



## Eco e Sisma Bonus

Non usarli ti può costare caro.

Usarli ti costa quasi

# ZERO.

Perché sprecare energia preziosa e mettere a rischio la tua casa quando puoi renderla più efficiente e sicura usando i grandi vantaggi dei nuovi incentivi statali?

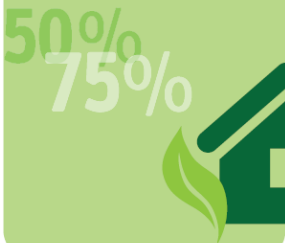


### Cos'è l'Eco Bonus



L'Eco Bonus è un'agevolazione statale che consente a privati e aziende di detrarre fiscalmente una parte delle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.

La detrazione varia da un minimo del 50% ad un massimo del 75% a seconda del tipo di intervento realizzato e viene ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

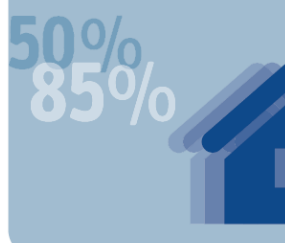


### Cos'è il Sisma Bonus



Il Sisma Bonus è l'agevolazione statale che consente a privati e aziende di detrarre fiscalmente una parte delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili ad uso produttivo situati nelle zone ad elevato rischio sismico.

La detrazione varia dal 50% all'85% su un ammontare complessivo di spesa fino a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.



### Eco Bonus+Sisma Bonus: più agevole usarli insieme.

È possibile utilizzare le due agevolazioni statali congiuntamente per la messa in sicurezza statica e l'efficiamento energetico delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva ad alto rischio sismico.

Possono usufruire dei bonus i privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) e società (società di capitali ed enti) che avranno la possibilità di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute.

La misura della detrazione varia dall'80% all'85%, su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 136.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.



### Vuoi utilizzare le agevolazioni in modo semplice e conveniente?

Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 è possibile sfruttare i bonus fiscali per la sicurezza sismica e l'efficiamento energetico sostenendo solo una piccola parte del costo degli interventi.

#### Come

Con la cessione del credito d'imposta i condomini possono realizzare gli interventi pagando solo il 25-30% dell'Eco Bonus e il 15-20% degli interventi Eco e Sisma Bonus.

#### Chi paga il resto

Il credito d'imposta viene ceduto a Imprese e Intermediari, saranno loro a finanziare il resto degli interventi.

## Che cos'è il **Sismabonus**?

Permette di detrarre da **Irpef o Ires**  
dal **50%** all'**85%**

delle spese per mettere in **sicurezza case** e edifici  
produttivi in zone ad alto rischio sismico

## IL SISMABONUS E' UN'AGEVOLAZIONE FISCALE

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

La misura della detrazione è definita da una percentuale che varia dal 50% all'85%, su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

## CHI SONO I BENEFICIARI?

Possono usufruire del beneficio sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base a 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 non proprietario nè 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.

Sono comprese, tra i soggetti beneficiari, anche le società immobiliari per gli interventi effettuati su immobili concessi in locazione (R.M. 22/E del 12 marzo 2018). Possono

usufruire della detrazione anche gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, gli enti aventi le medesime finalità e le cooperative a proprietà indivisa per gli interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

## **QUALI INTERVENTI POSSONO ESSERE DETRATTI?**

Possono essere detratte le spese per interventi di messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali degli edifici (art.16-bis, co.1, lett. i, del D.P.R.917/1986), nonché le spese per la redazione della documentazione obbligatoria, necessaria a comprovare la sicurezza statica, e gli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria.

Dal 1° gennaio 2017, tra i costi detraibili dell'intervento rientrano anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati).

Il decreto del MIT n. 58 del 28 febbraio 2017 (e successive modifiche), definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità d'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati

## **QUALI SONO LE PERCENTUALI DELLA DETRAZIONE?**

La percentuale di detrazione è pari al:

- 50% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;
- 70% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;
- 80% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.

Per le spese sostenute per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali spetta una detrazione pari al:

- 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;
- 85% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi;

Il limite di spesa agevolato è 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. In caso di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, nel calcolo del limite dei 96.000 euro si devono considerare le spese sostenute in anni precedenti per le quali si è già fruito della detrazione.

## Che cos'è l'Ecobonus?

Permette di detrarre da Irpef o  
Ires dal **50%** al **75%**

delle spese per la **riqualificazione energetica** di  
edifici esistenti

## L'ECOBONUS È UN'AGEVOLAZIONE FISCALE

Consente a privati (persone fisiche, persone, imprenditori individuali, professionisti), e società (società di capitali ed enti) di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute, sino al 31 dicembre 2018, 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 misura della detrazione è definita da una percentuale che va da un minimo del 50% ad un massimo del 75% e spetta entro un ammontare massimo, variabile a seconda del tipo di intervento realizzato e in base al fatto che questo riguardi la singola unità immobiliare o edifici condominiali.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Si possono detrarre sia i costi dei lavori edili relativi all'intervento energetico effettuato, sia le spese relative alle prestazioni professionali, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati e quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica.

## CHI PUÒ USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE ECOBONUS?

Possono usufruire del beneficio sia i soggetti IRPEF (privati persone fisiche, società di persone, 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.

Possono usufruire della detrazione anche gli istituti autonomi case popolari (IACP) e gli enti e cooperative per gli interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

## PER LE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, QUALI SONO GLI INTERVENTI AGEVOLATI E IN CHE MISURA?

Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, la detrazione è del 50% per interventi energetici eseguiti su singole unità immobiliari nelle seguenti ipotesi:

- acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi (detrazione massima 60.000 euro);
- acquisto e posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M, D.Lgs. 311/2006) (detrazione massima 60.000 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) (detrazione massima 30.000 euro);
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione massima 30.000 euro).

Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2018, la detrazione è del 65% per interventi energetici eseguiti su singole unità immobiliari nelle seguenti ipotesi:

- riqualificazione energetica "globale" (detrazione massima 100.000 euro);
- strutture opache orizzontali e verticali (detrazione massima 60.000);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (detrazione massima 60.000);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (detrazione massima 30.000 euro);
- impianti con caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A (Reg. UE 811/2013) e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione (classi V, VI o VIII Comunicazione UE 2014/C 207/02);
- impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, che consentano di ottenere un risparmio di energia primaria pari almeno al 20% (detrazione massima 100.000 euro);
- impianti geotermici a bassa entalpia (detrazione massima 30.000 euro);
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore (detrazione massima 30.000 euro);
- acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni.

Va precisato che sono in corso di emanazione uno o più decreti interministeriali volti a definire i requisiti tecnici che dovranno soddisfare gli interventi che beneficiano dell'agevolazione per la riqualificazione energetica e i massimali di costo per singola tipologia di intervento.

Per usufruire della detrazione, gli interventi devono essere effettuati su unità immobiliari o su parti comuni di edifici esistenti di qualunque categoria catastale, anche se rurali compresi quelli strumentali.

I titolari di reddito d'impresa possono usufruire della detrazione solo per interventi effettuati su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'impresa e non locati. In particolare, per le imprese di costruzioni, la fruibilità del beneficio è esclusa nelle ipotesi di interventi eseguiti su:

- immobili locati a terzi (sia strumentali che abitativi);
- immobili "merce", ovvero i beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa.

Sono escluse dall'agevolazione le spese relative ad immobili in corso di costruzione, in quanto l'agevolazione è concessa solo per interventi eseguiti su fabbricati esistenti.

I fabbricati devono, inoltre, possedere requisiti specifici:

- preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari);
- realizzazione di un impianto termico centralizzato, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare.

## **PER I CONDOMINI, QUALI SONO GLI INTERVENTI AGEVOLATI E IN CHE MISURA?**

Le percentuali del 65% e del 50% previste per i lavori eseguiti su singole unità immobiliari valgono anche qualora i medesimi interventi energetici interessino parti comuni condominiali, con la differenza che, in questo caso, la detrazione si applica per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021.

Inoltre, nel caso di lavori effettuati su parti comuni di edifici condominiali, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, sono previste percentuali più elevate di detrazione se gli interventi realizzati sono particolarmente incisivi. In questo caso, la detrazione può essere:

- del 70%, se l'intervento di riqualificazione interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- del 75%, se l'intervento di riqualificazione è diretto a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (va conseguita almeno la qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015).

Queste maggiori detrazioni valgono su un limite di spesa agevolabile di 40.000 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per usufruire di tali maggiori detrazioni è necessaria l'attestazione della prestazione energetica degli edifici ad opera di un professionista abilitato. ENEA effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni.

Va precisato che sono in corso di emanazione uno o più decreti interministeriali volti a definire i requisiti tecnici che dovranno soddisfare gli interventi che beneficiano dell'agevolazione per la riqualificazione energetica e i massimali di costo per singola tipologia di intervento.

## **SI POSSONO CUMULARE ECOBONUS E SISMABONUS?**

È prevista la possibilità di cumulare Ecobonus e Sismabonus, 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.

Tale beneficio è riconosciuto nella misura unica del:

- 80%, se gli interventi determinino il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore;
- 85%, se gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

## **SU QUALI IMMOBILI DEVONO ESSERE ESEGUITI GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA?**

Per usufruire della detrazione, gli interventi devono essere effettuati su unità immobiliari o su parti comuni di edifici esistenti di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali.

I titolari di reddito d'impresa possono usufruire della detrazione solo per interventi effettuati su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'impresa e non locati.

In particolare, per le imprese di costruzioni, la fruibilità del beneficio è esclusa nelle ipotesi di interventi eseguiti su:

- immobili locati a terzi (sia strumentali che abitativi);
- immobili "merce", ovvero i beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa.

Sono escluse dall'agevolazione le spese relative ad immobili in corso di costruzione, in quanto l'agevolazione è concessa solo per interventi eseguiti su fabbricati esistenti.

I fabbricati devono, inoltre, possedere requisiti specifici:

- preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari);

- realizzazione di un impianto termico centralizzato, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare.