

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

04 Feb 2019

Eco-sismabonus 2019, cosa cambia e cosa resta negli sgravi all'attività edilizia

Massimo Frontera

È la fattura elettronica la principale novità che impatta su tutti i tipi di agevolazione fiscale per l'attività edilizia: eco-sismabonus e ristrutturazione "semplice". La legge di Bilancio, come è noto non ha rivoluzionato il regime degli sgravi, confermando la detrazione del 50% per le ristrutturazioni semplici fino alla fine di quest'anno, dopo di che, se non si interverrà, dal 2020 scatta automaticamente la riduzione al 36 per cento. Ecco, riassunte, per ciascun tipo di agevolazione, le novità e le conferme.

La fatturazione elettronica

L'entrata in vigore dell'obbligo di fatturazione elettronica, dal primo gennaio 2019, riguarda anche sulle fatture destinate ai privati consumatori finali (soggetti non titolari di partita Iva). Tra questi ci sono anche i condomini. Sotto il profilo pratico, come ha spiegato l'Agenzia delle Entrate nelle sue prime indicazioni, nel campo corrispondente all'identificativo del cessionario/committente deve essere inserito il codice fiscale del cliente/Condominio. Nel campo "codice destinatario" dovrà essere indicato il codice convenzionale "0000000". La fattura andrà trasmessa al sistema di interscambio e una copia andrà consegnata al cliente/Condominio, specificando che si tratta di una copia e che l'originale è disponibile nell'apposita area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Dal 3 luglio 2019 l'Agenzia delle Entrate metterà a disposizione dei consumatori finali un'area riservata sul proprio sito attraverso cui leggere e scaricare le fatture elettroniche veicolate tramite sistema di interscambio.

Ristrutturazioni semplici: detrazione del 50%

Come si diceva, per tutto quest'anno - e cioè per i lavori realizzati entro il 31 dicembre 2019, sarà ancora possibile beneficiare della detrazione del 50% sugli interventi di ristrutturazione, da recuperare in 10 anni e con un massimale di 96mila euro. La proroga della detrazione del 50% si applica anche all'acquisto di abitazioni parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimale di 96mila euro). Dal primo gennaio 2020, se non interverranno modifiche normative, la detrazione torna al 36% con un massimale detraibile di 48mila euro per unità immobiliare. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, la detrazione viene riconosciuta solo se l'immobile viene ricostruito fedelmente (fatta eccezione per le opere di miglioramento antisismico) e nel rispetto della volumetria preesistente. Se, invece, la ristrutturazione avviene senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". Confermato l'obbligo, in vigore dal primo gennaio 2018, di comunicare all'Enea le informazioni sull'intervento oggetto della detrazione che comportino una riduzione dei consumi energetici o l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. Se in cantiere operano più

imprese in contemporanea oppure una sola impresa con l'impiego di almeno 200 uomini-giorno allora è necessaria una comunicazione preventiva anche alla Asl indicando le generalità del committente, l'intervento da realizzare, i dati dell'impresa e la data di inizio lavori.

Per i lavori di ristrutturazione con efficientamento energetico serve la comunicazione all'Enea sul risparmio conseguito. La trasmissione telematica deve avvenire entro il 21 febbraio 2019 per i lavori conclusi tra il 1° gennaio e il 21 novembre 2018. Mentre per i lavori conclusi dal 21 novembre in poi la comunicazione va effettuata entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

GLI INTERVENTI OGGETTO DI DETRAZIONE

Ristrutturazioni con efficientamento energetico: 65%-75%

Nessuna novità per la detrazione dell'eco-bonus, che resta al 65% per gli interventi sulla singola unità immobiliare privata, e del 70-75% per gli interventi di efficientamento sulle parti condominiali. La detrazione, se non interverranno modifiche normative, resta in vigore fino a tutto il 2021.

Per la detrazione Irpef e Ires, sono stati fissati massimali di spesa per ciascuna voce di spesa: riqualificazione energetica complessiva 100.000 euro; strutture opache orizzontali e verticali 60.000 euro; installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti con caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione (classi V, VI o VIII Comunicazione UE 2014/C 207/02) 30.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro 30.000 euro; acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione 30.000 euro; acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a una detrazione massima di 100.000 euro) qualora si ottenga un risparmio di energia primaria (PES-All. III del decreto MISE 4.08.11) pari almeno al 20%, 100.000 euro; impianti geotermici a bassa entalpia 30.000 euro; sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore 30.000 euro. Il lavoro di riqualificazione con efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali beneficia della detrazione del 70% se l'intervento sull'involucro incide per oltre il 25% della superficie disperdente lorda; e sale al 75% con gli interventi che migliorano la prestazione energetica sia invernale che estiva. Il limite di spesa agevolata è di 40mila euro.

Sisma bonus: detrazione 50%-85%

Anche il sismabonus viene confermato senza novità di rilievo. La misura della detrazione varia dal 50% all'85%, su un ammontare di spesa fino a 96mila euro per unità immobiliare, recuperabile in cinque anni. L'agevolazione può riguardare anche interventi antisismici con demolizione e ricostruzione, anche con spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario, ma purché senza aumento di volumetria. Confermata la possibilità di detrarre anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili. La detrazione si applica alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, salvo modifiche normative, per gli interventi antisismici eseguiti su costruzioni a uso abitativo o produttivo in zone a rischio sismico 1, 2 e 3. L'agevolazione opera anche sui fabbricati (abitativi e non) posseduti da società e locati a terzi. La detrazione minima del 50% (fino a 96mila euro) si applica agli interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica. La detrazione del 70% (fino a una spesa di 96mila euro) si applica a interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe. La detrazione dell'80% (sempre fino a 96mila euro) si applica a interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi. Passando alle parti comuni condominiali - sempre per immobili in zone sismiche 1,2 o 3 - la detrazione del 75% si applica agli interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe. La detrazione dell'85% agli interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi. In

tutti i casi, la spesa massima è di 96mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. Per imprese, contribuenti e condomini, anche per il sismabonus, valgono le stesse indicazioni operative da seguire per le ristrutturazioni semplici.

La cessione del credito

La cessione del credito è ammessa per tutti i contribuenti (inclusi gli incapienti) e per tutti i tipi di immobili per tutti i tipi di interventi oggetto di agevolazione. Il credito può essere ceduto a tutti - imprese e altri soggetti privati - ma non alle banche o agli intermediari finanziari (fatta eccezione per gli incapienti). Sulla cessione del credito - e, più in generale, sull'architettura per gestire gli interventi dell'eco-sisma bonus - l'Ance ha sviluppato diversi strumenti, sia contrattuali sia tecnico-finanziari (in collaborazione con Deloitte).

LA GUIDA DELL'ANCE SU CESSIONE DEL CREDITO E PIATTAFORMA DELOITTE

LA GUIDA DELLE ENTRATE SULLE RISTRUTTURAZIONI "SEMPLICI" (23 novembre 2018)

LA GUIDA DELLE ENTRATE SULL'ECOBONUS (ottobre 2018)

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved