



Como-Via Diaz n. 91-Tel./fax 031-271900

CIRCOLARE CONFEDILIZIA GIUGNO 2020

Cari Soci, spero di trovarVi tutti bene dopo il lungo e sofferto periodo di lockdown. La Confedilizia di Como, ha “resistito”, senza mai chiudere l’attività e cercando sempre di offrire i propri servizi agli associati. Troverete l’avviso di convocazione dell’Assemblea che, per ragioni logistiche, non potrà essere tenuta nella consueta sede della Circostrizione n. 9, ma in via Lambertenghi n. 41 presso la Sala Recchi.

Confido possiate partecipare numerosi, nel caso qualcuno di Voi non potesse Vi anticipo che la nostra Associazione, anche quest’anno presenta un buon bilancio, che le attività sono rimaste sullo stesso livello degli anni precedenti e che anche il numero di soci è sostanzialmente in pareggio. La presente circolare ha un contenuto particolarmente rivolto agli aspetti fiscali stanti le importanti innovazioni conseguenti all’emergenza. La situazione è sempre in evoluzione. Siamo costantemente in collegamento con la nostra sede centrale di Roma per sollecitare e seguire le novità fiscali, quelle fin qui ottenute sono ben poca cosa rispetto ai danni subiti, vedremo se con i successivi interventi legislativi si riuscirà ad ottenere qualcosa di più soprattutto per tutelare i proprietari che hanno concesso gli immobili in locazione.

Vi ricordo che è sempre attivo il nostro servizio di Pronto Soccorso affitti per suggerire ai proprietari opportune soluzioni nel caso morosità nel pagamento dei canoni.

Vi terremo sempre aggiornati sulle ulteriori novità.

Cordiali saluti.

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti

**Il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (noto come decreto “Rilancio”)
Sintesi dei provvedimenti in materia immobiliare (aggiornamento 08/06/20)
Ecobonus – art. 119**

È previsto l’incremento al **110% della detrazione** di cui all’art. 14 del D.L. n. 63/2013, spettante a fronte di **interventi volti al conseguimento di un risparmio energetico**, conosciuti come “ecobonus”, con riferimento alle spese sostenute dal **1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021**. La detrazione può essere fruita in **5 rate** di pari importo.

Di seguito, si riporta il dettaglio e i limiti di spesa degli interventi ammessi dalla nuova agevolazione.

Interventi	Limite di spesa
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo	60.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio
Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione	30.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio (anche su spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito)
Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione	30.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio (anche su spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito)

La medesima aliquota di detrazione spetta anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico indicati nel citato art. 14 del D.L. n. 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi precedentemente indicati in tabella.

Passando alle **condizioni richieste dalla nuova norma**, si evidenzia che gli interventi:

- devono rispettare i requisiti ministeriali (è prevista l'adozione dei **nuovi decreti** che dovrebbero sostituire gli attuali D.M. 19 febbraio 2007 e il D.M. 11 marzo 2008);
- devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, il **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero** se non possibile, **il conseguimento della classe energetica più alta**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Sismabonus – art. 119

È prevista una detrazione pari al 110 per cento, da ripartire in cinque rate (anziché dieci) annuali di pari importo, delle spese relative a specifici interventi antisismici sugli edifici (di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del D.L. n. 63/2013), sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021. In caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'art. 15, comma 1, lettera f-bis), Tuir, spetta nella misura del 90 per cento. Le nuove norme non si applicano agli edifici ubicati in zona sismica 4 di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Impianti fotovoltaici

La detrazione nella misura del 110 per cento è estesa agli interventi di installazione di specifici impianti fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati, effettuati dal 1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021. La maggiorazione dell'aliquota di detrazione compete solo nel caso in cui i predetti interventi siano effettuati congiuntamente ad uno degli interventi precedentemente indicati.

La detrazione di cui si discute:

- non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura;
- è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale;
- spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi.

Soggetti beneficiari

Le agevolazioni sopra indicate si applicano:

- alle persone fisiche – non nell'esercizio di imprese, arti o professioni – sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale;
- ai condomini;
- agli Istituti autonomi case popolari (IACP), nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “*in house providing*” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Attenzione

La detrazione con aliquota del 110 per cento, relativamente ad interventi di ecobonus, non spetta - salvo modifiche normative - se le spese si riferiscono a interventi su edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale.

E' possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

1. **per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli 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. **per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta**, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Dal punto di vista operativo si ricorda che **ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto**, il contribuente:

- deve richiedere, ad un soggetto abilitato, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi;
- deve farsi rilasciare:
 - in caso di ecobonus, l'asseverazione da un tecnico che va trasmessa all'ENEA;

- in caso di sismabonus, l'asseverazione dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico.

Tax credit locazioni – art. 28

L'[art. 28](#) del decreto “Rilancio” ha introdotto un credito d'imposta per i canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili adibiti ad uso non abitativo, destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Ai fini dell'ottenimento del beneficio fiscale in esame, l'avente diritto deve aver subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Si precisa che è necessario che il canone sia stato corrisposto per poter fruire del credito. Nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento: non sarà quindi possibile fruire in via anticipata del credito. Unica eccezione si ha in ipotesi di cessione del credito, di cui si dirà *infra*.

L'agevolazione, inoltre, spetta anche se l'immobile è adibito promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente, semprechè quest'ultimo non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione.

In tal caso, ovviamente, il credito d'imposta sarà riconosciuto nella misura del 50 per cento: lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la [Circolare 6 giugno 2020, n. 14/E](#), contenente i primi chiarimenti sui requisiti soggettivi e oggettivi, le condizioni per accedere al credito d'imposta, nonché le modalità per la sua fruizione, della misura in esame.

Si ricorda infine che il credito d'imposta è utilizzabile:

1. in compensazione, ai sensi dell'[art. 17](#) del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241;
2. nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa: rileva la dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui il canone è stato versato.

In alternativa, può essere ceduto:

al locatore o al concedente;

- ad altri soggetti, comprese le banche e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

Il cessionario può:

1. utilizzare il credito esclusivamente:

- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto;
- in compensazione ai sensi dell'[art. 17](#) del D.Lgs. n. 241/1997.

2. utilizzare negli anni successivi la quota di credito non utilizzata nell'anno (non può peraltro chiederla a rimborso).

Nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia oggetto di cessione al locatore o concedente il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione, nei confronti dell'amministrazione finanziaria. In altri termini, in questa particolare ipotesi è possibile fruire del credito anche in assenza di pagamento, fermo restando, però, che deve intervenire il pagamento della differenza dovuta rispetto all'importo della cessione pattuita.

Con la [Risoluzione 6 giugno 2020, n. 32/E](#), l'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo "6920", utilizzabile ai fini della fruizione in compensazione con l'F24 del credito d'imposta.

*** ** ***

La Legge n. 160 del 27.12.19, art. 1, commi 219/224 (legge di bilancio per il 2020) Bonus Facciate

Si ricorda che la legge di Bilancio per il 2020, legge n. 160 del 27 dicembre 2019, all'articolo 1, commi da 219 a 224, ha introdotto la possibilità di fruire di una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) con riferimento agli interventi eseguiti sulla facciata esterna degli edifici. Da un punto di vista soggettivo i contribuenti interessati dalla nuova agevolazione sono gli stessi che possono usufruire del così detto "bonus ristrutturazioni" di cui all'articolo [16-bis del Tuir](#), purché ne sostengano la spesa, ossia tutti i soggetti Irpef, che sono proprietari, posseggono o detengono l'immobile, tra cui, principalmente, le persone fisiche le società semplici e quelle di persone, ma solo se l'immobile relativo all'impresa non costituisce bene strumentale per l'esercizio dell'impresa stessa, né bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa: si tratta, in buona sostanza, sempre per le imprese, degli immobili che concorrono a formare il reddito secondo le disposizioni relative ai redditi fondiari.

Con la circolare 2/E/2020 l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti alla disciplina.

Da un punto di vista oggettivo sono ammesse all'agevolazione le spese sostenute nel 2020 per gli interventi, effettuati anche attraverso manutenzione ordinaria ovvero uno degli altri interventi edili previsti dal citato articolo [16-bis del Tuir](#), finalizzati in ogni modo al recupero ovvero al restauro, compresi i lavori di sola pulitura o tinteggiatura esterna, della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A e B individuate dall'articolo 2 del decreto-ministeriale n. 1444 del 1968.

Facendo presente che con riferimento alla nuova spesa "agevolata" non si applicano limiti massimi di spesa, la detrazione d'imposta è pari al 90% delle spese documentate e sostenute nel 2020 ed è ripartita in dieci quote annuali di pari importo a partire dall'anno di sostenimento delle spese e nei successivi.

La norma chiarisce che per la detrazione d'imposta in esame si applicano le disposizioni del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 41 del 1998, ossia il Regolamento in tema di detrazioni per le spese di "ristrutturazione edilizia", disciplinate attualmente a regime dal già citato articolo [16-bis del Tuir](#). Per poter beneficiare della detrazione il contribuente dovrà, pertanto, osservare specifici adempimenti. In particolare, il pagamento delle spese per le quali si intende beneficiare della detrazione deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale nel quale dovranno essere riportati i seguenti dati:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato il bonifico.

È opportuno precisare che, qualora i lavori siano effettuati su parti comuni di edifici residenziali, all'atto dell'esecuzione del bonifico bancario o postale dovranno essere specificati:

- il codice fiscale del condominio;
- il codice fiscale dell'amministratore ovvero del condomino che effettua il pagamento;
- il codice fiscale di tutti i contribuenti qualora la spesa sia stata sostenuta da più soggetti, i quali intendono fruire della detrazione.

Si ricorda, infine, che il citato decreto n. 41 prevede, inoltre, che il contribuente invii all'Azienda sanitaria locale competente una comunicazione contenente la data di inizio dei lavori, la natura dell'intervento da effettuare e i dati identificativi del committente dei lavori, nonché il luogo di realizzazione degli stessi. Non solo: con riferimento ai lavori che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili, la comunicazione deve essere inoltrata anche all'Enea. La mancata osservanza degli adempimenti sopra richiamati comporta, per il contribuente, l'impossibilità di beneficiare della detrazione d'imposta illustrata.

7. AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **mercoledì 24 giugno 2020** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **SALA RECCHI – Via Lambertenghi n. 41**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2019 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2020;
- 5) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea, i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo.

Ricordiamo l'importanza di intervenire muniti di mascherina e guanti.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

ISTAT	100%	75%
febbraio 2020	0,2%	0,150%
marzo 2020	0,1%	0,075%
aprile 2020	-0,1%	-0,075%

Como, 09 giugno 2020