

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo - Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
Socio Società Toscana degli Avvocati Amministrativisti
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
Member of UIA - International Association of Lawyers
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

DOTT.SSA MANUELA MANGANARO
e-mail: manuela.manganaro@studiolegalepino.it

DOTT. LUCA TESTA
e-mail: luca.testa@studiolegalepino.it

Arezzo, 12/06/2020

OGGETTO: IL DECRETO C.D. "RILANCIO" : AGEVOLAZIONI FISCALI E CREDITO DI IMPOSTA PER INTERVENTI EDILIZI

Il decreto legge nr. 34/2020 ha previsto e regolato all'art.119 una serie di detrazioni fiscali che, salvo modifiche in sede di conversione in legge e salve le istruzioni operative che dovranno emanare l'Agenzia delle Entrate e i Ministeri competenti, si propongono come strumento che potrebbe finalmente far ripartire il settore dell'edilizia, perché rappresentano un'ottima occasione per i proprietari di edifici, sia singoli che in condominio, di migliorare l'efficienza energetica degli stessi, la loro sicurezza statica e sismica, pressoché a costo zero, nonché di procedere a recuperi, risanamenti, manutenzioni e ristrutturazioni edilizie di immobili residenziali, beneficiando di rilevanti incentivi.

In particolare la detrazione fiscale viene elevata al 110% della spesa sostenuta per determinati interventi finalizzati al risparmio energetico (c.d. Ecobonus), all'adeguamento sismico (c.d. Sismabonus), alla installazione di impianti fotovoltaici e colonnine per ricarica veicoli elettrici meglio individuati nel citato art.119.

Tale maggiorazione si applicherà alle spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e per ogni tipologia di intervento è previsto un tetto massimo di spesa detraibile.

La norma indica le condizioni necessarie per poter beneficiare di tali "bonus", in particolare, per ciò che attiene ad interventi di efficientamento energetico, stabilisce il miglioramento minimo di classe energetica dell'immobile, che deve essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica redatto da tecnico abilitato che deve asseverare il detto attestato.

Un tecnico abilitato deve altresì attestare l'efficacia degli interventi di efficientamento e riduzione del rischio sismico, nonché la congruità delle spese sostenute. In caso di asseverazioni o attestazioni infedeli, il tecnico risponde in solido con il committente dei lavori per gli importi ammessi a detrazione.

A tal fine l'art. 119 co. 4 impone ai tecnici di stipulare apposita polizza assicurativa, con massimale adeguato alle attestazioni o asseverazioni rilasciate e comunque non inferiore ad €

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

500.000,00. La decadenza dal beneficio, infatti, consegue automaticamente alla non veridicità delle attestazioni o asseverazioni.

Le norme in commento prevedono che responsabili per l'ammontare della detrazione indebitamente calcolata e percepita, siano il committente dei lavori ed il tecnico che ha redatto l'attestazione o asseverazione, escludendo alcuna responsabilità del cessionario del credito, sia esso l'impresa esecutrice dei lavori o il soggetto terzo che abbia a sua volta acquistato il credito di imposta da quella, salvo che detto cessionario non abbia concorso nella violazione.

Tutte le agevolazioni in questione si applicano agli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni), dagli Istituti Autonomi Case Popolari, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su unità immobiliari, senza limiti di destinazione d'uso (abitativo o diverso).

Alcune di esse, previste per gli interventi di cui al comma 1-3, non si applicano agli edifici unifamiliari diversi dalla abitazione principale (art.119 comma 10).

Oltre all'aumento della percentuale di detraibilità, la novità di maggior rilievo, disciplinata dal successivo art.121, è rappresentata dal meccanismo dello sconto in fattura, alternativo alla possibilità di cessione del credito d'imposta.

In sintesi il committente dei lavori, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, potrà optare:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito;
- b) per la trasformazione del corrispondente importo della detrazione stessa in credito di imposta che può cedere all'esecutore dei lavori il quale, a sua volta, può cedere detto credito: «...ad altri soggetti, ivi inclusi gli Istituti di credito e gli intermediari finanziari», così recita l'art. 121 co. 1 lett. a) e b).

Tali "opzioni" si applicano per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 relative a tutti gli interventi indicati nel comma 2 dell'art.121 in esame che sono:

- recupero del patrimonio edilizio e, giusto il richiamo all'art.16 bis del DPR 917/1986 e all'art. 3 del D.P.R. nr. 380/2001, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia effettuati su edifici residenziali;
- efficienza energetica di cui all'art.14 D.L. 63/2013 e di cui all'art.119 comma 1-2;
- adozione di misure antisismiche di cui all'art.16 del D.L. 63/2013 e di cui all'art.119 comma 14;
- recupero o restauro della facciata di edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art.16 bis DPR 917/1986 e di cui all'art.119 comma 5-6;
- installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'art.16 ter DL 63/2013 e di cui all'art.119 comma 8.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Come si potrà constatare, la trasformazione della detrazione d'imposta in credito liberamente cedibile, crea i presupposti per dare un decisivo impulso a svariate tipologie di interventi edilizi, di fatto ponendo i presupposti per creare un mercato di detti crediti di imposta, ciò a condizione che non valga la regola precedentemente in vigore e cioè che il cessionario del credito di imposta debba utilizzarlo direttamente.

Nella nostra interpretazione, il dettato normativo non darebbe luogo a dubbi, laddove fa riferimento alla facoltà di cessione del detto credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e, ancor più, gli intermediari finanziari. Per questi ultimi, infatti, l'interesse ad acquistare credito di imposta non è rappresentato dalla possibilità di utilizzo diretto, quanto, piuttosto, di trasformarlo in uno strumento finanziario da offrire agli investitori. Milita a favore di tale interpretazione anche l'esplicita esclusione di responsabilità del cessionario, in caso di accertata insussistenza dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Sul punto, tuttavia, occorre attendere la conversione in legge del decreto e, ancor più, le istruzioni operative dell'Agenzia delle Entrate.

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento che fosse necessario.

Cordiali saluti.

(Avv. Giampiero Pino)

(Avv. Niccolò Pino)

(Avv. Nellina Pitto)