detrazione sisma bonus prima e seconda casa, spetta a tutti i cittadini che eseguono interventi di adeguamento sismico sull'abitazione, sia essa adibita ad abitazione principale che a seconda casa.

Per fruire dell'agevolazione sisma bonus, occorre che l'immobile sia ubicato all'interno della zona 1, 2 o 3 e che i lavori di adeguamento, siano tali da determinare una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi. Per cui, maggiore è la riduzione del pericolo terremoto, e maggiore è la detrazione fruibile, visto che se il rischio si riduce di 1 classe, spetta una detrazione pari al 70%, mentre se lo si riduce di 2 classi, la detrazione è pari all'80%.

Il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96.000 euro, nelle quali vi rientrano come spese detraibili, anche quelle per la classificazione e verifica sismica.

Va ricordato, inoltre, che il sisma bonus è fruibile a partire dal 1° gennaio 2017 fino al 2021, che è valido sia per i condomini che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, e quindi recuperare, **in 5 anni anziché in 10.**

Per coloro , invece, che hanno effettuato interventi di adeguamento sismico entro il 31 dicembre 2016, spetta il bonus terremoto prima casa e attività produttiva, se rientranti nelle zone 1 e 2, o il bonus ristrutturazione edili immobili



QUALI SONO LE ZONE 1, 2 E 3?



L'Italia è un un paese altamente sismico.

Messina, Friuli, Molise, Irpinia, L'Aquila, Emilia Romagna e i recentissimi terremoti di Amatrice e Norcia, sono solo alcuni dei migliaia di grande intensità che hanno colpito il nostro Bel Paese negli ultimi secoli.

Storicamente, le aree più a rischio sismico sono quelle che si trovano lungo gli Appennini, dall'Appennino Umbro-marchigiano alla Sicilia orientale, per questo motivo che il Governo italiano ha affidato all'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV) la creazione di una mappa, in continuo aggiornamento, con la classificazione sismica dell'Italia, distinta in determinate zone accomunate dallo stesso rischio sismico.



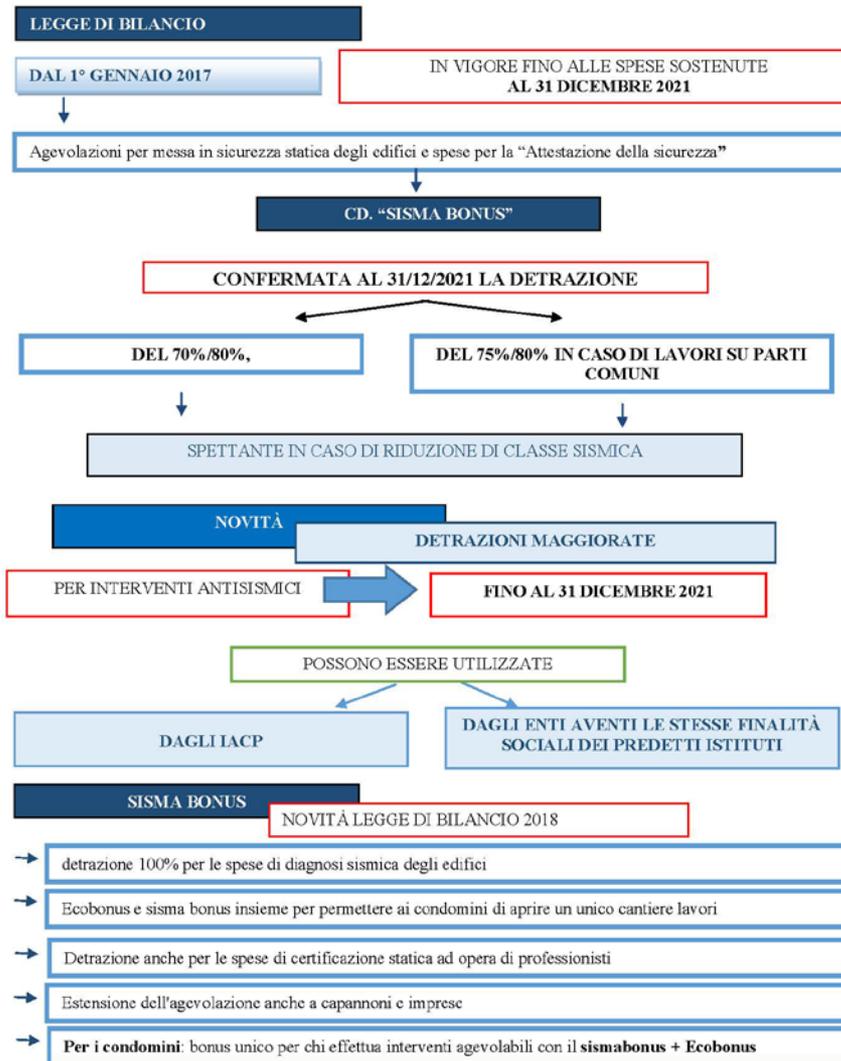
Con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, si è poi provveduto a raggruppare in 4 categorie diverse, il rischio sismico dei comuni italiani, sulla base non solo della frequenza e della violenza dei terremoti ma anche del cd. PGA, ovvero, il picco di accelerazione al suolo, usato per valutare l'ampiezza del moto sismico. In base a tale provvedimento, pertanto, ecco quali sono le zone 1, 2 e 3 a rischio sismico:

- Zona 1 - Sismicità alta: è quella a più alta pericolosità sismica, dove cioè si possono verificare forti terremoti e comprende 708 comuni, tra cui quelli dove si sono registrati gli ultimi terremoti più forti (Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio)
- Zona 2 - Sismicità media vi rientrano 2.345 Comuni in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti;
- Zona 3 - Sismicità bassa vi rientrano i Comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti.
- Zona 4 - Sismicità molto bassa è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.



2

SCHEDA N. 2 – SISMA BONUS



CESSIONE DEL CREDITO RELATIVO ALLA DETRAZIONE

- A decorrere dal 2017, in luogo della suddetta detrazione del 75% o dell'85% i soggetti beneficiari possono **optare per la cessione del corrispondente credito** (Irpef o Ires) **ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), **con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile**. Quindi, il cessionario, oltre ad utilizzare il credito in compensazione per il pagamento di imposte e contributi, potrà a sua volta cederlo ad altri soggetti privati. Non è possibile cederlo a istituti di credito, intermediari finanziari e P.A. (solo i soggetti che si trovano nella c.d. “*no tax area*” possono cedere la detrazione anche ad istituti di credito e intermediari finanziari).



CREDITO CEDIBILE

- Come indicato nel provvedimento 28/08/2017, il condòmino può cedere *“l’intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l’esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d’imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d’imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile”*.



CREDITO CEDIBILE

- A sua volta, il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto "disponibile".
- Il credito diventa "disponibile" **dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta



ADEMPIMENTI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

- Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.



ADEMPIMENTI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

- . L'amministratore del condominio, a sua volta: — comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate: la denominazione ed il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di questi del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31/12 dell'anno precedente.



ADEMPIMENTI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

- In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace; —

L'amministratore consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione alle Entrate. I condòmini appartenenti ai c.d. "*condomini minimi*" che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.



ADEMPIMENTI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

- L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel “*Cassetto fiscale*” del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo “*Cassetto fiscale*”.
- Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione, a sua volta, all'agenzia Entrate utilizzando le funzionalità rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario.



UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA IN COMPENSAZIONE

- Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione – precisa il provvedimento 28/08/2017 - è ripartito in 10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34 della L. 388/2000. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate “*residue*”.



UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA IN COMPENSAZIONE

- Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici delle Entrate.
- La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.



6 CEDOLARE SECCA



6

SCHEDA N. 6 – CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO

CEDOLARE SECCA SU ALLOGGI A CANONE CONCORDATO



Nel contratto di locazione a canone concordato **il canone non può superare un tetto massimo stabilito da accordi territoriali** tra le principali organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

TALE TIPOLOGIA PUÒ ESSERE UTILIZZATA

CONTRATTI A USO ABITATIVO

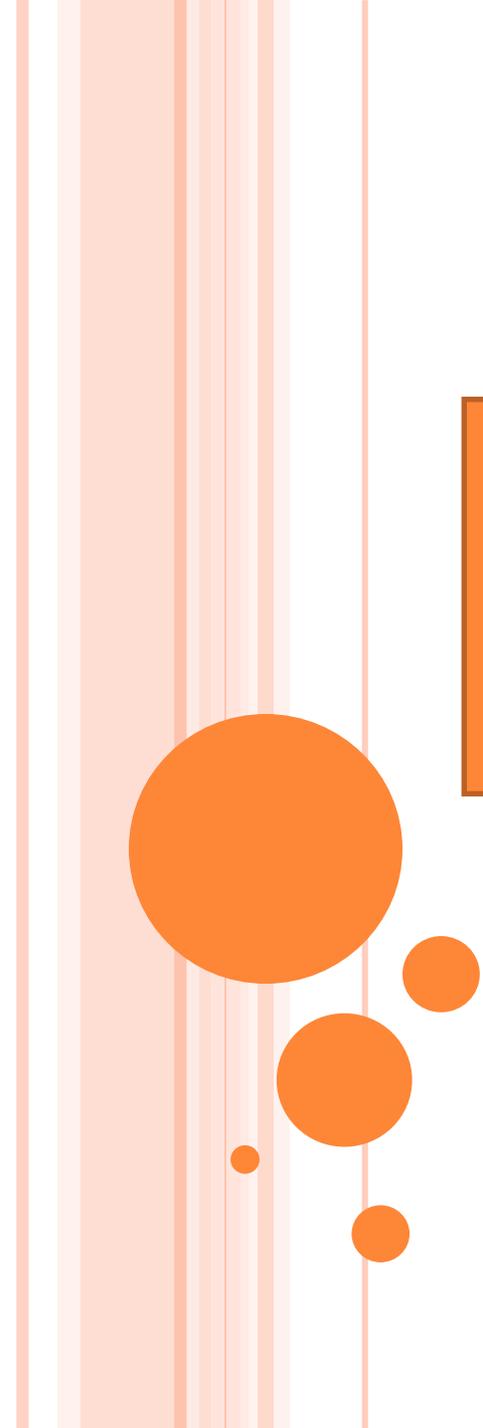
CONTRATTI A USO
TRANSITORIOPER GLI STUDENTI
UNIVERSITARI

Riguarda le abitazioni di proprietà dei privati concesse in locazione a privati, studenti e cooperative/enti senza scopi di lucro.

DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PUÒ

- di 3 anni + 2 di rinnovo (o 3) **per le abitazioni**
- di 6 mesi fino a 3 anni **per gli studenti universitari**
- di 1 mese fino a 18 mesi **per i contratti transitori.**





7 CANONI LOCAZIONE STUDENTI FUORI SEDE

7

CHEDELLA N. 7 – CANONI DI LOCAZIONE STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

CANONI DI LOCAZIONE PAGATI DAGLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI



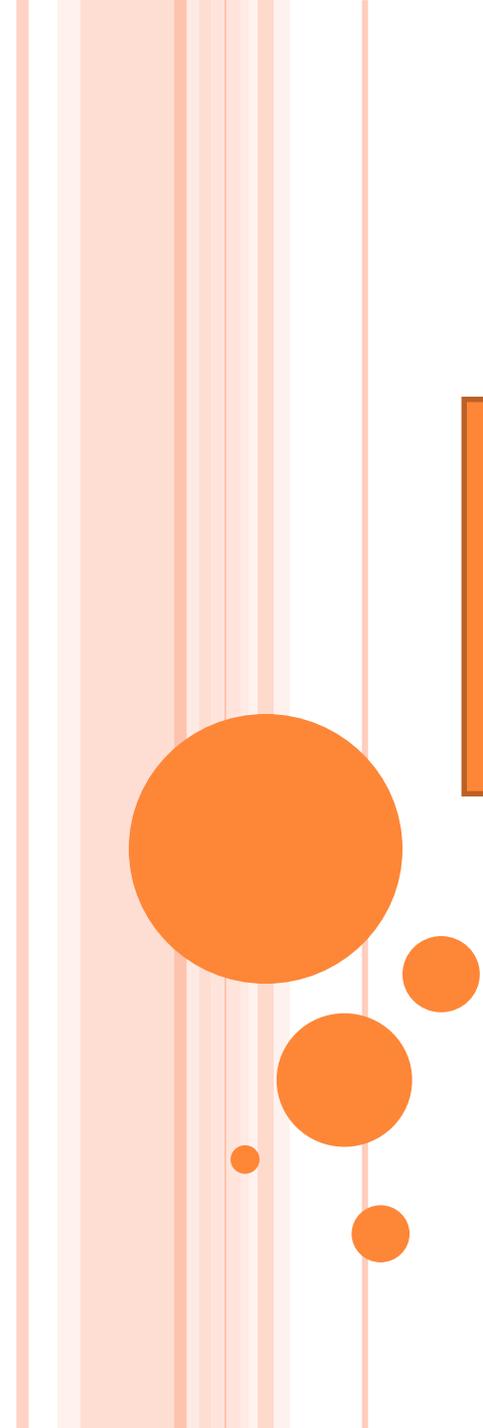
LA RECENTE NOVITÀ INTRODOLTTA DAL DL 148/2017 VIENE LIMITATA

AI PERIODI D'IMPOSTA 2017 E 2018

IL REQUISITO DELLA DISTANZA

SI INTENDE RISPETTATO ANCHE ALL'INTERNO DELLA STESSA PROVINCIA ED È RIDOTTO A 50 KM PER GLI STUDENTI RESIDENTI IN ZONE MONTANE O DISAGIATE.





8 POLIZZE ASSICURATIVE CALAMITA' NATURALI

- La Legge di Bilancio 2018 ha introdotto la possibilità di detrarre i premi corrisposti per le assicurazioni aventi ad oggetto il rischio di eventi calamitosi relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo.
- In particolare, la nuova detrazione:
 - - si applica alle **polizze stipulate a partire dal 1° gennaio 2018**;
 - - corrisponde al **19% dell'intero importo versato**, non essendo previsto alcun limite massimo dalla norma di riferimento;
 - - **non spetta se** la spesa è stata **sostenuta a favore dei familiari fiscalmente a carico** o se la polizza è stata stipulata su unità immobiliari ad uso non abitativo (ad esempio, le pertinenze);
 - - è fruibile se il contribuente ha conservato la **ricevuta di pagamento** del premio, il contratto di assicurazione o il prospetto rilasciato dall'assicurazione.
-



9 IVA AGEVOLATA



9

SCHEDA N. 9 – IVA AGEVOLATA (10%) SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

IVA SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO



Con il c.d. "maxi emendamento" alla legge di bilancio è stata introdotta una norma di interpretazione autentica all'articolo 7, comma 1, lettera b), L. 488/1999, relativa all'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 10% negli interventi di manutenzione con fornitura di beni significativi.

Secondo la nuova interpretazione bisogna considerare il caso in cui l'intervento comprenda sia l'utilizzo beni significativi che "parti staccate" degli stessi

AL FINE DI DETERMINARE IL VALORE DELLA PRESTAZIONE DA ASSOGGETTARE AD ALIQUOTA DEL 10%

BISOGNA GUARDARE ALL'AUTONOMIA FUNZIONALE DELLE PARTI RISPETTO AL MANUFATTO PRINCIPALE

NELLA PRESTAZIONE SI DOVRÀ ASSUMERE

IL VALORE RISULTANTE DALL'ACCORDO CONTRATTUALE STIPULATO DALLE PARTI

che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi

materie prime

manodopera



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

