

**Piattaforma per la gestione del credito di  
imposta «sismabonus ed ecobonus  
condomini»**



# Incentivi

I gravissimi eventi sismici che si sono verificati negli ultimi anni hanno spinto a delineare una strategia di messa in sicurezza del patrimonio immobiliare del nostro Paese; un territorio fragile ed esposto a fenomeni naturali sempre più estremi e difficili da fronteggiare, per cui a causa di una mancata prevenzione abbiamo sostenuto, e stiamo tutt'ora sostenendo, un costo enorme.

Oltre a essere insicuro, il patrimonio immobiliare italiano - costituito da 12,2 milioni di edifici, dei quali, oltre il 70%, è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche e sull'efficienza energetica - è in gran parte anche energivoro: l'edilizia da sola rappresenta il 36% dei consumi energetici totali del Paese.

Al fine di perseguire entrambi gli obiettivi di messa in sicurezza statica e di efficientamento energetico degli edifici, è possibile utilizzare fino al 2021 gli incentivi c.d. *Sismabonus* ed *Ecobonus*, che, se sfruttati appieno, saranno in grado di generare benefici sociali ed economici per la collettività e per l'intero "sistema Paese".

## **VANTAGGI PER I CITTADINI**

- Riduzione del numero delle vittime;
- Salvaguardia del tessuto socio-economico;
- Aumento valore dell'immobile;
- Risparmi in bolletta;
- Minore inquinamento.

## **VANTAGGI PER LO STATO**

- Minore spesa sanitaria;
- Maggiore liquidità immessa nel sistema Paese;
- Minore dipendenza dall'importazione di energia;
- Maggiore occupazione.

Da un punto di vista operativo, il *Sismabonus* e l'*Ecobonus* vengono riconosciuti dallo Stato sotto forma di crediti d'imposta detraibili in quote costanti (rispettivamente in 5 e 10 anni).

| Tipologia di incentivo  | Spesa massima per unità immobiliare | % incentivo | Tax credit | Utilizzo credito |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------|------------------|
| Ecobonus 1              | 40.000                              | 70%         | 28.000     | 10 anni          |
| Ecobonus 2              | 40.000                              | 75%         | 30.000     | 10 anni          |
| Sismabonus 1            | 96.000                              | 75%         | 72.000     | 5 anni           |
| Sismabonus 2            | 96.000                              | 85%         | 81.600     | 5 anni           |
| Ecobonus + sismabonus 1 | 136.000                             | 80%         | 108.800    | 10 anni          |
| Ecobonus + sismabonus 2 | 136.000                             | 85%         | 115.600    | 10 anni          |

Gli interventi di messa in sicurezza statica e riqualificazione energetica comporteranno la crescita del settore delle costruzioni e degli altri comparti economici. Pertanto la concessione di tali incentivi fiscali (che si tradurranno in minori versamenti di imposta nei successivi 5 o 10 anni) **trova copertura nel maggior indotto in termini di occupazione, produzione e gettito (segnatamente in termini di IVA e imposte dirette).**

# Difficoltà di applicazione degli Incentivi

Eppure, l'intero processo di cessione dei crediti, quale leva capace di incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di efficientamento energetico, contiene degli aspetti di complessità che di fatto per il momento ne hanno rallentato la reale applicazione e diffusione. Tale complessità tuttavia deriva da due ordini di esigenze:

1. assicurare i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (**previsti fino a 16 anni successivi al primo utilizzo dell'incentivo**) sulla corposa documentazione prevista;
2. evitare l'assimilazione dei crediti *Ecobonus* e *Sismabonus* a strumenti finanziari negoziabili, con conseguente impatto negativo nei conti di finanza pubblica.

# **Limitazione:** Soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito



**La cessione del credito** prevista dai commi 2-ter e 2-sexies deve intendersi **limitata** ad una sola eventuale **cessione** successiva a quella **originaria**.

# Piattaforma

In tale contesto Ance e Deloitte, hanno sviluppato una piattaforma informatica digitalizzando i processi con l'obiettivo di semplificare i (necessariamente complessi) meccanismi applicativi, al fine di contribuire alla reale diffusione degli interventi.

**Finalità sociale della Piattaforma:** dare la possibilità di effettuare gli interventi di riqualificazione sismica ed energetica anche ai condomini che non hanno risorse finanziarie disponibili a pagare il 100% del costo dell'intervento (e/o non hanno la certezza di avere nei futuri 5 o 10 anni reddito sufficiente ad assorbire la detrazione d'imposta).

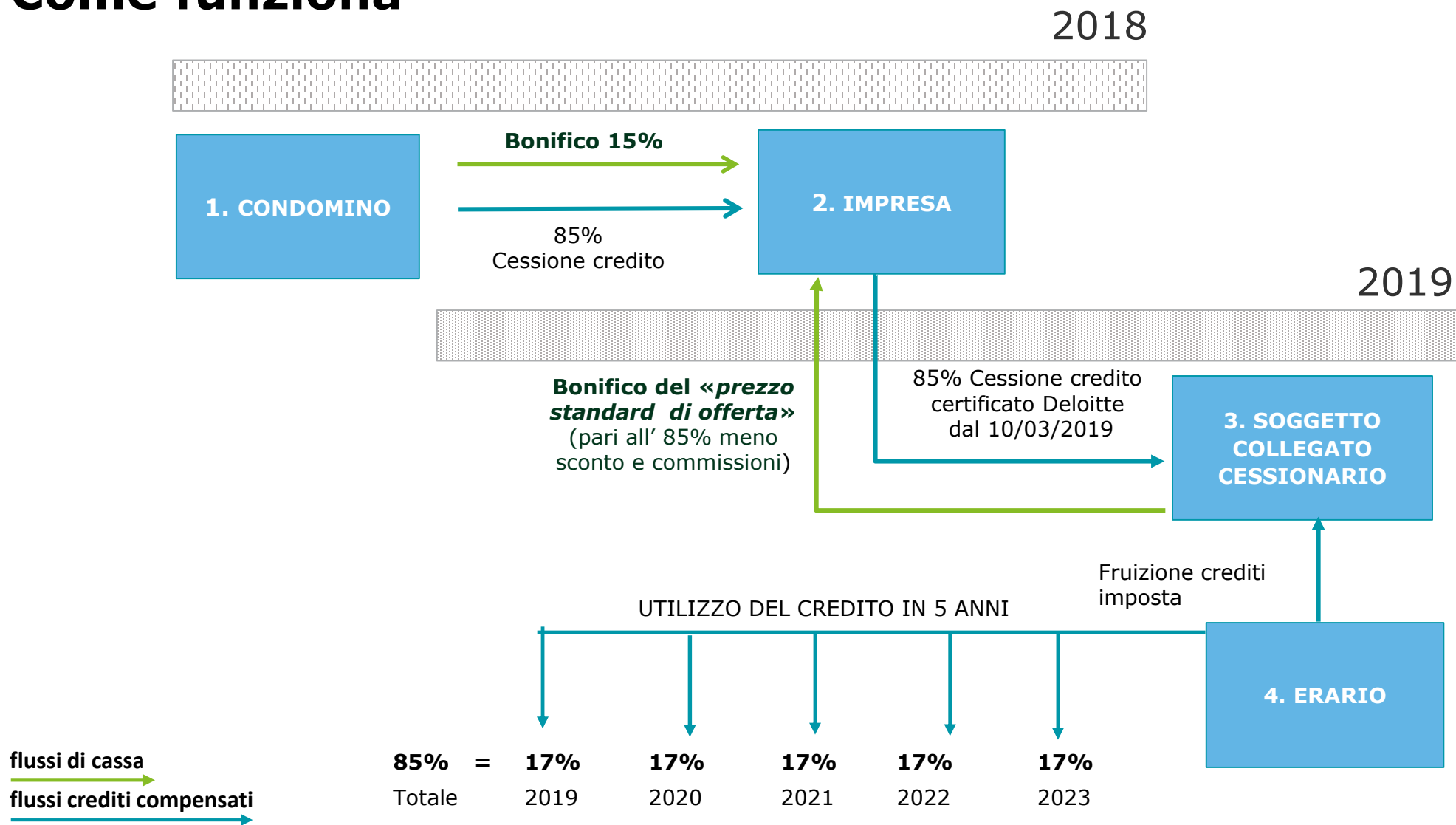
# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **come funziona?**

- ❑ **Fase 1:** impresa ANCE/Amministratore di condominio/Professionista identificano un potenziale condominio cui proporre intervento con richiesta di pagamento della sola quota non incentivata;
- ❑ **Fase 2:** caricamento sulla Piattaforma dell'intervento;
- ❑ **Fase 3:** firma del contratto preliminare tra impresa Ance ed Investitore per pianificare intervento congiunto e per successivo acquisto del credito;
- ❑ **Fase 4:** passaggio del credito sul cassetto fiscale dell'impresa Ance;
- ❑ **Fase 5:** firma del contratto definitivo tra impresa Ance ed Investitore collegato all'intervento per l'acquisto del credito e contestuale bonifico (N.B. **10 marzo dell'anno successivo** a quello in cui il condomino ha sostenuto la spesa per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta).



# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## Come funziona



# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Registrazione**



Link per accedere alla piattaforma:

[www2.deloitte.com/ecobonus](http://www2.deloitte.com/ecobonus)

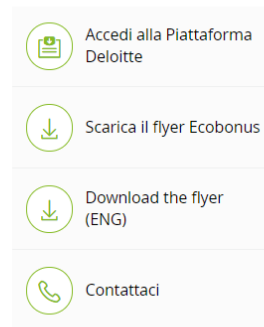
[www2.deloitte.com/sismabonus](http://www2.deloitte.com/sismabonus)

## Soluzioni

### Deloitte Ecobonus

#### Gestione del credito d'imposta

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva



Explore Content

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Registrazione**

The screenshot shows the registration page for the Deloitte platform. At the top, there is a dark navigation bar with the Deloitte logo on the left, a search bar with the text 'Cerca' and a magnifying glass icon, and links for 'About Deloitte', 'Local', 'Servizi', 'Industries', and 'Ca'. Below this is a horizontal line with social media icons for email, Facebook, and Twitter. The main content area has a blue header with 'Piattaforma Deloitte' on the left and 'Registrazione' and 'Accesso' on the right. The central form is titled 'Nuova Utenza' and features three radio buttons for user roles: 'Amministratore', 'Impresa', and 'Investitore'. Below these are three text input fields for 'Nome', 'Cognome', and 'Email'. At the bottom of the form is a checkbox labeled 'Ho letto e accettato l'informativa sulla Privacy e i Termini di utilizzo'. A blue 'Registrazione' button is positioned at the bottom center of the form.

- **Possono iscriversi:**
- 1. Amministratori
- 2. Imprese Ance
- 3. Soggetti collegati agli interventi agevolati

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Primo accesso**

The screenshot displays the Deloitte platform interface. At the top left, the logo 'Piattaforma Deloitte' is visible. A green notification banner at the top center states: 'Le credenziali di accesso sono state inviate alla sua email.' Below this, the 'Home Page' title is shown. On the left, a dark blue navigation menu contains several items: 'Home Page' (circled in red), 'Carica Intervento' (circled in red), 'Interventi', 'Contratti', 'Ricerca', 'Messaggi', 'Profilo', and 'Esci'. The main content area features a map of Italy with various cities labeled, including Florence, Rome, and Naples. A legend at the bottom of the map indicates five categories: 'Oltre 3M' (red), '1M-3M' (yellow), '0.5M-1M' (green), '0.1M-0.5M' (blue), and 'Sotto 0.1M' (grey). To the right of the map, the text 'Lista Interventi caricati' is displayed. The top right corner of the page contains the text 'HOME PAGE'.

Terminata la registrazione, si aprirà l'home page della piattaforma.

Le credenziali di accesso vengono inviate all'indirizzo di posta elettronica inserito.

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Caricamento dell'intervento**

Plattaforma Deloitte

Nuovo Intervento INTERVENTI > NUOVO INTERVENTO

Nome  Numero Unità Immobiliari  Valore Intervento  Bonus

Descrizione

Ecobonus  Sismabonus

**Geolocalizzazione Intervento**

Inserire indirizzo completo (via e città) e verificare la posizione. Posizionare il cursore sulla Mappa per ottenere la posizione esatta.

Latitudine  Longitudine

Nella schermata «**dettagli intervento**» per gli interventi condominiali, occorrerà inserire il valore dei millesimi e se nel condominio sono già presenti alcuni dei prodotti elencati.

## Dettagli Intervento

Inserire millesimi unità immobiliari

Totale millesimi: 0

Inserire altri dettagli intervento

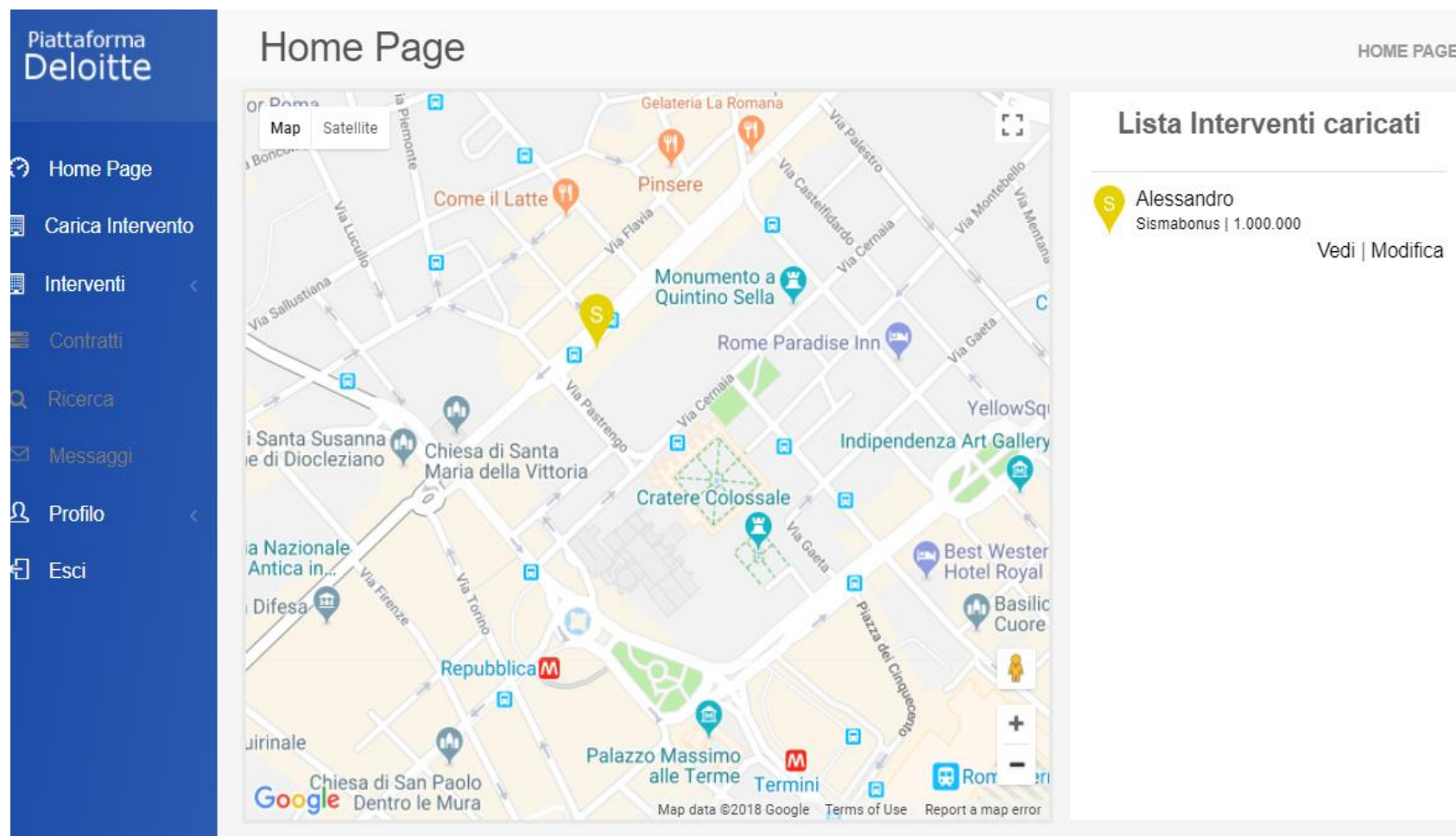
Caldaia Classe A  Caldaia Evoluta  Fotovoltaico

Solare Termico  Fibra Ottica  Microgenerazione

Domotica  Colonne Ricarica  Antenna Satellitare

Zona Sismica

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Caricamento dell'intervento**



The screenshot displays the 'Home Page' of the Deloitte platform. On the left, a blue sidebar contains navigation options: Home Page, Carica Intervento, Interventi, Contratti, Ricerca, Messaggi, Profilo, and Esci. The main content area is divided into two sections. The top section features a Google Map of Rome with several location markers, including 'Come il Latte', 'Pinsere', 'Monumento a Quintino Sella', 'Rome Paradise Inn', 'Cratere Colossale', 'Palazzo Massimo alle Terme', and 'Termini'. A yellow location pin is highlighted on the map. The bottom section, titled 'Lista Interventi caricati', shows a list of interventions. The first entry is 'Alessandro' with a value of 'Sismabonus | 1.000.000' and a 'Vedi | Modifica' link.

Gli interventi salvati verranno visualizzati direttamente nella home page.

Le informazioni caricate saranno veicolate in tempo reale agli investitori collegati all'intervento, che - sulla base dei dati inseriti - effettueranno le loro valutazioni di acquisto.

In caso di interessamento all'acquisizione del credito Ecobonus/Sismabonus sarete immediatamente ricontattati.



# Studio Tributario e Societario

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

La presente comunicazione contiene unicamente informazioni a carattere generale che possono non essere necessariamente esaurienti, complete, precise o aggiornate. Nulla di quanto contenuto nella presente comunicazione deve essere considerato esaustivo ovvero alla stregua di una consulenza professionale o legale. A tale proposito Vi invitiamo a contattarci per gli approfondimenti del caso prima di intraprendere qualsiasi iniziativa suscettibile di incidere sui risultati aziendali. È espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità in capo a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, alle sue member firm o alle entità ad esse a qualsivoglia titolo correlate, compreso lo Studio Tributario e Societario, per i danni derivanti a terzi dall'aver, o meno, agito sulla base dei contenuti della presente comunicazione, ovvero dall'aver su essi fatto a qualsiasi titolo affidamento.