



GUIDA

alle detrazioni fiscali e alla cessione del credito d'imposta per i condomini

COS'È L'ECO BONUS

È l'incentivo statale che consente a privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) di **detrarre dall'IRPEF o dall'IRES** una parte delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2019, per **interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti** (abitazioni monofamiliari e immobili a destinazione produttiva o commerciale) e sino al 31 dicembre 2021 per i medesimi interventi eseguiti su parti comuni dei condomini.

La detrazione va ripartita in
10 quote annuali di pari importo.

SI POSSONO DETRARRE:

**I COSTI DEI LAVORI EDILI RELATIVI
ALL'INTERVENTO ENERGETICO EFFETTUATO.**

**LE SPESE RELATIVE ALLE PRESTAZIONI
PROFESSIONALI.**

**LE SPESE PER GLI INTERVENTI AGEVOLATI E PER
ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**





COS'È IL SISMA BONUS

È l'incentivo statale che consente a privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) e società (società di capitali ed enti) di **detrarre dall'IRPEF o dall'IRES** una parte delle spese sostenute, dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per **interventi di**

messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

La detrazione va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

ECO + SISMA BONUS = SUPER BONUS

È prevista la possibilità di cumulare Eco Bonus e Sisma Bonus per **interventi su parti comuni di edifici condominiali**, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, nel caso in cui gli interventi siano volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.



A CHI SONO RIVOLTI GLI INCENTIVI

Possono usufruire dei benefici di **Eco bonus**, **Sisma bonus** e/o **Eco+Sisma bonus** sia i **soggetti IRPEF** (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) **che i soggetti IRES** (società di capitali ed enti) che sostengono le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e che posseggono, o detengono, l'immobile sulla base di un titolo idoneo:

Proprietario o nudo proprietario

Titolare di un diritto reale di godimento

Comodatario

Locatario o utilizzatore in leasing

Familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente more uxorio non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa)

Acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue

Gli istituti autonomi case popolari (IACP)

Gli enti e cooperative per gli interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica

Solo laddove ci sia il Sisma bonus anche:

Società immobiliari per gli interventi effettuati su immobili concessi in locazione (R.M. 22/E del 12 marzo 2018)



CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Per gli interventi sui condomini che accedono agli incentivi più alti, la **LEGGE 11 dicembre 2016, n. 232 nuovo comma 2-sexies dell'art. 14 del DL 63/2013** dice che:

[...] i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

IL CREDITO D'IMPOSTA PUÒ ESSERE CEDUTO DA:

- ✔ **Condòmini**, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'art. 14. comma 2-quarter, del Decreto Legge 4 giugno 2013, n.63;
- ✔ **Cessionari del credito** i quali a loro volta possono effettuare, in tutto o in parte, un'ulteriore cessione dopo che tale credito è divenuto disponibile.

IL CREDITO D'IMPOSTA PUÒ ESSERE CEDUTO A FAVORE DI:

- ✔ **Soggetti** riconosciuti dalla circolare 11/E.

LA CIRCOLARE 11/E

[...] in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale: a) la cessione del credito [...] deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria [...] a soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione»; [...] il credito risulta cedibile inoltre nei confronti:

- ✓ degli **organismi associativi**, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del Codice Civile [...];
 - ✓ delle **Energy Service Companies (ESCO)** di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 [...] e
 - ✓ delle **Società di Servizi Energetici (SSE)**, accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico. [...]
- (CIRCOLARE N. 11/E del 18/05/2018 – Agenzia delle Entrate)*

SPECIFICHE

La detrazione è calcolata o sulla spesa deliberata in assemblea o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta;

il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo e sempreché il condomino cedente abbia saldato la parte non ceduta;

La quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

- D.L. 63/2013 (Art. 14-16 e successive integrazioni)
- Successive specifiche dell'Agenzia delle Entrate



IL MODELLO H&D

Harley&Dickinson, da sempre attiva nello sviluppo di soluzioni tecnico - finanziarie e di garanzia per la riqualificazione condominiale, **ha realizzato la piattaforma WikiBuilding che permette l'acquisto del Credito d'Imposta** e, quando previsto, lo sconto in fattura*, mettendo a sistema tutta la filiera condominiale, dall'industria all'impresa passando per il professionista e l'amministratore condominiale.

I PLUS DELL'OFFERTA



Servicing

Consiste nel monitoraggio amministrativo-finanziario delle attività legate alla compravendita del credito d'imposta, per assicurare il rispetto delle normative vigenti e per tenere aggiornati gli investitori. Grazie al servicing è garantita la compravendita con il cessionario.

Commissioning

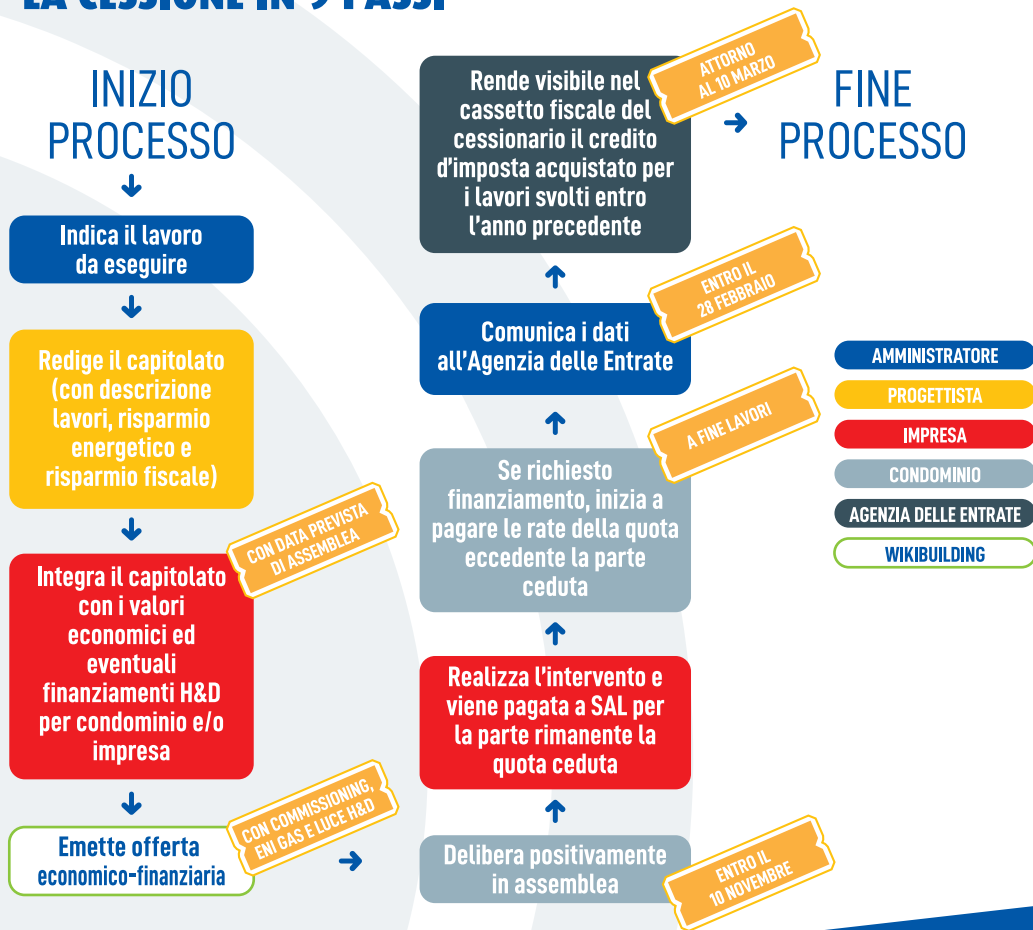
Riguarda il monitoraggio dell'intervento, sia nella sua parte preliminare, sia nella sua fase esecutiva, **con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica** attestante la congruità delle opere con il raggiungimento delle detrazioni massime, a tutela del condòmino e dell'amministratore. **Grazie al commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai SAL.**

Garanzia di processo

Interviene in caso di mancato riconoscimento del credito d'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate. È un prodotto per il condominio, unico sul mercato, realizzato con una primaria assicurazione a garanzia di tutta l'operazione. Grazie al prodotto assicurativo è possibile garantire il condominio in caso di errori riscontrati dall'Agenzia delle Entrate.

*A partire dal 1° gennaio 2020, data di entrata in vigore della legge di Bilancio del 27/12/2019 n. 160, lo sconto in fattura potrà essere applicato solo agli interventi di "ristrutturazione importante di primo livello" di importo uguale o superiore a 200mila euro, realizzati sulle aree comuni degli edifici condominiali.

LA CESSIONE IN 9 PASSI



Riepilogando:

Cosa deve fare il condominio

per ottenere la cessione?



Avere un lavoro
di eco bonus e/o
sisma bonus da
eseguire entro il
2021

Contattare
H&D tramite
il proprio
amministratore

Affidarsi alla nostra
competenza per la
gestione di tutti gli
attori coinvolti
(progettista e imprese
qualificate)



DETRAZIONI CONDOMINIO

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	TERMINE	LIMITE SPESA per unità immobiliare	CESSIONE CREDITO
36%	BONUS verde	10 ANNI	2019	5.000 €	NO
50%	BONUS ristrutturazione	10 ANNI	2019	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia 96.000 €	NO
50% o 65%	ECOBONUS (risparmio energetico)	10 ANNI	Nessun limite di tempo, se non indicato	Riqualficazione energetica di edifici esistenti 100.000 €* (intero edificio) Per il 2019, acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori 100.000 €** Interventi su pareti, finestre, tetti, pavimenti (su edifici esistenti) 60.000 €** Installazione pannelli e acquisto e installazione schermature solari 60.000 €** Sostituzione caldaie a condensazione classe A o impianti geotermici a bassa entalpia 30.000 €** Acquisto e posa di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili 30.000 €** Sostituzione di scaldacqua tradizionale con uno a pompa di calore per acqua calda sanitaria 30.000 €**	SI
70%	Interventi sull'involucro (>25%)	10 ANNI	2021	40.000 €	SI
75%	Interventi su prestazione estiva e invernale	10 ANNI	2021	40.000 €	SI
	SISMABONUS (-1 CLASSE)	5 ANNI	2021	96.000 €	SI
85%	SISMABONUS (-2 CLASSE)				
NOVITÀ 2018 – SUPERBONUS: SISMABONUS + ECOBONUS					
80%	Interventi sull'involucro (>25%) + SISMABONUS (-1 classe)	10 ANNI	2021	136.000 €	SI
85%	Interventi sull'involucro (>25%) + SISMABONUS (-2 CLASSE)				

* In questo caso l'Agenzia delle Entrate si riferisce ai limiti di detrazione e non di spesa.



8 Unità
Immobiliari

1.200 € annui
per unità abitativa

1.050 mq superficie
disperdente media tot.

Quanto pagherà ciascun condomino con la cessione e il finanziamento H&D?

Lavoro

€ 100.000

Rifacimento facciate

50% in 10 anni

Spesa finale € 100.000

Risparmio mese € 0

Al mese: € 194
x 6 anni

Lavoro

€ 167.450

Rifacimento facciate
Coibentazione termica
dell'involucro min. 40%

70% ECO BONUS
+ CESSIONE DEL CREDITO

Spesa finale € 65.000

Risparmio mese € 50

Al mese: € 76
x 6 anni

Lavoro

€ 478.000

Rifacimento facciate
Coibentazione termica
dell'involucro min. 40%

Abbassamento
di una classe sismica

80% SUPER BONUS
+ CESSIONE DEL CREDITO

Spesa finale € 140.000

Risparmio mese € 50

Al mese: € 220
x 6 anni

FORNISCE

ASSISTENZA
PERSONALIZZATA IN
TUTTO L'ITER
PROCEDURALE
(ADEMPIMENTI CASSETTO
FISCALE, FLUSSI,
CONTRATTUALISTICA,
GARANZIA DEL CREDITO..).

OFFRE

LA POSSIBILITÀ DI
ACCEDERE ALLA
CESSIONE, ATTRAVERSO
UN INTERLOCUTORE
UNICO.

METTE

A DISPOSIZIONE UN
PACCHETTO ASSICURATIVO
PER GARANTIRE IL
CONDOMINIO E TUTTI GLI
ATTORI COINVOLTI IN
CASO DI ERRORI
RISCONTRATI DALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE.

IN SINTESI



GESTISCE

LE COMUNICAZIONI TRA
I SOGGETTI
IN PIATTAFORMA.

AGEVOLA

IL PAGAMENTO DEI LAVORI
DA PARTE DEI CONDÒMINI.

MONITORA

I LAVORI PER LA
CERTIFICAZIONE DEL
CREDITO (COMMISSIONING)

QUALIFICA

L'OPERAZIONE FORMANDO
I PROFESSIONISTI E LE
IMPRESE.

SUPPORTA

L'INTERA FILIERA DAL
PUNTO DI VISTA TECNICO
E FINANZIARIO.



I VANTAGGI PER IL CONDOMINIO

POTER ACCEDERE AGLI INCENTIVI

EVITANDO CAVILLI BUROCRATICI E COMMERCIALI LEGATI ALLA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA, IN QUANTO DIRETTAMENTE GESTITI DA UNA PIATTAFORMA DEDICATA.

POTER PAGARE LA SOLA PARTE RESTANTE

DALLA GESTIONE DELLE DETRAZIONI CON IL VANTAGGIO ULTERIORE DI POTERLA RATEIZZARE.

AVERE LA CERTEZZA CHE GLI INTERVENTI GARANTISCANO IL CREDITO D'IMPOSTA

GRAZIE AD UN'ATTIVITÀ DI COMMISSIONING PERDURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

AVERE UN PRODOTTO ASSICURATIVO UNICO

E PENSATO AD HOC PER IL PROGETTO DI CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA CHE LO GARANTISCA IN CASO DI ERRORI RISCONTRATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.



Via Massimo Gorki, 105 - 20092 Cinisello Balsamo (MI)
Tel. 02 25712599 - Fax 02 25712857

www.harleydickinson.com