



NICOLA PRETI

LE DETRAZIONI FISCALI CHE GLI IMPRENDITORI AMERANNO

ARCHITETTURA SOSTENIBILE CON NICOLA PRETI
www.nicolapreti.it

Le detrazioni fiscali che gli imprenditori ameranno

Se sei un imprenditore che passa le sue giornate nell'ufficio del capannone, leggi con attenzione questo articolo che ho scritto per te.

Ti servono solo cinque minuti, ma puoi trovare un'indicazione di investimento di cui forse non eri a conoscenza.

L'EDIFICIO IN CUI LAVORI TI FA SOFFRIRE

Da vent'anni lavori nella sede della tua azienda. Passi le giornate diviso tra il tuo ufficio, la sala riunioni o i reparti di produzione.

Hai fatto carriera dentro a quelle stanze, che certi giorni ti sembrano più familiari del salotto di casa tua.

Ma c'è un problema: non lavori bene perché qualcosa ti fa perdere la concentrazione.

Come nella storia della rana bollita, che a poco a poco si abitua al crescere della temperatura dell'acqua nella pentola, tu a poco a poco ti sei abituato alle condizioni di lavoro non ottimali del tuo ufficio o capannone.

Probabilmente certi giorni non vedi l'ora di scappare di lì, distrutto da caldo, mal di testa o stress.

Ieri hai tenuto una riunione con l'aria condizionata sparata sul collo dei tuoi clienti

cinesi, che non hanno gradito molto.

Nell'ufficio dirigenza non ti concentri perché il rumore delle macchine che passano per strada è più forte della voce dei tuoi soci.

Quando vai in visita dai tuoi operai nel reparto produzione, rischi di scioglierti dal caldo che entra dal tetto, obbligandoti a cambiare la camicia tre volte al giorno.

E, ciliegina sulla torta, sei stressato perché senti la voce della segretaria che telefona nella stanza vicina. Durante il giorno hai continui sbalzi tra caldo e freddo. La vetrata del capannone crea un effetto forno nella sala mensa. Hai sempre nelle orecchie il ronzio dei neon. Ti sembra di passare le tue giornate in un box di plastica e vetro.

Tutti i casi che ho citato riflettono la realtà che ogni giorno distoglie imprenditori di ogni settore dal loro lavoro, e con cui devono fare i conti, cercando di non impazzire mentre fanno quadrare i bilanci.

L'ambiente in cui lavori è la causa più subdola e invisibile dell'inefficienza aziendale, e rischia di trasformare la tua azienda da sogno in un fallimento.

Quando approvi il bilancio della tua impresa, solitamente valuti gli investimenti e le spese concentrandoti sulla catena produttiva, commerciale, amministrativa, ecc.

Ti sei mai chiesto quali benefici economici avresti dall'investimento sul tuo capannone? Ti sei mai preoccupato di capire se migliorare la qualità dell'edificio in cui lavori sia solo una spesa o piuttosto un investimento? Non solo per il tuo benessere ma anche dal punto di vista finanziario.

Sei stato tentato di presentare ai tuoi soci un preventivo per l'isolamento termico delle facciate ma poi hai rinunciato, sapendo che sarebbe finito fra le prime spese da tagliare? Te lo dico io: probabilmente sì, ma dopo dieci anni di esperienza sul campo, ti posso dire che la maggior parte degli imprenditori che vuole ristrutturare dimentica una possibilità interessante.

COME FINANZIARE LA SPESA PER RISTRUTTURARE

Semplice!

Con un piano sulle detrazioni fiscali.

Molti imprenditori non considerano che la ristrutturazione del proprio immobile è un ottimo sistema per tagliare drasticamente la pressione delle imposte fiscali.

Solitamente il tuo commercialista ti propone la deduzione dei costi e la detrazione dell'IVA, tralasciando la possibilità delle detrazioni fiscali per ristrutturare.

Ad oggi, il governo ha stanziato una serie di strumenti fiscali per ristrutturare che interessano sia i privati che le imprese, e questo molto spesso non è preso in considerazione.

I cosiddetti Bonus fiscali sono uno strumento unico in Europa che permette agli imprenditori italiani di migliorare il loro ambiente di lavoro avendo un duplice vantaggio economico:

- miglioramento dell'efficienza, è comprovata da numerosi studi la relazione proporzionale tra condizioni del comfort interno e aumento della produttività aziendale,
- riduzione della pressione fiscale, grazie alle detrazioni fiscali sul reddito d'imposta.

La riqualificazione del tuo capannone o ufficio è un investimento a tutti gli effetti in grado di portarti benefici economici e fiscali.

Per avere la garanzia di investire in un progetto di riqualificazione efficiente dell'azienda è bene valutare attentamente il piano di investimento per beneficiare dell'Ecobonus o del Sisma Bonus.

Ecobonus: interventi di riqualificazione energetica fino a un tetto di spesa massimo di 100.000 Euro IVA esclusa (ad esempio cappotto isolante, coibentazione copertura)

Sisma Bonus: messa in sicurezza delle strutture portanti fino a un tetto di spesa massimo di 96.000 Euro IVA esclusa.

COME PIANIFICARE AL MEGLIO LA RIQUALIFICAZIONE DEL TUO CAPANNONE?

Un imprenditore sa che se ha un problema al cuore andrà da un medico cardiologo e non da un dermatologo (seppur anche lui medico).

La stessa cosa deve avvenire per gli interventi sugli edifici esistenti: non necessariamente tutti i professionisti hanno la specializzazione, piuttosto che l'attitudine, per tale tipologia di lavoro.

Il punto di partenza quindi è una corretta diagnosi iniziale, dalla quale dipende tutta la cura.

La capacità del professionista incaricato è fondamentale soprattutto all'inizio, perché dalla corretta conoscenza del fabbricato dipendono tutte le scelte future dell'intervento e la giusta calibrazione di quest'ultimo.

Per quanto riguarda il Sisma Bonus, il punto di partenza è la classificazione del rischio allo stato di partenza.

Una volta attribuita la classe dell'edificio, è necessario intervenire in modo che vi sia il miglioramento di una o più classi; quindi il provvedimento fiscale si va intersecare con la normativa tecnica delle costruzioni NTC 2018 e in più in generale con il Dpr 380/01 (Testo unico Edilizia).

Se si intende beneficiare dell'Ecobonus, esistono due strumenti di diagnosi iniziale:

l'analisi termografica, per leggere le dispersioni termiche dell'edificio esistente, e il test acustico preliminare.

Infatti, è bene sapere che l'isolamento termico e l'isolamento acustico vanno progettati di pari passo, e che alcuni interventi di isolamento termico ottengono degli effetti di isolamento acustico non indifferenti.

Le possibili soluzioni di intervento per il tuo ufficio o capannone sono moltissime.

I TRUCCHI PER RIQUALIFICARE IL TUO CAPANNONE

1- Edifici condominiali

Spesso i complessi aziendali sono composti da più unità, è possibile quindi aumentare le percentuali detraibili, usufruendo dei maggiori incentivi previsti per gli edifici condominiali.

Per esempio un complesso aziendale composto da tre unità catastalmente distinte, potrà beneficiare dell'Ecobonus al 65% per un ammontare di spesa massimo pari a $100.000 \times 3 = 300.000$ Euro, con una detrazione fiscale pari a 195.000 Euro.

Inoltre, le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali, finalizzati alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, beneficiano rispettivamente delle seguenti detrazioni:

- di una detrazione del 80% alzata al 85% se il rischio sismico è ridotto di due classi, con un limite di spesa di € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio ripartito in 5 anni;

- di una detrazione del 70% per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. Se gli interventi appena citati sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al DM 26/06/2015 - "Decreto linee guida", la detrazione fiscale sale al 75%.

È prevista la possibilità di cumulare Ecobonus e Sismabonus per interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, nel caso in cui gli interventi siano volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica. Tale beneficio è riconosciuto nella misura unica del:

- 80% se gli interventi determinano il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore;

- 85% se gli interventi determinano il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori. La predetta detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore ad € 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Le detrazioni previste per i condomini hanno inoltre la possibilità di cessione del credito (per approfondire >>> <https://www.nicolapreti.it/blog/cessione-del-credito-e-sconto-in-fattura-nei-condomini>).

2- Demolizione e ricostruzione

Un altro intervento molto interessante è la demolizione e ricostruzione degli edifici anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente.

Nella sostanza viene costruito un nuovo edificio a tutti gli effetti, ma ai fini fiscali l'intervento è comunque considerato come una ristrutturazione. Questo permette di applicare alle spese di ricostruzione del fabbricato le detrazioni fiscali sopra descritte (Ecobonus e Sismabonus) permettendo all'imprenditore di sfruttare al massimo i bonus fiscali oggi esistenti.

3- Ricerca di nuovo edificio a buon prezzo

Pensiamo ad un imprenditore che sta cercando un capannone per la sua attività (qualunque essa sia). Anziché rivolgersi alla solita agenzia immobiliare potrebbe essere interessato a farsi aiutare da chi può supportarlo nel cercare un fabbricato a buon mercato (ce ne sono tanti e ce ne saranno ancora di più in futuro) da riqualificare sia dal punto di vista antisismico sia dal punto di vista energetico.

Verrebbe fatta una valutazione più ampia che parte dalla ricerca dell'immobile, passando dal suo prezzo di acquisto, per arrivare fino alla pianificazione di tutti gli interventi di riqualificazione con relative detrazioni fiscali. Il risultato è un edificio completamente rinnovato ad un costo inferiore rispetto alla costruzione di uno nuovo perché incentivato dalle detrazioni fiscali.

E' importante ricordare come imprenditore puoi beneficiare di una doppia agevolazione fiscale quando riqualifichi il tuo immobile (capannone, ufficio, negozio, ecc.): deduci al 100% i costi dell'intervento, detrai al 100% l'IVA relativa e in più puoi godere, sulle stesse spese di riqualificazione, di ingenti detrazioni fiscali che puoi tenere per te (compensandole

negli anni con le future imposte) oppure in determinati casi cedere a soggetti terzi in modo da finanziare immediatamente parte dell'intervento.

PER CONCLUDERE

Difficile non ammettere che si tratti di un'opportunità di investimento aziendale



molto interessante (e molto sottovalutata dagli imprenditori).

Se l'edificio in cui lavori ti fa stare male, non cambiare tre camicie al giorno perché muori di caldo, ma investi in un progetto di riqualificazione che fa bene anche al tuo bilancio aziendale.

È fondamentale che come 'imprenditore ti faccia supportare fin dall'inizio da un team di professionisti che consideri l'intervento di riqualificazione sotto tutti i punti di vista (progettuale e fiscale) in modo da ottimizzare le risorse investite nell'operazione.



Capannone industriale che ho progettato in provincia di Verona con tecnologie per il risparmio energetico (Arch. Nicola Preti 2012)

Architettura sostenibile con Nicola Preti

Chi siamo

Architettura sostenibile con Nicola Preti è uno studio di progettazione e consulenza di edifici con i materiali naturali, nato dall'esperienza pluridecennale dell'architetto Nicola Preti, con l'obiettivo di **progettare edifici sani**, pensati per assicurare il benessere dell'uomo.

Lo studio fornisce servizi di **progettazione architettonica, direzione dei lavori e consulenza**.

Dal 2016 è attiva la start-up **Edifici di Paglia Italia**, cofondata assieme all'architetto Linda Comerlati, che si occupa nello specifico della progettazione di edifici di paglia.

Architetto Nicola Preti

Architetto specializzato nella progettazione di edifici con materiali naturali per contrastare il cambiamento climatico.

Dal 2005 ho iniziato a lavorare nello studio di Vittorio Di Turi, affiliato allo studio Renzo Piano Building Workshop di Genova. Nel 2012, a seguito della crisi dell'edilizia italiana, sono andato in Olanda per imparare il metodo creativo del progetto.

Oggi mi occupo di progettazione e riqualificazione di edifici con l'utilizzo di materiali naturali: legno, paglia e canapa.



© Nicola Preti 2020. È vietata, senza il consenso scritto dell'autore, la riproduzione o la trasmissione, anche parziale, del materiale grafico e testuale. L'articolo completo all'indirizzo: nicolapreti.it/blog/le-detrazioni-fiscali-che-gli-imprenditori-ameranno

**ARCHITETTURA SOSTENIBILE
CON NICOLA PRETI**

www.nicolapreti.it info@nicolapreti.it
WhatsApp 328.4765539