

SF SISTEMA FRIZZERA**INTERVENTI - BONUS E INCENTIVI IN CONDOMINIO | BONUS ED INCENTIVI PER I LAVORI IN CONDOMINIO****Bonus ed incentivi**Data ultimo aggiornamento: 13 novembre 2020 | di **Antonio Scarpa, Rollino Luca****▼ Nozione**

- La Legge di Bilancio 2020 (L. 27/12/2019, n. 160) ed il D.L. 30/04/2019, n. 34, noto come Decreto Crescita (convertito con la L. 28/6/2019, n. 58), hanno confermato ed esteso gli obiettivi già prefissati in campo edilizio in merito alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e, in particolare, dei fabbricati condominiali.

Il decreto-legge Rilancio (D.L. 18/05/2020, n. 34) ha introdotto una nuova percentuale di detrazione IRPEF e IRES del 110% nell'ambito degli interventi per il risparmio energetico «qualificato» (cosiddetto ecobonus, già agevolato con aliquote che da qui in avanti definiremo «ordinarie»).

Contemporaneamente, ha elevato al 110% la detrazione prevista per le spese sostenute per interventi di miglioramento della sicurezza statica e sismica degli edifici esistenti, già agevolati secondo quanto previsto da art. 16 del DL 63/2013 (commi da 1bis a 1septies). Si tratta rispettivamente del Superbonus Energetico e del Superbonus strutturale.

Inoltre, è stata introdotta la facoltà di optare, in luogo della classica modalità di fruizione della detrazione, per una tra le seguenti possibilità:

1. sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati;
2. cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

La rigenerazione dei condomini spesso comporta dei processi decisionali articolati che generano ritardi nell'approvazione dei lavori di ristrutturazione; inoltre in numerose circostanze si riscontra una carenza di fondi da destinare ad interventi che non sono sempre percepiti come necessari da tutti i condomini, nonostante ne avranno un beneficio.

In affiancamento a bonus e incentivi per la riqualificazione dei condomini, sono presenti sul mercato dell'energia varie tipologie di contratti (Contratto Servizio Energia Plus), che consentono di spalmare le spese su più anni, potendo comunque fruire delle detrazioni dall'anno 'zero'; va inoltre considerata la possibilità offerta da alcune banche di finanziamento delle operazioni (soprattutto quelle per il risparmio energetico) a tasso agevolato e rateizzazione in linea con la scansione decennale dei pagamenti.

Considerando il ruolo sempre più rilevante delle ESCo (Energy Service Company, le società che fanno dell'efficienza energetica il loro core business), nonché la crescente diffusione dei contratti di tipo EPC (Energy Performance Contract, o Contratto di Rendimento Energetico), si aprono interessanti scenari al fine di innescare quel tanto auspicato processo di rigenerazione architettonica ed urbana delle città italiane.

È fondamentale valutare quali strumenti incentivanti utilizzare e come abbinarli, massimizzando il risultato finale non solo dal punto di vista tecnologico, ma anche economico e finanziario.

Gli strumenti incentivanti principali finalizzati alla riqualificazione dei condomini sono i seguenti:

- › **Bonus ristrutturazioni;**
- › **Ecobonus, Sismabonus ed EcoSismabonus;**
- › **Conto Energia Termico 2.0**
- › **Bonus Facciate**

› **Superbonus di tipo Energetico o Strutturale**

Un altro importantissimo aspetto connesso al meccanismo agevolativo riguarda la cessione del credito nei casi e nelle modalità previste dalla legislazione vigente; la possibilità di cedere il credito interessa tutti i potenziali beneficiari delle detrazioni che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati che consentono tale cessione (compresi dunque coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione, in quanto l'imposta lorda IRPEF o IRES è minore o non è dovuta).

L'Agenzia delle Entrate ha fornito le indicazioni riguardo la cessione del credito e i possibili cessionari in particolare nelle Circolari n. 11/E e n. 17/E.

La possibilità di usufruire in luogo delle detrazioni, di uno sconto di pari importo da parte del fornitore e/o dall'impresa che effettua i lavori, introdotto dal Decreto Crescita, è stato modificato con l'art. 1 comma 70 la legge di Bilancio 2020 che è intervenuto sul comma 3.1 dell'art. 14 del D.L. 04/06/2013, n. 64 (convertito, con modificazioni della L. 03/08/2013 n.90): a partire dal 1° gennaio 2020 tale possibilità è stata riservata unicamente agli interventi di ristrutturazione importante di primo livello (di cui al D.M. 26/06/2015) e con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 €.

Successivamente, l'art. 121 del D.L. 34/2020, ha previsto che gli aventi diritto alle detrazioni possono scegliere - in aggiunta alla normale fruizione delle detrazioni - tra una delle seguenti opzioni:

1) un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (e fino a un massimo pari al corrispettivo dovuto stesso), anticipato dal fornitore di beni e/o servizi relativi agli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;

2) la trasformazione in credito d'imposta, finalizzata unicamente alla cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

La possibilità di usufruire dello sconto in fattura andrà ovviamente negoziata in fase preventiva con le imprese e i fornitori, nonché prevista e dettagliata nella documentazione contrattuale, rientrando nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali e delle pratiche commerciali (in proposito il Provvedimento Agenzia entrate 283847/2020, punto 1R, chiarisce che l'opzione in questione è esercitata "d'intesa con il fornitore").

Al fine di agevolare la liquidità per le imprese coinvolte nel meccanismo dello sconto in fattura, o comunque del soggetto cessionario del credito, il comma 1-bis dell'art. 121 del D.L. 34/2020 dispone che l'opzione può essere esercitata con riferimento a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. A tali fini, per gli interventi di cui al Superbonus, i SAL non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo, e ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% della spesa. Cessionari e i fornitori sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate (Provvedimento Agenzia entrate 283847/2020, punto 5.5R)