

TERAMO 8 giugno 2018
ore 9,30



BONUS CASA

SISMA BONUS & ECO BONUS

**Gli incentivi per la tutela e la valorizzazione
del patrimonio edilizio esistente, previsti dalla Finanziaria 2018:
aspetti normativi, fiscali ed economici**

ROSARIO CALABRESE



Legge di Bilancio per il 2018

Sul S.O. n. 62 alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2017 è stata pubblicata la **legge 27 dicembre 2017, n. 205** recante *“Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020”*.

Tra le varie cose, al comma 3 è stato previsto l’inserimento del comma 4-quater all’articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, per le spese relative agli **interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali** ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Detrazioni IRPEF e IRES

- La Finanziaria per 2018 ha prorogato la **detrazione IRPEF/IRES** già in vigore con il c.d. **Sismabonus**, relativo ad interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici privati.
- Il c.d. **Sismabonus** riguarda tutti gli edifici di edilizia privata e di conseguenza anche i **Condomini**, per i quali sono previste agevolazioni fiscali.
- Vediamo le novità nel loro complesso e il **ruolo dell'amministratore** di condominio.

Poteri/Doveri dell'amministratore Ai sensi dell'art. 1130 c.c.

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire ...
- 2) disciplinare ...
- 3) riscuotere ...
- 4) compiere gli **atti conservativi** relativi alle **parti comuni** dell'edificio;
- 5) eseguire gli **adempimenti fiscali**;
- 6) omissis

PREMESSA

- Il legislatore continua a fare confusione fra condomini e condominio, quasi fossero realtà equivalenti
- Il condominio è l'insieme del parti comuni
- Le parti comuni sono di proprietà dei singoli condomini, pro quota e pro indiviso

CONSEGUENZA

- Proprietà comuni e proprietà individuali sono interconnesse e in rapporto di accessorietà
- Il condominio non ha personalità giuridica, quindi non opera in nome proprio
- Le obbligazioni tutte, così come i relativi diritti, sono da intendersi in capo ai singoli condomini

Adempimenti che tratteremo

Art. 1130 c.c.

- gli **atti conservativi** relativi alle **parti comuni**
(l'amministratore opera in nome proprio e nell'interesse del condominio, quindi della collettività)
- gli **adempimenti fiscali**
(l'amministratore opera per conto e nell'interesse dei singoli condomini)

Entrambi gli adempimenti si interconnettono con i c.d. bonus fiscali

La legge di Bilancio per il 2017 (legge 11 dicembre 2016, n.232) **aveva** introdotto importanti novità sui cosiddetti “bonus fiscali” prevedendone, oltre alla proroga, anche una rimodulazione per **incentivare maggiormente gli interventi**

- **di risparmio energetico** (*ecobonus*)
- **di riduzione del rischio sismico** (*sismabonus*)

estesi ad **interi condomini** oltre che a singole unità e porzioni immobiliari.

Dal 1° gennaio 2018, **con la Finanziaria 2018**, alcune agevolazioni per il risparmio energetico sono state sostituite con la detrazione prevista per le spese relative alle **ristrutturazioni edilizie**, mentre resta sostanzialmente **immutato** il c.d. **Sismabonus**

SISMABONUS ORDINARIO

Detrazioni per interventi antisismici su edifici esistenti

Detrazione fiscale **IRPEF/IRES** sugli **interventi di adeguamento sismico** delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini, da ripartire in 5 anni, per **spese sostenute**, sino ad **un ammontare massimo**, di spesa, **di 96.000 euro** per unità immobiliare:

- 50%** (c.d. *Bonus terremoto*) per le spese di *adeguamento antisismico* degli edifici ricadenti nelle zone 1 e 2 (altissima e alta pericolosità sismica), eseguiti sulle parti strutturali, se **non** conseguono **miglioramenti** nella classe sismica,
- 70%** se l'intervento **riduce** il rischio sismico **di una classe**,
- 80%** se l'intervento **riduce** il rischio sismico **di due classi**

Novità 2018: Cumulo Sismabonus ed Ecobonus

La **Legge di Bilancio 2018** ha introdotto uno sconto ulteriore per le operazioni combinate di

- **messa in sicurezza +**
- **efficientamento** energetico in **condominio**,

pur sempre in zona 1, 2 e 3, fino al 2021, la detrazione è :

- dell'80% (se si migliora di una classe di rischio)
- dell'85% (se si migliora di due classi)

la spesa massima sale a 136.000 euro per ciascuna unità (invece che 76.000).

Cessione del Sismabonus

Il beneficiario della detrazione per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche può scegliere di cedere il credito corrispondente alla detrazione alle **imprese esecutrici** o a **soggetti privati**, con esclusione degli **istituti di credito e degli intermediari finanziari**.

Il cessionario può a sua volta rivendere il credito.

È ammessa una sola eventuale cessione del credito successiva a quella originaria.

SISMABONUS “CONDOMINI”

Detrazioni per interventi antisismici su **Parti Comuni** di edifici esistenti, in regime di “**condominio**”

Per le spese sostenute dal **01.01.2018** al **31.12.2021**, relative ad interventi **antisismici** eseguiti su **parti comuni di edifici condominiali**, situati nelle **zone ad alta pericolosità sismica** (1, 2 e 3), spetta una **detrazione IRPEF/IRES**, da ripartire in 5 anni, pari a:

- 75%** per spese sostenute, sino ad **un ammontare massimo di 96.000 euro** , **moltiplicato per il numero delle unità immobiliare dell’edificio**, se l’intervento **riduce** il rischio sismico **di una classe**,
- 85%** per spese sostenute, sino ad **un ammontare massimo di 96.000 euro** , **moltiplicato per il numero delle unità immobiliare dell’edificio**, se l’intervento **riduce** il rischio sismico **di due classi**.

Le zone di pericolosità sismica

(promemoria per i non “tecnici”)

La **classificazione sismica dell'Italia** operata con l'Ordinanza 3274/2003 elimina la categoria “non classificato” e introduce quattro zone di pericolosità sismica decrescente:

Zona 1 – È la zona più pericolosa, dove possono verificarsi forti terremoti

Zona 2 – Nei Comuni inseriti in questa zona possono verificarsi terremoti abbastanza forti

Zona 3 – I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti

Zona 4 – È la zona meno pericolosa

Interventi/agevolazione del nuovo sisma bonus **condominio**

Le tipologie di interventi ammessi a beneficiare dell'agevolazione IRPEF/IRES del "*sismabonus **condominio***" sono gli stessi del "*sismabonus ordinario*":

- Prestazione del tecnico per la progettazione delle opere (novità 2018)
- Opere per la messa in sicurezza statica , in particolare sulle parti strutturali degli edifici
- Redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica
- Interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria
- Spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)

Particolarità del nuovo sisma bonus **condominio**

Rispetto al sisma bonus ordinario, di cui è diretta derivazione, il sisma bonus condominio, ha le seguenti specificità:

- **Soggetti ammessi:** Gli stessi del sisma bonus ordinario, ovvero soggetti IRPEF e soggetti IRES, che sostengono le spese e detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo,
- **Fabbricati ammessi all'agevolazione:** Parti comuni di edifici condominiali adibiti ad uso abitazione e/o attività produttive.
- **Cessione del Credito:** Possibilità per ogni condomino di **cedere il credito**, a lui spettante, per **credito d'imposta**, nei modi e nelle forme previsti dall'art. 1 della legge 232/2016.
- **Esclusione espressa:** il credito non può essere ceduto a **intermediatori finanziari o banche**

CESSIONE DEL CREDITO

Riservato ai beneficiari del **sismabonus condominio**

Per i **lavori condominiali** la legge 232/2016 prevede la possibilità, per ogni condòmino, di cedere la detrazione, sotto forma di credito d'imposta. Le modalità attuative della cessione sono state stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate 8 giugno 2017, n.108572, il quale sancisce che il **credito**:

- può essere ceduto da parte di tutti i possibili beneficiari della detrazione, ivi compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché «non tenuti al versamento dell'imposta, ad es. i soggetti "incapienti»;
- può essere oggetto di successiva cessione dello stesso beneficio da parte del cessionario, che riceve il **credito d'imposta ottenuto dal condòmino**, in tutto o in parte, a condizione che questo **sia divenuto "disponibile"**.
- L'Agenzia delle Entrate, nel Provvedimento n. 165110/2017, ha chiarito che i condomini appartenenti ai "mini condomini" (che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore), possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di fare tutte le dovute comunicazioni all'AdE.

Limiti alla Cessione del Credito

La cessione del credito è consentita solo per gli **interventi incisivi** effettuati su parti comuni di edifici condominiali ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3

- a) che danno diritto ad una detrazione del 75% delle spese sostenute, qualora venga ridotto il rischio sismico di 1 classe,
- b) che danno diritto ad una detrazione dell'85% delle spese sostenute qualora venga ridotto il rischio sismico di 2 classi

E' consentita, inoltre, per l'**acquisto di case antisismiche** in zona 1.

CONDOMINO “INCAPIENTE”

Sono *condòmini “incapienti”*, quei contribuenti che, nell’anno precedente a quello di sostenimento delle spese, si trovano nelle cd. fasce *deboli*.

Sul punto, si ricorda che rientrano nelle cd. fasce *deboli* i contribuenti di cui all’art. 11, co.2, e 13, co. 1, lett. a) - co. 5, lett. a), del D.P.R. 917/1986 UIR, ovvero:

- pensionati con redditi inferiori o uguali a 7.500 euro annui;
- lavoratori dipendenti con un reddito complessivo inferiore o uguale ad 8.000 euro;
- soggetti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, inferiori o uguali a 4.800 euro.

Tali condizioni, precisa il Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate, devono sussistere nel periodo d’imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute

CALCOLO DELLA DETRAZIONE

Con riferimento al credito oggetto della cessione, viene chiarito che il **condòmino** può cedere l'intera **detrazione a lui spettante, che può essere calcolata**, alternativamente:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- tenuto conto delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la propria quota a lui riferibile.

ESIGIBILITA' DEL CREDITO D'IMPOSTA

L'Agenzia delle Entrate specifica che il credito d'imposta diventa disponibile dal **10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e **nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito con il pagamento** della parte di spesa **non ceduta** sotto forma di credito d'imposta.

Inoltre, il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal **10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui **il fornitore ha emesso fattura** comprensiva del relativo importo.

SISMABONUS in caso di demolizione e ricostruzione

Si può usufruire del sismabonus anche per la demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Lo afferma l'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione 34/E del 27 aprile 2018](#).

Tale intervento, infatti rientra tra quelli di **ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione**.

In risposta all'interpello di tre comproprietari, inoltre, le Entrate chiariscono che questi soggetti possono dividere le spese in proporzione alla spesa sostenuta da ciascuno.

Inoltre, il sismabonus, secondo l'Agenzia, può essere fruito anche da **coloro che possiedono o detengono** l'immobile in base a un titolo idoneo.

Iva agevolata per demolizione e ricostruzione

- La stessa Risoluzione 34/E spiega che ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica l'aliquota **Iva agevolata del 10% prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla relativa documentazione amministrativa.
- Ciò si configura come un ulteriore incentivo che si somma all'agevolazione sismabonus

ADEMPIMENTI DEL CONDOMINO

Sotto il profilo degli **adempimenti da porre in essere per accedere al meccanismo** viene previsto che:

- A) il **condòmino**, all'atto della delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'Imposta di riferimento) **deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito,**
- B) comunicare **l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione)** ed il codice fiscale propri e dello stesso cessionario

ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore del condominio deve:

1. **comunicare** anno per anno (entro il 28 febbraio) all'agenzia delle Entrate, a **pena di inefficacia della cessione del credito, i dati del cessionario** e la sua **accettazione del credito ricevuto**, nonché l'Importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
2. **consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui** imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE

L'Agenzia delle Entrate specifica che, mediante la funzionalità del cassetto fiscale sarà possibile, per il cessionario, **visualizzare ed accettare il credito** (necessaria ai fini della sua utilizzazione), e per il cedente, **visualizzare le informazioni sull'accettazione** del credito stesso.

L'Agenzia delle Entrate precisa anche che, in caso di **verifiche fiscali che accertino la mancanza, in tutto o in parte, dei requisiti per fruire del sismabonus condomini da parte del condomino**, ovvero del cessionario (per quel che riguarda l'indebita fruizione da parte di quest'ultimo) il credito d'imposta viene recuperato a tassazione, con interessi e sanzioni.

ATTENZIONE

Qualora si accerti la responsabilità dell'amministratore

- nella negazione del beneficio, pur avendone il condomino diritto, imputabile a negligenza dell'amministratore
- nell'adempiere puntualmente a quanto di sua spettanza ai fini del godimento del beneficio

EGLI SARA' CHIAMATO AL RISARCIMENTO DEL DANNO

IL NOVELLATO ART. 1130 c.c. e L'AMMINISTRATORE

L'amministratore (omissis), deve :

- 1) **eseguire** le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) **disciplinare** l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) **riscuotere** i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) **compiere** gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) **eseguire gli adempimenti fiscali;**
- 6) **curare** la tenuta del (omissis)

ATTENZIONE

- L'amministratore E' TENUTO ad eseguire gli adempimenti fiscale: **fa parte dei suoi adempimenti ordinari!**
- **Solo i condomini, con apposita delibere assembleare** (stesso quorum necessario per il conferimento dell'incarico!) **possono esentarlo** da tale obbligo!

NEL CASO DI INADEMPIMENTO SARA' PASSIBILE DI REVOCA

Art. 40 Codice Penale

- [I] Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende la esistenza del reato, non è conseguenza della sua **azione** od **omissione**.
- [II] **Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.**

ATTENZIONE

Condomini e magistrati “ci vanno a nozze” quando possono scaricare responsabilità sull'amministratore: la condanna è praticamente certa!

Obbligi del Custode

L'amministratore ha la responsabilità della "custodia" dell'immobile condominiale e della sua manutenzione:

ATTENZIONE

- La casistica giurisprudenziale dimostra che tra le controversie che impegnano quotidianamente giudici ed avvocati, quelle che vengono ricondotte alla violazione di cui all'art. 2051 cod. civ., occupano, in una immaginaria classifica, uno dei primo posti
- L'art. 1135 co. 2 fornisce ampi poteri all'amministratore quando afferma, perfino in materia di "manutenzione straordinaria", purché "urgente"

Ritorniamo all'art. 1130 c.c.

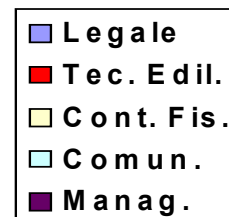
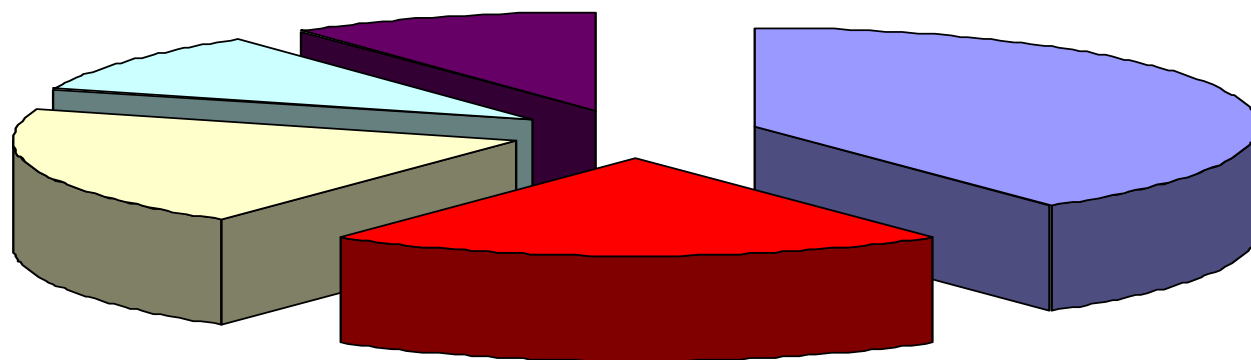
Art. 1130 c.c.

- gli **atti conservativi** relativi alle **parti comuni**
(l'amministratore opera in nome proprio e nell'interesse del condominio, quindi della collettività)
- gli **adempimenti fiscali**
(l'amministratore opera per conto e nell'interesse dei singoli condomini)

Bagaglio Formativo dell'Amministratore di Condominio



- **Nozioni Legali** 40%
- **Tecnica Edilizia** 20%
- **Contab. e Fisco** 20%
- **Comunicazione** 10%
- **Management** 10%



Il ruolo dell'Amministratore

Il condominio oggi, più di ieri, è assimilabile ad **una azienda**.

In termini ragionieristici, l'azienda è l'insieme dei **mezzi finalizzati alla produzione** di beni o servizi.

Il condominio, indubbiamente, **produce servizi**: il riscaldamento, la sorveglianza a mezzo del portiere, il trasporto a mezzo degli ascensori, l'illuminazione, le pulizie, la distribuzione dell'acqua etc.

Nel fare questo si serve di una organizzazione aziendale in cui sono coinvolti i dipendenti del condominio, le ditte appaltatrici di servizi, i manutentori etc.

In tale ambito il ruolo dell'**amministratore assume la qualificazione di manager dell'azienda** e in tale veste è coinvolto anche dalle problematiche della sicurezza, al pari di quelle manageriali e gestionali.

Non bastano le 72 ore del DM 140/14 per generare un vero amministratore, la sua formazione deve consentirgli di relazionarsi autorevolmente con ingegneri, commercialisti etc. in un contesto manageriale.

UNAI garantisce una Formazione Specialistica, volontaria, dell'Amministratore



Dal 1968

Amministratori
di Condominio
PROFESSIONISTI



http://www.edilportale.com/news/2018/06/risparmio-energetico/ecobonus-e-sismabonus-come-funziona-la-cessione-del-credito_64489_27.html

SISMABONUS

Si può usufruire del sismabonus.

Il sismabonus, spiega l'Agenzia, può essere fruito anche da coloro che possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo.