



essedi

Sede: Via Appia Monterosso 124 - 35031 ABANO TERME (PD)

ESSEDI DESIGN CONCEPT

STEFANO DASSIE' GEOMETRA

email: stefano.dassie@gmail.com

cell. +39 3472274783



Rilievi tecnici per infrastrutture
Progettazione architettonica ed esecutiva
Pratiche catastali - perizie - stime
Certificazioni energetiche (A.P.E.)
Esecutivi opere in marmo e pietra

P.iva 05108310284 - C.F. DSSSFN65P20A001E - PEC: stefano.dassie@pec.it
www.stefano-dassie.onweb.it - www.facebook.com/stefanodassiedesignconcept/

Pagine n.

Abano Terme, SETTEMBRE 2020

LAVORI SUPERECOBONUS 110%

legge 17 luglio 2020, n. 77,

ESSEDI DESIGN CONCEPT di Stefano Dassiè

Sede: Via Appia Monterosso 124 - 35031 Abano Terme (PD)



P.IVA 05108310284 C.F. DSSSFN65P20A001E

Cell. +39 3472274783

email: stefano.dassie@gmail.com

pec: stefano.dassie@pec.it

www.stefano-dassie.onweb.it

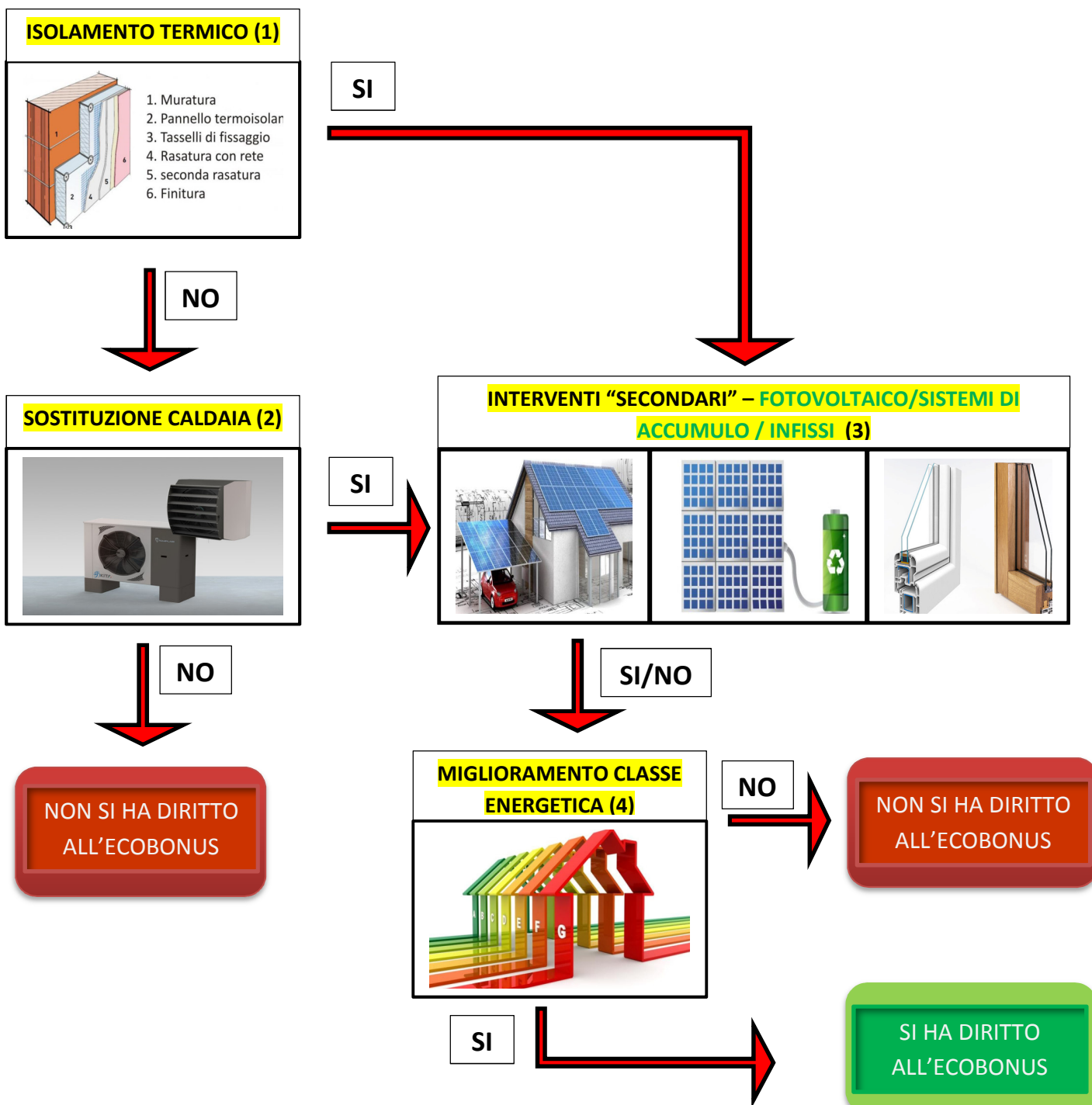
Progettazione architettonica ed esecutiva - rilievi vari - consulenza lapidea
Urbanistica - catasto - perizie - stime - certificazioni APE - rendering e grafica 3d

INTERVENTI PREVISTI PER IL SUPERCOBONUS AL 110%:

SCHEMA IN SINTESI

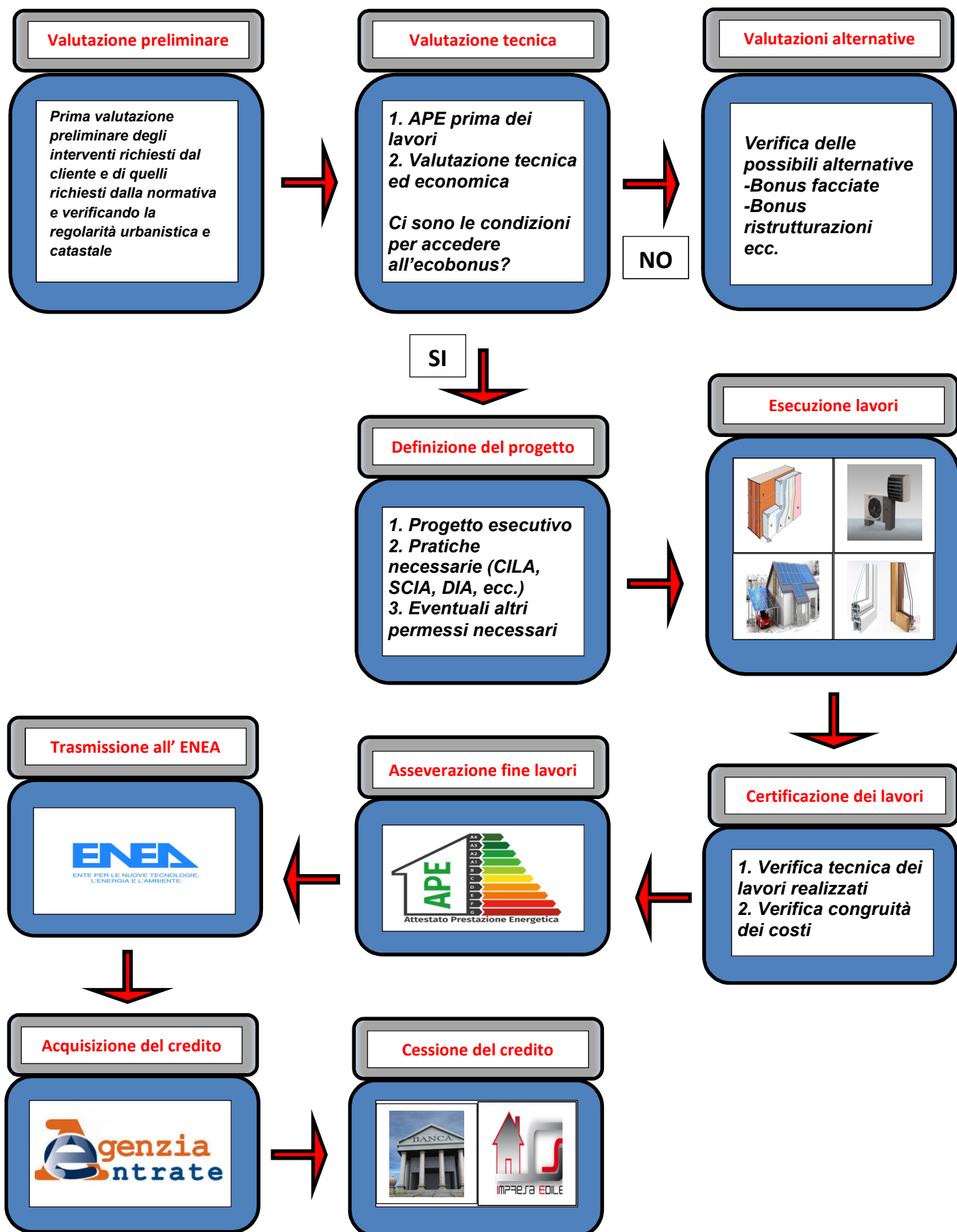
La norma prevede che, al fine di beneficiare del superecobonus al 110%, occorre realizzare almeno uno (o entrambi) di questi interventi "TRAINANTI": **isolamento termico e/o sostituzione degli impianti di climatizzazione**. Se si esegue uno dei 2 interventi, allora si potranno inserire nell'ecobonus anche interventi "TRAINATI".

1. Isolamento termico su almeno il 25% della superficie complessiva
2. Il nuovo impianto deve prevedere: caldaia a condensazione o pompa di calore o sistema ibrido o geotermico
3. Interventi "TRAINATI" abbinabili a quelli "TRAINANTI" (cappotto/caldaia). Ad esempio: Fotovoltaico / Sistemi di accumulo / Infissi
4. Miglioramento di 2 classi (ove non possibile: la classe più alta)



DALLA VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA CESSIONE DEL CREDITO:

Per ottenere i risultati desiderati sia dal punto di vista tecnico (riqualificazione energetica dell'edificio) sia dal punto di vista economico (acquisizione del credito di imposta ed eventuale cessione) occorre seguire uno schema ben preciso di seguito esposto:



Ecobonus al 110% consigli da attuare:

1. E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 17 luglio 2020, n. 77, di conversione con modifiche del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto Rilancio), recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, e le linee guida dell' Agenzia delle Entrate di Luglio 2020
2. Rivolgersi ad un professionista per procedere con la certificazione energetica, l'APE (se non già presente e di recente redazione) e la relazione di progetto

In modo specifico:

- **Se il condominio (nel suo complesso) o la casa unifamiliare non sono in possesso dell' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE, dal quale si ricavi l'informazione della classe energetica del fabbricato), occorre fare redigere da un professionista abilitato (geometra, ingegnere, architetto) una diagnosi energetica in base alla quale si ricava la classe energetica di partenza, quella necessaria prima dei lavori**
- **Occorre inoltre fare redigere, sempre da un professionista abilitato una RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO che valuti le caratteristiche tecniche (ad esempio: spessore materiali isolanti, caratteristiche impianto di climatizzazione, ecc.) ed economiche dei lavori previsti (*)**

ESSEDI DESIG CONCEPT di Stefano Dassiè può gestire tutta la parte tecnica e di cessione del credito fornendovi seguenti servizi:

- Valutazione preliminare tecnica ed economica
- Proporre eventuali alternative
- Definizione del progetto con controllo regolarità urbanistica attuale del fabbricato e presentazione pratiche edilizie (CILA, SCIA, ECC.)
- Direzione dei lavori con relativo coordinamento dell'impresa che esegue l'opera
- Asseverazione APE a fine lavori
- Visto di conformità rilasciato da un commercialista o caf
- Validazione della congruità dei costi da parte di un tecnico abilitato abilitato
- Pratica ENEA necessaria per l'ottenimento del credito d'imposta e l'eventuale cessione (banche, finanziaria, impresa)

(*) Attenzione: come indicato nello schema precedente, la relazione tecnica potrebbe dimostrare che non ci sono le condizioni per ottenere l'ecobonus al 110% (ad esempio perché non si riesce a migliorare la classe energetica come previsto dalle norme). In tal caso si può optare per le altre agevolazioni fiscali previste ed ancora in vigore

Interventi “TRAINANTI”: note e limiti di spesa

Secondo quanto esposto nel decreto legge n. 34 del 19/05/2020 convertito in legge 17 luglio 2020, n. 77, l'**ecobonus prevede “principalmente” i seguenti interventi:**

INTERVENTO

Interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali o orizzontali e inclinate su ambienti riscaldati realizzati sia in condominio sia in abitazione unifamiliare

NOTE

La superficie di intervento deve essere maggiore del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio

I materiali utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi (CAM) definiti nel decreto 11 ottobre 2017 – comma 2.4.2.9

SPESA MASSIMA: 50.000 € PER UNIFAMILIARE

40.000 € PER CONDOMINIO 2-8 UNITA'

30.000 € PER CONDOMINI CON PIU' DI 8 UNITA'

Per i condomini: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con **impianti per il riscaldamento**, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria **a condensazione o pompa di calore**

L'ecobonus si applica solo in caso di intervento sugli impianti centralizzati, sono esclusi quindi gli interventi sulle caldaie in caso di riscaldamento autonomo

L'impianto installato deve avere un'efficienza almeno pari alla classe A

Le detrazioni sono previste anche per impianti ibridi e geotermici

SPESA MASSIMA: 30.000 € PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE

Per abitazioni unifamiliari: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti **con impianti per il riscaldamento**, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria **a pompa di calore**

Nel testo del decreto si parla unicamente di impianti a pompa di calore. In questo caso le caldaie a condensazione sarebbero quindi escluse

L'impianto installato deve avere un'efficienza almeno pari alla classe A

Le detrazioni sono previste anche per impianti ibridi e geotermici

SPESA MASSIMA: 30.000 € PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE

Interventi di riqualificazione per la **riduzione del rischio sismico**

E'previsto l'obbligo della stipula di una polizza assicurativa a copertura del rischio di eventi calamitosi

L'agevolazione non si applica per gli edifici urbani in zona sismica 4

Interventi “TRAINATI” che beneficiano dell’ecobonus al 110%

Gli interventi che attualmente beneficiano di altre detrazioni fiscali potranno beneficiare dell’ecobonus al 110% se eseguiti contestualmente agli interventi principali citati prima (isolamento termico e/o sostituzione impianto di climatizzazione invernale). L’elenco completo degli interventi è quello previsto nell’art. 14 del decreto n. 63 del 2013.

In sintesi gli interventi “secondari” sono i seguenti:

- ✓ Acquisto e posa di nuovi infissi
- ✓ Acquisto e posa di Schermature solari
- ✓ Installazione di impianti fotovoltaici
 - a) Il limite di spesa complessiva è di 48.000 €
 - b) Il limite di spesa per ogni KWp è di 2.400 € (1.600€ per KWp se si tratta di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione)
- ✓ Installazione di sistemi di accumulo
 - a) Il limite di spesa è di 1.000 € per KW di potenza
- ✓ Installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche

Esempio pratico è se si realizza l’isolamento termico e contestualmente si sostituiscono gli infissi, allora l’importo complessivo dell’intervento (isolamento + infissi) potrà beneficiare della detrazione del 110%.

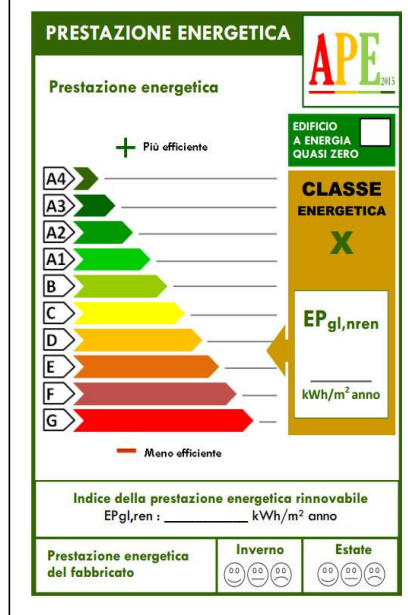
Se si sostituiscono solo gli infissi la detrazione rimane al 50%. Lo stesso vale per l’impianto fotovoltaico o i sistemi di accumulo.

La detrazione per l’impianto fotovoltaico e/o accumulo è subordinata alla cessione a favore del GSE dell’energia non autoconsumata direttamente o immessa nel sistema di accumulo. In pratica se si cede energia alla rete tale energia non verrà pagata dal GSE contrariamente a quanto avviene attualmente con lo “scambio sul posto”.

Nelle spese agevolabili rientrano i costi sostenuti per i professionisti per la realizzazione delle APE, pratiche comunali, catastali, ecc. relative alle detrazioni fiscali relative al 110%

L’intervento nel suo complesso, deve portare l’edificio ad un **miglioramento di 2 classi energetiche** (ove non sia possibile, occorre arrivare alla classe energetica più alta).

Il miglioramento è da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.) rilasciato da un tecnico abilitato tramite dichiarazione asseverata.



Esclusioni dall’Ecobonus 110%

Alcuni soggetti fiscali e tipologie immobiliari sono escluse dall’ecobonus al 110%:

1. L’ECOBONUS E’ PREVISTO PER INTERVENTI IN:

- Edifici unifamiliari solo se è abitazione principale
- Condomini senza distinzione fra abitazione principale e secondaria

2. NEL CASO DI PERSONE FISICHE (no aziende o professionisti), LA DETRAZIONE SPETERA' SOLO PER UN MASSIMO DI DUE UNITA' IMMOBILIARI.

Cessione del credito: cosa dice il decreto

L'art. 121 del decreto legge n. 34 del 19/05/2020 indica che:

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- a) **Per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;**
- b) **Per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.**

In caso a) fa riferimento alla possibilità di cedere il credito all'impresa che realizza i lavori (che a sua volta potrà cederlo ad altri soggetti) di fatto costituendo uno sconto da parte dell'impresa verso il cliente.

Il caso b) fa riferimento alla possibilità che il cliente paghi l'impresa che realizza i lavori, e per quel che riguarda il credito di imposta potrà:

- **Scaricarlo dalle tasse nei 5 anni successivi**
- **Cederlo ad altri soggetti comprese banche o intermediari finanziari**

PER PROCEDERE CON LA SESSIONE DEL CREDITO OCCORRE SEGUIRE ALCUNI PASSAGGI IMPORTANTI.

Cessione del credito: passaggi da seguire

Il decreto indica che "Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui al comma 12, il contribuente richiede il **VISTO DI CONFORMITA'** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo".

Ciò significa che le persone interessate alla cessione del credito dovranno richiedere il **visto di conformità** ad uno dei seguenti soggetti:

1. **Dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro iscritti ai rispettivi albi professionali**
2. **Soggetti iscritti dal 30/09/1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di laurea in giurisprudenza, economia, commercio o diploma di ragioneria**
3. **Le associazioni sindacali di categoria tra imprenditori indicate nell'art. 32, comma 1, lett. a)-b)-c) del decreto legge 9/7/1997 n. 241, nonché quelle che associano soggetti appartenenti a minoranze etnico-linguistiche**
4. **I centri di assistenza fiscale per le imprese e per i lavoratori dipendenti e pensionati**

5. Gli altri incaricati individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze
6. Dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 dello stesso D.L. n. 241 del 1997

Il decreto prevede inoltre che gli interventi di Riqualificazione energetica:

"... i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione viene trasmessa esclusivamente per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative".

Mentre per gli interventi di riduzione del rischio sismico occorre che:

"... l'efficacia degli stessi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti 28/02/2017 n. 58. I professionisti incaricati attestano, altresì, la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati".

Per i dettagli relativi su come concretamente si dovrà gestire i passaggi per la cessione del credito, sono indicati nella circolare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE n. 24/E del 8 Agosto 2020



Stefano Dassie'