

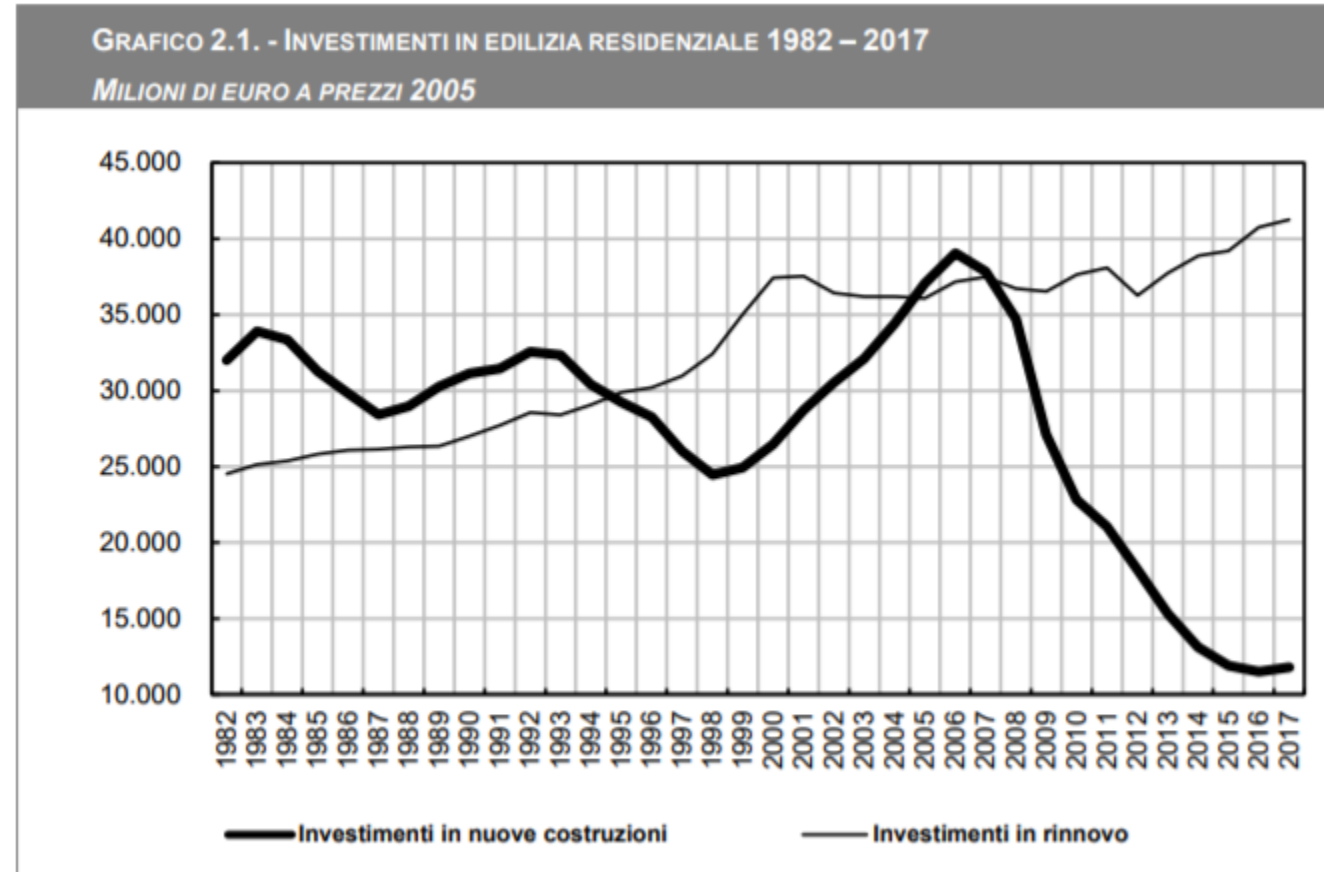
**Piattaforma per la gestione del credito di  
imposta «sismabonus ed ecobonus  
condomini»**



# 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.



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.

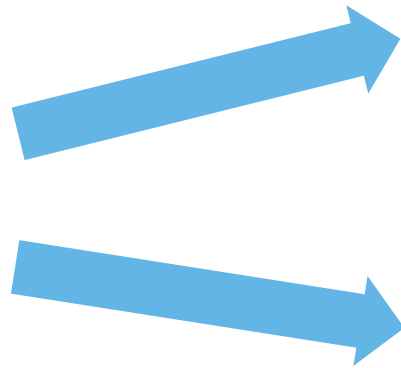
# Difficoltà di applicazione degli Incentivi

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**.

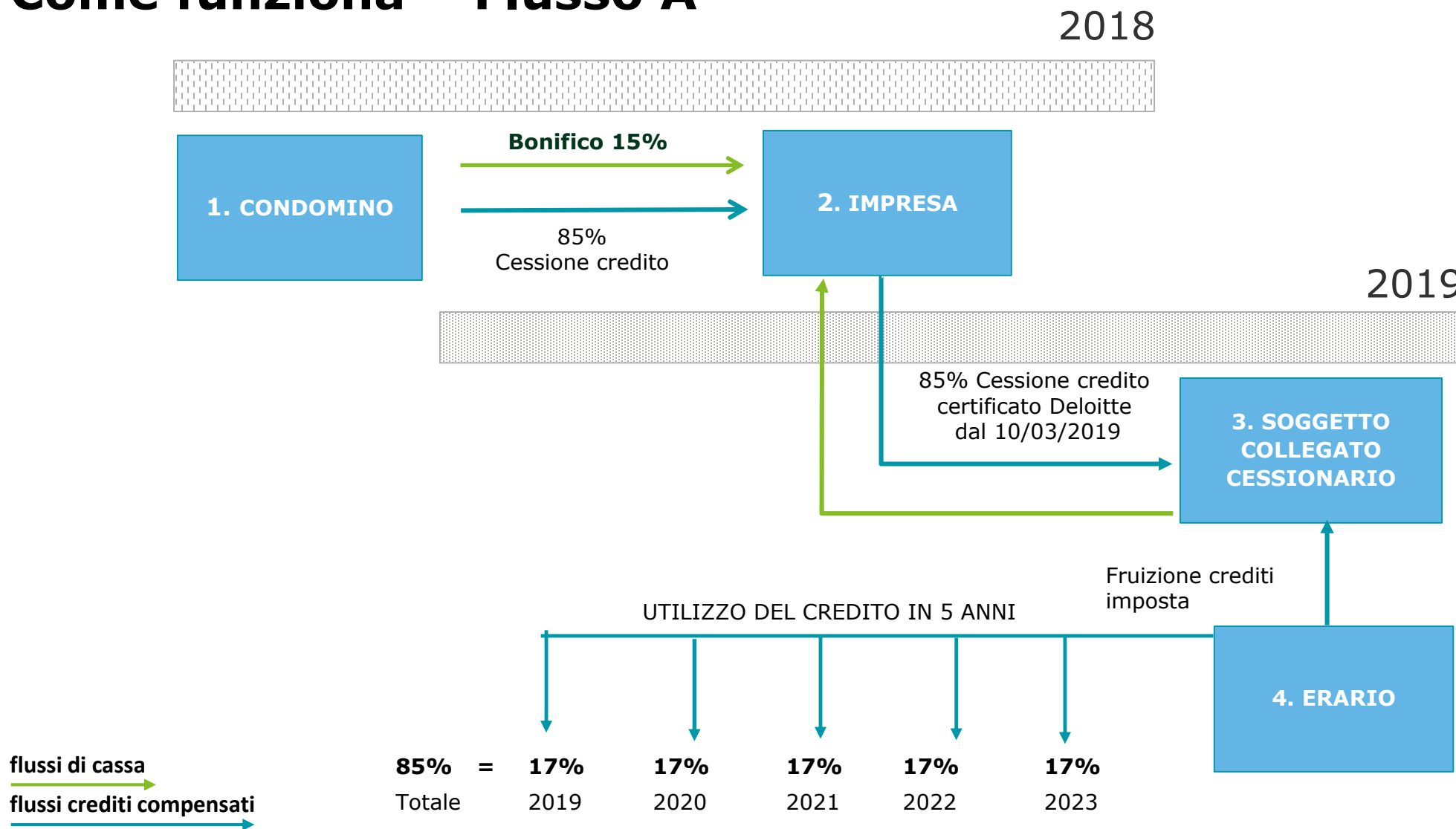
# Piattaforma

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

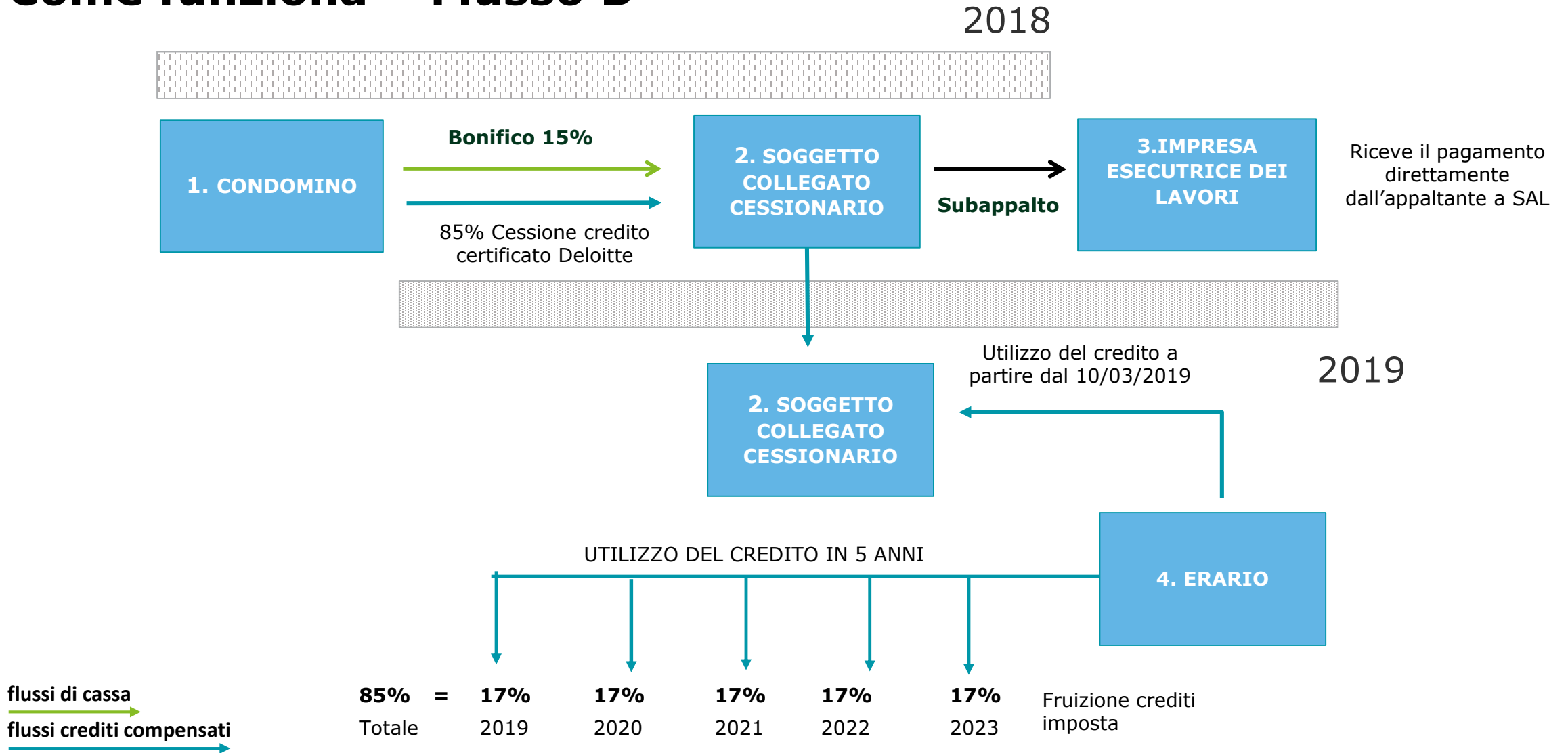
## Come funziona – Flusso A



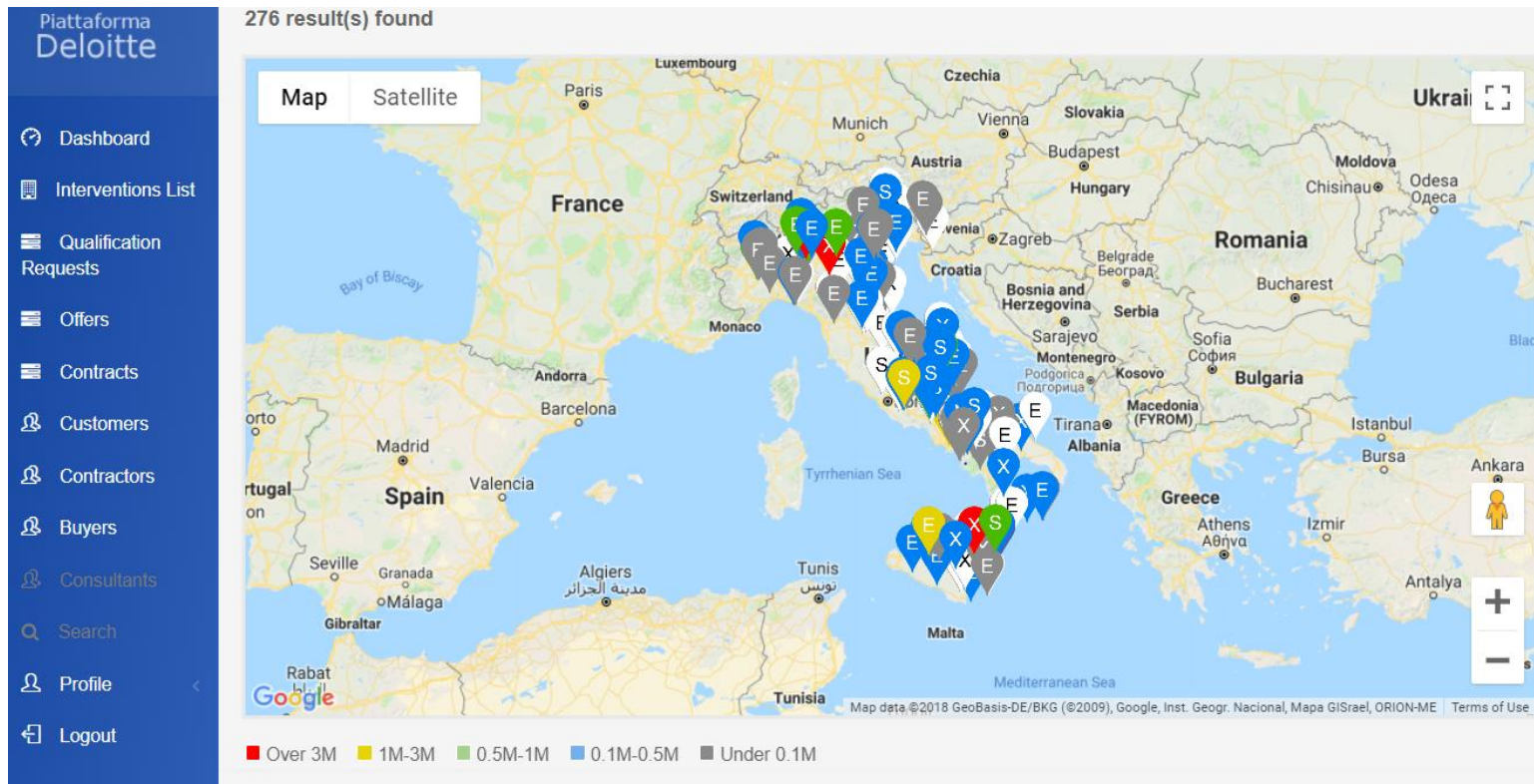


# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## 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.