

# ECOBONUS E SISMABONUS: OPPORTUNITÀ E PROSPETTIVE

SERGIO PACIUCCI - DANIELE MACCHIONE\*



**E**COBONUS E SISMABONUS sono agevolazioni fiscali che prendono inizialmente le mosse dal recepimento di direttive di carattere sovranazionale (direttiva 2002/91/CE) soprattutto in materia di contenimento e risparmio energetico e, successivamente, dalla maturata e crescente consapevolezza dell'esigenza di recuperare il patrimonio edilizio esistente in termini di efficienza e sicurezza statica, anche nell'ottica di un graduale azzeramento del consumo del suolo, tema quest'ultimo di grande attualità negli ultimi anni.

Il beneficio si sostanzia in un credito di imposta su base percentuale delle spese sostenute per costi e prestazioni professionali relativi all'esecuzione di lavori di riqualificazione energetica di immobili residenziali (ECO), ovvero all'esecuzione di lavori di messa in sicurezza statica di immobili residenziali o destinati ad attività produttive (SISMA).

Il credito può essere scontato su base quinquennale (SISMA) o decennale (ECO), nonché ceduto a terzi, previsione quest'ultima di grande impatto per quei contribuenti che nell'anno antecedente a quello in cui sono state sostenute le spese si trovavano nella c.d. "no tax area" (ovvero, gli incapienti).

Sono ammessi a godere delle agevolazioni i contribuenti IRPEF e IRES, coloro che vantano dirit-

Due strumenti finalizzati a smuovere il mercato e promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio. Nel testo, l'analisi dei nuovi incentivi per le agevolazioni fiscali che consistono in un credito di imposta su base percentuale delle spese sostenute per costi e prestazioni professionali relativi all'esecuzione di lavori di riqualificazione energetica di immobili residenziali (ECO), ovvero all'esecuzione di lavori di messa in sicurezza statica di immobili residenziali o destinati ad attività produttive (SISMA). Interessanti anche le prospettive per l'universo dei "tecnici", chiamati di volta in volta alla redazione di diagnosi energetiche, alla predisposizione di progetti per nuovi impianti e/o di consolidamento e comunque messa in sicurezza statica, di computi metrici e capitolati, nonché alla direzione lavori e successivi collaudi, dichiarazioni di conformità e asseverazioni.

ti reali di godimento sugli immobili, gli IACP e le Cooperative Edilizie a proprietà indivisa (benefici estesi quindi a interventi eseguiti su beni-merce) nonché, nei casi tassativamente previsti, il familiare convivente ed il convivente *more uxorio*, il coniuge separato e il componente dell'unione civile.

L'ECOBONUS viene riconosciuto in misura percentuale tra il 50% ed il 75% delle spese sostenute, a seconda che oggetto di riqualificazione sia stata la singola unità immobiliare, le parti comuni in condominio e/o tutte le unità immobiliari costituenti il condominio stesso, per interventi eseguiti a partire dal 2013 sino a tutto il 2021, e gli importi detraibili oscillino sino ad un massimo di euro 100.000.

Rientrano nell'ambito della detrazione: a) interventi volti ad ottenere un risparmio del fabbisogno di energia primaria, b) interventi sull'involucro degli edifici, c) installazione di pannelli solari, d) sostituzione impianti di climatizzazione invernale, e) acquisto e posa di schermature solari, f) acquisto e posa di impianti di climatizzazione invernale che generano calore alimentato da biomasse combustibili, g) acquisto e posa di dispositivi multimediali per il controllo a distanza di impianti di riscaldamento, produzione acqua calda e climatizzazione, h) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con sistemi ibridi nei quali la pompa di calore è integrata con caldaia a condensazione.

Il SISMABONUS, di più recente introduzione (Legge 63/2013), viene riconosciuto in misura percentuale tra il 50% ed l'80% delle spese sostenute, a seconda che oggetto di messa in sicurezza statica sia stata la singola unità immobiliare, le parti comuni in condominio e/o tutte le unità immobiliari costituenti il condominio stesso, per interventi eseguiti a partire dal 2017 e sino a tutto il 2021, e l'ammontare massimo dell'importo detraibile sia pari ad euro 96.000,00.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici, la detrazione è ammessa solo per interventi di ristrutturazione edilizia e non anche di nuova costruzione.

Gli interventi di messa in sicurezza statica, ai fini della detraibilità delle spese relative, debbono essere eseguiti su immobili ricadenti in zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3. Infine, segnaliamo che il credito di imposta spetta anche in ipotesi di acquisto di case antisismiche.

Attenzione, in quanto sia per ECOBONUS che per SISMABONUS, la percentuale di detrazione e l'importo detraibile aumentano rispettivamente sino all'85% e sino ad euro 136.000,00, laddove vi siano contestuali interventi di riqualificazione energetica ed antisismici; questi ultimi sono in grado di garantire il passaggio ad una o due classi di rischio inferiore, a patto che oggetto di intervento siano parti comuni e/o tutte le unità immobiliari di edifici ricadenti in zone sismiche 1, 2 e 3.

L'occasione è sicuramente ghiotta, tant'è che anche i colossi della distribuzione di gas ed energia elettrica hanno da tempo avviato, tramite fidelizzazione di condomini e relative associazioni di categoria, programmi di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziandoli direttamente, dietro cessione dei conseguenti crediti di imposta e presa in carico delle relative utenze.

Interessanti e molteplici sono anche le prospettive per l'universo dei "tecnici", chiamati di volta in volta alla redazione di diagnosi energetiche, alla predisposizione di progetti per nuovi impianti e/o di consolidamento e comunque messa in sicurezza statica, di computi metrici e capitolati, nonché alla direzione lavori e successivi collaudi, dichiarazioni di conformità e asseverazioni.

\*Avvocato

#### Normative di riferimento

Dpr 917/86; Legge 449/97 – art.1; DM 41/98; D.Lgs 192/05; Legge 296/06 – art.1 commi 344-345-346-347; D.Lgs 311/06 – allegato M; Legge 244/07 – art.1 commi 20-21-22-23-24 e 286; D.M. 19/2/07 e 26/10/07; D.M. 11/3/08; D.M. 7/4/08; D.L. 201/11; D.L. 63/2013 – art.14; Legge 190/14 art.1 comma 47; DM 26/6/15; Legge 208/15 – art.1 comma 74; Legge 232/16 – art.1 comma 2; DM 28/2/17 e 7/3/17; D.L. 50/2017; Legge 205/17 – art.1 comma 3; DM 11/5/8; Legge 145/2018 – art.1 comma 67.

**SISMABONUS:  
LE DETRAZIONI PER GLI  
INTERVENTI ANTISISMICI**  
Il quadro riassuntivo dei  
benefici fiscali

(tratto da - L'Agenzia informa -  
Le guide fiscali  
dell'Agenzia delle Entrate)

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)			
PERCENTUALI di detrazione	50%	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a <b>una classe</b> di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a <b>due classi</b> di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a <b>una classe</b> di rischio inferiore	85%, per gli edifici condominiali, se si passa a <b>due classi</b> di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle <b>zone sismiche 1, 2 e 3</b>		

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE ANTISISMICA (in vigore dal 2017)	
PERCENTUALI di detrazione	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1"</li> <li>devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio</li> <li>i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile</li> </ul>

EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)	
PERCENTUALI di detrazione	80% se i lavori determinano il passaggio a <b>una classe</b> di rischio inferiore
	85% se a seguito degli interventi effettuati si passa a <b>due classi</b> di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	10 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3</li> <li>i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica</li> </ul>
<b>ATTENZIONE:</b> queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali	