

# Studio Tributario e Societario

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



Piattaforma per creazione di un  
*marketplace* per la gestione del  
Credito di imposta c.d. «sismabonus  
ed ecobonus condomini»

Fabrizio Saveri

► Roma 16 febbraio 2018

**Deloitte.**

# ***SISMABONUS ED ECOBONUS***

- **“SISMABONUS”** – Profili oggettivi, soggettivi e procedurali per l’ottenimento dell’incentivo
  - Sismabonus ordinario
  - Sismabonus condomini
  
- **CESSIONE DEL CREDITO** – Modalità attuative e differenze tra i bonus

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»  
NOVITÀ DEL LEGGE BILANCIO 2018 (L.205/2017)



Estensione del beneficio anche **agli interventi di messa in sicurezza effettuati dagli IACP e da altri enti aventi le medesime finalità (tra cui rientrano le cooperative di abitazioni a proprietà indivisa, assegnate ai soci)**



Attribuzione del monitoraggio all'Enea, laddove gli interventi di messa in sicurezza statica consentano di ottenere anche un risparmio energetico

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS»

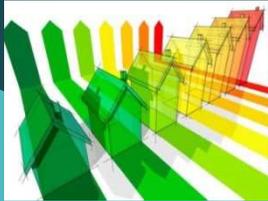
### «Sismabonus ordinario»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su abitazioni e immobili produttivi in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 70% e 80% in funzione dell'intervento antisismico realizzato

### «Sismabonus condomini»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su interi condomini in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 75% e 85% in funzione dell'intervento antisismico realizzato
- ❑ possibilità di cedere il credito alle imprese esecutrici degli interventi e a «soggetti privati»

# PREVENZIONE SISMICA



## Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

Classe A+

Classe A

Classe B

Classe C

Classe D

Classe E

Classe F

Classe G

Meno rischio

Più rischio

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



## Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017

Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



Il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i Contenuti delle Linee Guida, la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori



Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato ex lege), al collaudo dei lavori, attestano per rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI

### ❖ Art. 16, co.1-quinquies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:

- ✓ 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
- ✓ 85% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI  
EDIFICI ESISTENTI

**Soggetti  
ammessi**

*Gli stessi del «sismabonus ordinario»: soggetti IRPEF e  
soggetti IRES, che sostengono le spese e detengono  
l'immobile in base ad un titolo idoneo*

**Fabbricati  
agevolati**

*Parti comuni di edifici condominiali adibiti ad abitazioni e/o  
ad attività produttive*

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI

Interventi

### Gli stessi del «sismabonus ordinario»:

- *opere per la messa in sicurezza statica in particolare sulle parti strutturali degli edifici*
- *redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica*
- *interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria*
- *spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)*

Limite di spesa agevolato

96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS»  
CUMULABILITA'

*Possibilità di cumulo del  
«Sismabonus» e dell'  
«Ecobonus» per lavori  
contestualmente eseguiti*

- *La cumulabilità tra «Sismabonus» ed «Ecobonus» è ammessa nel caso di spese distinte (fatture e pagamenti distinti in funzione della tipologia d'intervento)*
- **R.M. n. 147/E del 29 novembre 2017**

# Scenario



Piattaforma



Condòmini



Investitori



Imprese di  
costruzione

## La cessione del credito di imposta

Per ragioni di finanza pubblica (rispetto del patto di stabilità) e di assenza di risorse finanziarie, l'incentivo Ecobonus/Sismabonus viene riconosciuto dallo Stato sotto forma di credito d'imposta detraibile in quote costanti in 5/10 anni.

Tale incentivo porterà ad un aumento *i)* degli interventi effettuati dalle imprese edili *ii)* dell'indotto delle tasse generato dall'IVA e dai profitti delle imprese per fornire la copertura necessaria al minor incasso delle tasse per i 5/10 anni successivi (durante i quali verrà utilizzato il credito di imposta).

Per consentire ai condòmini di reperire le risorse finanziarie necessarie ad attivare tali interventi, la legge ha previsto la possibilità di **cedere** tale credito a soggetti (Ires ed Irpef) **ad eccezione degli istituti di credito e intermediari finanziari.**



Il **credito acquistato** deve essere ripartito in 5/10 quote annuali e può essere utilizzato in compensazione senza limitazioni con tutte le altre imposte (la quota dell'anno non utilizzata può essere utilizzata negli anni successivi). E' consentito cedere la parte di credito acquistata e non utilizzata.

## Difficolta' di applicazione dell'incentivo

Questa legge pur offrendo importanti opportunità, al contempo contiene degli aspetti di complessità che di fatto ne hanno bloccato la reale applicazione. In un convegno tenutosi all'ANCE il 26 settembre u.s., il Ministro Del Rio e il viceministro Morando hanno evidenziato come ad oggi, nonostante tali importanti incentivi, l'azione di messa in sicurezza del territorio e di riqualificazione energetica non stiano decollando.

# Scenario

**DIFFICOLTA'  
APPLICATIVE**



Inerzia del sistema dovuta ad un difficile incontro domanda-offerta

1. **Scarsa conoscenza dell'incentivo fiscale e scarsa dimestichezza della platea dei condòmini** con le regole tecniche che necessariamente devono governare la cessione dei crediti di imposta
2. **Difficoltà a reperire liquidità da parte dei condòmini** per provvedere al pagamento degli interventi antisismici e di risparmio energetico
3. **Difficoltà a reperire liquidità da parte del sistema imprese** e ad accettare in pagamento i crediti di imposta (in termini di ammontare e in termine di fruibilità in 5 o 10 anni)
4. **Difficoltà da parte degli investitori ad acquistare i crediti di imposta:** valutazione del rischio, aspetti tecnici, aspetti contrattuali, assenza di *best practice* nel settore specifico
5. **Difficoltà di incontro** tra titolari dei crediti di imposta e soggetti terzi potenziali investitori

# Piattaforma **Deloitte ANCE** per sisma bonus/eco bonus

**Finalità**

```
graph TD; F((Finalità)) --> A[Agevolare la condivisione con la rete di utenti]; F --> B[Creare soluzioni e procedure condivise per la tutela, l'incentivazione e la messa in sicurezza delle abitazioni]; A --> C(( )); B --> D(( ))
```

Agevolare la  
condivisione con  
la rete di utenti

Creare soluzioni e procedure  
condivise per la tutela,  
l'incentivazione e la messa in  
sicurezza delle abitazioni

- ▶ Creazione di un **circolo virtuoso** tramite un **più sicuro incontro** tra **domanda ed offerta**, coniugando l'interesse dei condomini di effettuare gli interventi sostenendo la **minore spesa possibile**, l'interesse dell'impresa di monetizzare il credito d'imposta e quello di terzi investitori di beneficiare di detta detrazione

# Iniziativa

## OBIETTIVO



**Superare l'attuale inerzia del sistema**  
dovuta ad un difficile incontro  
domanda-offerta

## Linee guida per lo sviluppo e l'implementazione dell'incentivo

1. **Creazione di una piattaforma per la diffusione degli incentivi** creando consapevolezza che attraverso attori qualificati si può beneficiare degli stessi in sicurezza rispettando tutte le regole tecniche
2. **Soluzione del problema di liquidità dei condòmini attraverso una piattaforma che possa più facilmente consentire al sistema imprese di accettare in pagamento i crediti di imposta** per interventi antisismici e di risparmio energetico
3. **Soluzione del problema di liquidità del sistema imprese** attraverso una piattaforma che possa consentire di gestire in sicurezza la cessione di crediti di imposta a soggetti terzi

# Iniziativa

OBIETTIVO



Superare l'attuale inerzia del sistema dovuta ad un difficile incontro domanda-offerta

## Linee guida per lo sviluppo e l'implementazione dell'incentivo

4. **Soluzione per porre in sicurezza soggetti terzi interessati all'acquisto dei crediti d'imposta:** *due diligence* fiscale e legale in merito ai crediti ammessi in piattaforma, specifici modelli contrattuali, verifica degli adempimenti tecnici previsti dalle norme
5. **La piattaforma è finalizzata a creare una *best practice* per il settore facilitando l'incontro tra titolari dei crediti di imposta e soggetti terzi potenziali investitori in ambiente sicuro, previa verifica legale e fiscale di tutti i passaggi in conformità ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate**

## I vantaggi per le imprese che acquistano crediti Ecobonus e Sismabonus

### 1. Rendimento finanziario sicuro

- Credito compensabile in F24
- Non concorre al limite di 700K
- Rimane sempre ricedibile nel corso degli anni e visibile nel cassetto fiscale.

### 2. Ritorno positivo di immagine attraverso adeguate campagne di comunicazione per aver contribuito a:

- Sicurezza del territorio
- Efficientamento energetico
- Salvaguardia delle persone e dell'ambiente.



# Piattaforma sisma bonus/eco bonus

## Servizi



### IMPRESE

#### Servizi

- Servizio informativo gratuito;
- Servizio assistenza personalizzato per cessione credito.
- Disponibilità per gli utenti di un pacchetto di **standard contrattuali** per la cessione del credito;
- **Preventivo** dell'operazione di cessione;
- **Redazione** di contratti personalizzati;
- **Assistenza** in tutte le fasi della trattativa;
- **Adempimenti Agenzia delle Entrate (cassetto fiscale)**



### INVESTITORI

#### Servizi

- **Strutturazione dell'operazione di investimento;**
- **Simulazione dei flussi di cassa** prospettici e relativa attualizzazione, sulla base della situazione fiscale di ciascun soggetto;
- **Certificazione** del credito;
- **Gestione** di tutti gli adempimenti fiscali connessi alla cessione;
- **Gestione sulla piattaforma** di tutta la documentazione connessa all'acquisizione dei crediti consultabile da parte dell'utente.

# Piattaforma sisma bonus/eco bonus

## Un esempio di funzionamento

Il caso del Sisma Bonus con cessione del credito d'imposta dell'85%

### ▶ **INVESTITORI**

- Offerta di un prezzo standard per acquisto crediti di imposta certificati dalla Piattaforma ad un prezzo inferiore al valore nominale con attualizzazione dei flussi dei crediti compensabili in base a tasso di rendimento appropriato.

### ▶ **IMPRESE DI COSTRUZIONE**

- Incremento del numero degli interventi realizzabili, grazie alla possibilità di richiedere ai condomini il pagamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, ricevendo il restante 85% tramite la cessione del credito; possibilità di conoscere il valore di realizzo del credito, come disponibile da Piattaforma.

### ▶ **CONDOMINI**

- Versamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, mentre il restante 85% si pagherà cedendo i relativi crediti.

# Piattaforma sisma bonus/eco bonus

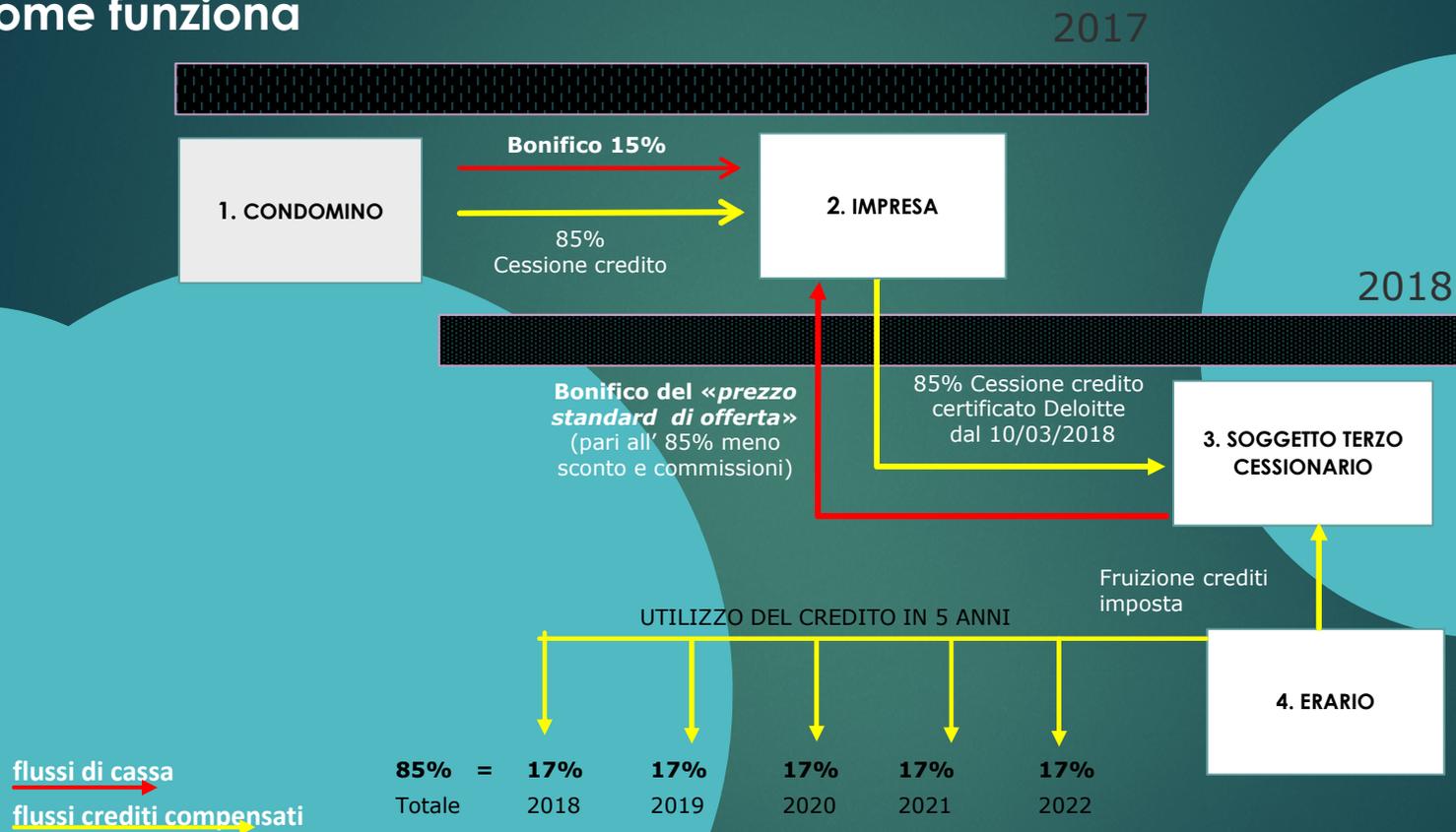
## Un esempio di funzionamento



Il caso del Sisma Bonus con cessione del credito d'imposta dell'85%

- ▶ GUIDA AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNATA AL 22 SETTEMBRE 2017
- ▶ CALCOLO DEL CREDITO DI IMPOSTA CEDIBILE
- ▶ Il Condomino può cedere l'intera detrazione calcolata
  - Sulla base della delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori (per la quota a lui imputabile)
- ▶ *Oppure*
  - Sulla base delle spese sostenute nel periodo di imposta dal condominio anche sotto forma di cessione del credito di imposta (per la quota a lui imputabile)
- ▶ DISPONIBILITÀ DEL CREDITO D'IMPOSTA
- ▶ Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo di imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa, **nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta.**

# Piattaforma sisma bonus Come funziona



# Piattaforma sisma bonus/eco bonus

The screenshot shows a web browser window displaying the Deloitte website. The browser's address bar shows the URL: <https://www2.deloitte.com/it/it/pages/tax/solutions/sisma-bonus---deloitte-italy---tax.html>. The page features the Deloitte logo and a search bar. The main content area is titled "Soluzioni" and "Deloitte Sisma Bonus" with the subtitle "Gestione del credito d'imposta". The text describes the tax credit for seismic safety interventions. A sidebar on the right titled "Explore Content" lists links for "Sisma Bonus", "Modulo registrazione", "Servizi", "Approfondimenti", and "Documenti utili".

**Soluzioni**

## Deloitte Sisma Bonus

Gestione del credito d'imposta

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche ed all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico

[Email](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Google+](#)

**Sisma Bonus**

Con la Finanziaria 2017 è stata prorogata la possibilità di fruire della detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico.

Le percentuali di detrazione – applicabile su un ammontare di spese non superiore ad euro 96.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio – sono state innalzate nella misura del

- 75% delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe inferiore di rischio e
- 85% delle medesime spese se dall'intervento derivi il passaggio a due classi

**Explore Content**

- [Sisma Bonus](#)
- [Modulo registrazione](#)
- [Servizi](#)
- [Approfondimenti](#)
- [Documenti utili](#)

# 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/it/about](http://www.deloitte.com/it/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.
- ▶ © 2017 Studio Tributario e Societario