

EPHEMERIDES IURIS 4/17- 20 giugno 2017

Efficientamento energetico, sgravi fiscali, cedibilità degli stessi

<ECOBONUS>

La materia dell'efficientamento energetico è estremamente complessa (numerose sono le fonti normative, alcune molte tecniche) ed è un campo nel quale **possono operare solo imprese dotate di particolari requisiti e certificazioni** (cc.dd. ESCO, Energy Saving Company). Strettamente collegata alla realizzazione delle misure di miglioramento energetico è la questione degli sgravi fiscali che vengono concessi sull'esecuzione di dette opere.

Ora, la Legge di Bilancio per il 2017 ha previsto **una novità molto significativa**, e cioè la possibilità che gli sgravi fiscali – **fino al 75% del prezzo dei lavori** - possano essere ceduti (dal Condominio e dai singoli condomini) sia alle imprese che realizzano le opere, sia alle imprese che eseguono finanziamenti per l'esecuzione (cc.dd. Finanziamento tramite Terzi), sia a terzi estranei (purchè non banche: ma su questo la *manovrina* ha già introdotto una piccola deroga). **Non solo:** i cessionari dei crediti fiscali possono a loro volta cedere i crediti fiscali e, *last but not least*, possono portarli in **compensazione** con loro debiti per imposte e contributi (art. 17 D.lgs 241/1997).

Inoltre, come chiarito dal Provvedimento Ag. Entrate 8.6.2017, anche i soggetti non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito) possono cedere il credito formalmente derivante dai lavori.





Le implicazioni di quanto esposto sono evidenti.

Le opere di efficientamento energetico possono consistere in opere edili (coperture interne ed esterne, infissi etc), in nuovi impianti e sistemi, nonché nell'uso di fonti rinnovabili.

Si apre quindi la possibilità di nuove opere anche edili, caratterizzate da un certo grado di professionalità e di apporto tecnologico.

I condomini possono procedere ad un importante rinnovamento, anche delle singole unità immobiliari, a costo zero.

Infatti una parte del prezzo è coperto dalla cessione del credito fiscale.

Un'altra parte è finanziata tramite terzi, i quali vengono rimborsati mediante canoni annuali, utilizzando il risparmio della spesa energetica. Ovviamente **il canone comprende la remunerazione del capitale**. Si noti che, nel frattempo, il condominio spenderà comunque meno di quanto spendeva in precedenza.

Al termine del contratto di conduzione (collegato alle opere) – decennale - il condominio ed i condomini non solo saranno proprietari delle nuove opere, ma beneficeranno della notevolissima riduzione dei costi di gestione, riduzione che viene preventivata in sede di analisi iniziale con la cd Diagnosi Energetica e che viene garantita dalla società <ESCO> esecutrice della progettazione e dei lavori.

Come sempre, lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento o approfondimento ritenuto opportuno.

Cordiali saluti

avv. Paolo Pautrié

