



Misure fiscali per interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare

CHIOMENTI



Architettura innovativa e
sostenibile

Giuseppe Andrea Giannantonio



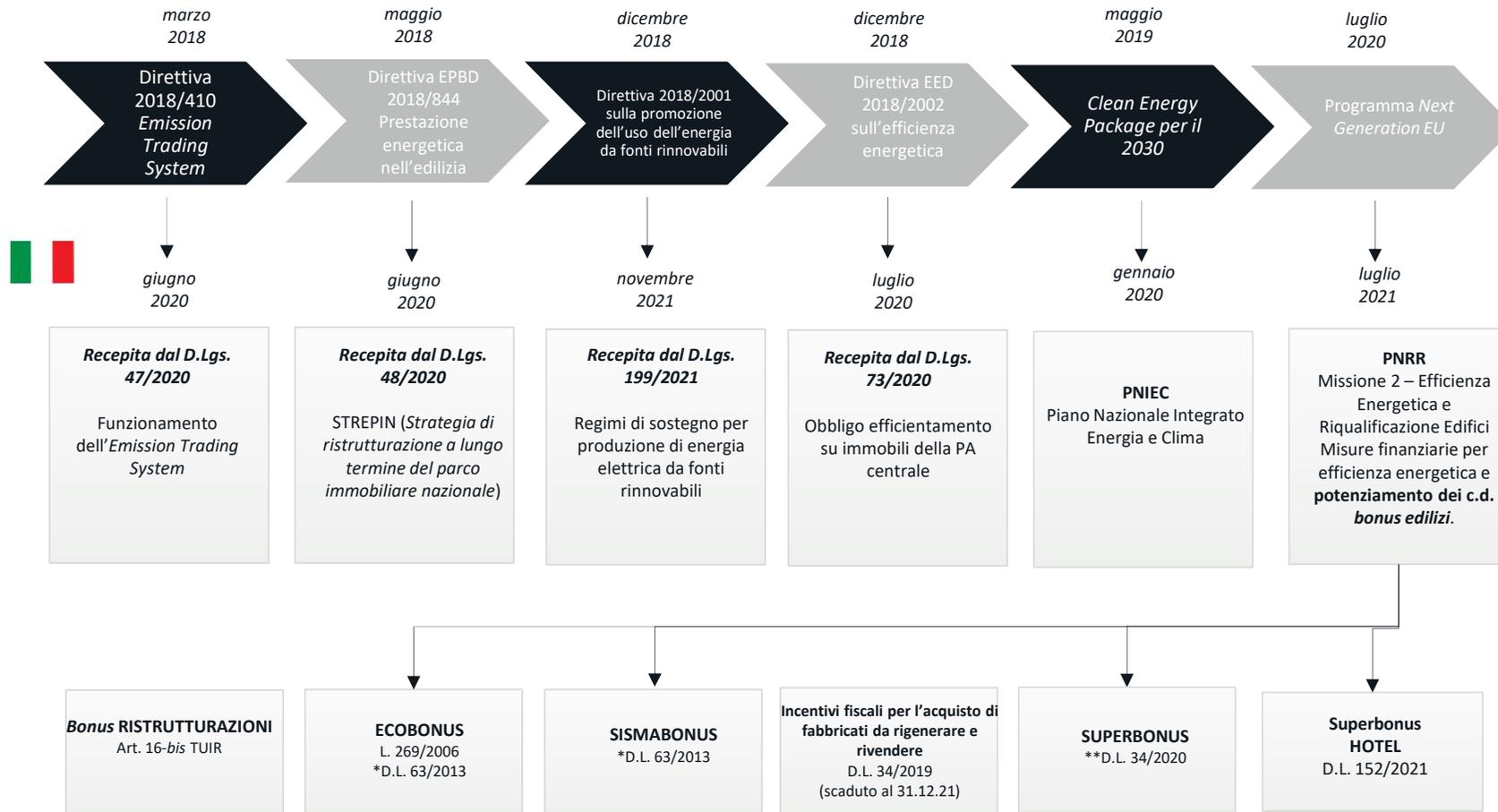
25 Gennaio 2023

Indice



- I. Efficienza energetica: normativa UE e normativa nazionale di recepimento
- II. Bonus Edilizi
- III. Novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2023
- IV. Prospettive Future

Efficienza energetica: normativa UE e normativa nazionale di recepimento



2023

Proposta di Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia

c.d. «Direttiva Green»

- ✓ **Novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2023**
- ✓ **D.D.L. n. 1131 «Misure per la rigenerazione urbana»**

*Oggetto di successive proroghe.

**Oggetto di successive proroghe con scadenze differenziate a seconda del soggetto beneficiario.



Bonus edilizi

- Interventi di recupero del patrimonio edilizio (c.d. bonus ristrutturazioni - art. 16-bis, D.P.R. 917/1986)
- Interventi di riqualificazione energetica (c.d. ecobonus - art. 1, commi 344-349, L. n. 269/2006 e art. 14, D.L. 63/2013): 50%/65% per spese sostenute fino al 31 dicembre 2024
- Interventi antisismici (c.d. sismabonus - art. 16, comma 1-bis e ss., D.L. n. 63/2013) per spese sostenute fino al 31 dicembre 2024
- Superbonus (art. 119 D.L. 34/2020): 110% o 90% per spese sostenute durante il 2023, 70% per spese sostenute nel 2024 e 65% per spese sostenute nel 2025
 - Detrazione diretta oppure sconto sul corrispettivo/cessione del credito d'imposta (art. 121 del D.L. 34/2020)
 - Inapplicabilità delle suddette agevolazioni fiscali nei confronti di c.d. investitori istituzionali: OICR immobiliari (Interpello n. 372/2021), Società veicolo d'appoggio (Reoco) per la cartolarizzazione (Interpello n. 415/2021), Società di investimento immobiliare quotata (SIIQ - Interpello non pubblicato) e Società di cartolarizzazione immobiliare (Interpello non pubblicato)
- Credito d'imposta per la riqualificazione e la digitalizzazione delle strutture alberghiere inclusi interventi di efficientamento energetico (c.d. Superbonus Hotel 80% - art. 1, commi da 1 a 17 del D.L. 152/2021): 80% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 e trasmissione dell'istanza entro il 30 marzo 2022.

Novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2023

Detrazione IRPEF del 50% dell'IVA per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica (art. 1, comma 76, L. n. 197/2022)

- Detrazione IRPEF del 50% dell'IVA corrisposta in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2023, di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B, cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite.
- La detrazione è ripartita in dieci quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.
- *Ratio*: ridurre il maggior onere fiscale rappresentato dall'IVA che devono corrispondere gli acquirenti privati per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica dai soggetti che hanno svolto interventi di costruzione e/o di ristrutturazione.

Prospettive Future



- Proposta di Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia, *COM (2021) 802 final* (nota come c.d. «*Direttiva Green*») del 15 dicembre 2021 - > Primo voto in Parlamento Europeo previsto per il prossimo 9 febbraio 2023; successivamente seguiranno le trattative con gli Stati Membri.

La proposta si prefigge un «*parco edilizio a zero emissioni*» entro il 2050.

Inoltre, saranno integrati *standard minimi di efficienza a livello UE* al fine di innescare un aumento del tasso di ristrutturazione degli edifici con le peggiori prestazioni energetiche.

*«Per sostenere la mobilitazione degli investimenti, **gli Stati membri promuovono l'introduzione di strumenti d'investimento e di finanziamento abilitanti, quali prestiti per l'efficienza energetica e mutui ipotecari per la ristrutturazione degli edifici, contratti di rendimento energetico, incentivi fiscali, sistemi di detrazioni fiscali**»*



- Ad oggi non sono presenti altri incentivi fiscali rispetto ai Bonus Edilizi (e alla novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2023)
- E' attualmente in corso di discussione in Parlamento il D.D.L. n. 1131 «*Misure per la rigenerazione urbana*». Il testo *inter alia* prevede la re-introduzione di incentivi fiscali per l'acquisto di interi fabbricati da rigenerare e rivendere (incentivo già previsto dall'art. 7 del D.L. 34/2019 e scaduto al 31 dicembre 2021). Nel marzo 2022, il testo ha ricevuto un «*parere negativo*» da parte della Ragioneria Generale dello Stato.
- L'onere finanziario derivante dalla c.d. Direttiva Green dovrà essere mitigato dall'introduzione di nuovi incentivi fiscali, dal potenziamento, riordino e semplificazione di quelli attualmente esistenti (ed in scadenza) e da possibili meccanismi di accelerazione alla circolazione dei crediti di imposta.



Grazie



Giuseppe Andrea Giannantonio

Partner

giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net