

IL SISMABONUS 2018

SVS Lex - Studio Legale Associato Selva Storoni



**INCENTIVO –
INTERVENTI INCENTIVATI –
SOGGETTI BENEFICIARI –
MODALITA' DELL'
AGEVOLAZIONE –
ADEMPIMENTI E ONERI
DOCUMENTALI**

L'INCENTIVO

Il SismaBonus consiste in un' AGEVOLAZIONE che consente ai contribuenti di ottenere una detrazione fiscale Irpef di una percentuale delle spese sostenute per interventi di miglioramento sismico su abilitazioni ed immobili per attività produttive.

Legge di stabilità n.232/2016 art.1 comma 2 lettera c) punto 2

«Per gli interventi di cui all'art. 16bis comma 1 lettera i) del Testo Unico (TUIR), le cui procedure sono iniziate dopo l'entrata in vigore della Legge di Stabilità n.232/2016, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità, riferite alle costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttiva spetta:
una DETRAZIONE DELL'IMPOSTA DEL 50% fino all'ammontare complessivo delle spese NON SUPERIORE A 96.000 EURO PER UNITA' IMMOBILIARE.»

Legge di stabilità n.232/2016 art.1 comma 2 lettera c) punto 2

Alle FAMIGLIE ed alle IMPRESE che effettuano gli interventi di riduzione di rischio sismico di immobili ricadenti nelle zone 1,2,3 spetta:

- **SISMABONUS CON DETRAZIONE DELL'IMPOSTA AL 70% DELLA SPESA SOSTENUTA** (nel caso di passaggio a una classe inferiore di rischio) ;
- **SISMABONUS CON DETRAZIONE DELL'IMPOSTA ALL'80% DELLA SPESA SOSTENUTA** (nel caso di passaggio a due classi di rischio inferiori)

Legge di stabilità n.232/2016 art.1 comma 2 lettera c) punto 2

Qualora gli interventi siano realizzati sulle PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI e/o sull' INTERO EDIFICIO le detrazioni

dell'imposta SISMABONUS CONDOMINI saranno le seguenti:

- **SISMABONUS CON DETRAZIONE DEL 75%** (nel caso di passaggio a una classe inferiore di rischio) ;
- **SISMABONUS CON DETRAZIONE FINO ALL'85%** (nel caso di passaggio a due classe di rischio inferiori).

- nel caso di edifici condominiali l'importo di 96.000 Euro va moltiplicato in relazione al numero di unità immobiliari presenti nell'edificio.

LE NOVITA'

(Legge di Stabilità 2018 art.1 comma 3 n.7)

SISMABONUS + ECOBONUS

Per le spese relative agli interventi su PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI ricadenti nelle zone 1,2,3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2 quater del presente articolo e del comma 1 quinquies dell'art.16, una **DETRAZIONE** nella misura:

- **Dell'80% ove gli interventi determino il passaggio ad una classe di rischio inferiore;**
- **Dell'85% ove gli interventi determino il passaggio a due classi di rischio inferiore;**

La detrazione è ripartita in 10 QUOTE ANNUALI DI PARI IMPORTO con importo massimo di spesa 136.000.

Gli Interventi soggetti ad incentivo Sismabonus

Riferimento normativo: Art.16 Testo Unico (TUIR)

« Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari ».

SPESE OGGETTO DELL'INCENTIVO

- a) Spese per far eseguire i lavori;
- b) Costi per sopralluoghi e perizie
- c) Spese per la progettazione dell'intervento da realizzare;
- d) Spese per la prestazione professionale comunque connesse all'intervento;
- e) Per la messa in sicurezza degli edifici per quanto riguarda gli impianti elettrici ed a metano;
- f) Acquisto dei materiali;
- g) Compenso corrisposto per la certificazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- h) Redazione degli elaborati necessari per il relativo titolo autorizzativo;
- i) Spese per la classificazione e verifica sismica;
- j) Oneri, imposte e diritti comunali correlati all'intervento;
- k) Oneri di urbanizzazione;
- l) Iva, bollo e diritti per eventuali autorizzazioni, concessioni e denuncia di inizio lavori.

SOGGETTI BENEFICIARI

Oltre che dai proprietari, il Bonus può essere richiesto da:

- **NUDI PROPRIETARI;**
- **TITOLARI DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO** (usufrutto, uso, abitazione e superficie);
- **LOCATARI o COMODATARI;**
- **SOCI DI COOPERATIVE DIVISE E INDIVISE;**
- **IMPRENDITORI INDIVIDUALI, PER GLI IMMOBILI NON RIENTRANTI FRA I BENI STRUMENTALI O MERCE;**
- **SOGGETTI INDICATI NELL'ART.5 DEL TUIR CHE PRODUCONO REDDITI IN FORMA ASSOCIATA** (società semplice, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari);
- **ISTITUTI AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI;**
- **FAMILIARE CONVIVENTE DEL POSSESSORE O DETENTORE DELL'IMMOBILE, a condizione che i bonifici delle spese siano intestati allo stesso.**

SOGGETTI BENEFICIARI

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dei condomini, la detrazione spetta:

- **AL SINGOLO CONDOMINO**, nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio, entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

ADEMPIMENTI E MODALITA' DELL'AGEVOLAZIONE ONERI DOCUMENTALI

Al fine di conseguire il miglioramento di almeno una classe di rischio sismico occorre:

1. Prima dell'inizio dei lavori, **INCARICARE UN PROFESSIONISTA PER LA VALUTAZIONE DELLA CLASSE DI RISCHIO DI PARTENZA,**
2. A questa fase seguirà: **PROGETTAZIONE DI MIGLIORAMENTO E/O ADEGUAMENTO** secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni e la conseguente riduzione del rischio sismico;
3. A conclusione dei lavori, **il D.L. e il COLLAUDATORE STATICO DEVONO ATTESTARE LA CONFORMITA' DELL'INTERVENTO AL PROGETTO.**

ADEMPIMENTI E MODALITA' DELL'AGEVOLAZIONE ONERI DOCUMENTALI

Inoltre per poter usufruire della detrazione:

- **Il beneficiario deve indicare nella dichiarazione dei redditi:**
 - **dati catastali dell'immobile;**
 - **eventuali titoli di godimento nel caso di locatari, con dichiarazione di consenso del possessore.**
- **pagamenti tramite BONIFICO BANCARIO O POSTALE.**

ADEMPIMENTI E MODALITA' DELL'AGEVOLAZIONE ONERI DOCUMENTALI

- **Il beneficiario deve inoltre CONSERVARE ed ESIBIRE, in caso di controlli da parte degli uffici competenti, i seguenti documenti:**
- **Abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia dei lavori da realizzare** (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori) o **dichiarazione in cui si attesta che gli interventi di ristrutturazione rientrano tra quelli agevolabili anche nel caso in cui non sia necessario alcun titolo abilitativo.**
 - **Tutta la documentazione attestante il miglioramento della classe di rischio** (valutazione iniziale e finale con asseverazione del professionista e attestazioni finali del DL e del CS);
 - **Per gli immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento,**
 - **Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta;**
 - **Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, nel caso di interventi riguardanti parti comuni di edifici, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;**
 - **In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;**
 - **Comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;**
 - **Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;**
 - **Ricevute dei bonifici di pagamento.**

CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

«PER TALI INTERVENTI A DECORRERE DAL 1 GENNAIO 2017 IN LUOGO DELLA DETRAZIONE I SOGGETTI BENEFICIARI POSSONO OPTARE PER LA CESSIONE DEL CREDITO CORRISPONDENTE AI FORNITORI CHE HANNO EFFETTUAO GLI INTERVENTI OVVERO AD ALTRI SOGGETTI PRIVATI, CON LA FACOLTA' SUCCESSIVA DI CESSIONE DEL CREDITO.

RESTA ESCLUSA LA CESSIONE AD ISTITUTI DI CREDITO E AD INTERMEDIARI FINANZIARI».

(LEGGE DI STABILITA' 2017 ART. 1 COMMA 1 QUINQUES)

AMBITO SOGGETTIVO

L' Agenzia delle Entrate, nel provvedimento direttoriale n. 108572 del 08.06.2017 affrontando l'ambito soggettivo distingue:

- a) **I SOGGETTI CHE POSSONO CEDERE IL CREDITO D'IMPOSTA**, ossia tutti condomini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, purchè siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta per gli interventi antisismici o di riqualificazione energetica;

- b) **CESSIONARI DEL CREDITO** (soggetti destinatari del credito d'imposta, ossia i fornitori che hanno eseguito i lavori ovvero altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo e d'impresa, società ed enti); questi, possono a loro volta ~~cedere il credito ottenuto dai condomini.~~

SVS Lex - Studio Legale Associato Selva Storoni

AMBITO SOGGETTIVO

IL CREDITO PUO' ESSERE CEDUTO IN FAVORE:

- a) **Dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui alla rt. 16 comma 1 quinquies del D.L. 63/2013;**
- b) **Di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o di impresa, società ed enti.**

N.B.: E' ESCLUSA LA CESSIONE DEL CREDITO IN FAVORE DI:

- **ISTITUTI DI CREDITO**
- **INTERMEDIARI FINANZIARI**
- **AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE**

CREDITO CEDIBILE

Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dell'imposta lorda prevista nel Sismabonus nella misura:

- **Del 75% delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe inferiore di rischio inferiore;**
- **Dell'85% delle medesime spese se dall'intervento deriva il passaggio a due classi inferiori di rischio.**

Il credito d'imposta cedibile da parte del condomino è determinato sulla base della intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, ripartita tra i condomini secondo i criteri approvati dalla assemblea o sulla base dell'intera spesa sostenuta dal condominio nel periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori, per la parte non ceduta sotto forma di credito.

CREDITO CEDIBILE

Il cessionario può cedere (in tutto o in parte) il credito d'imposta acquisito SOLO DOPO che tale credito è divenuto «disponibile». Ossia:

- **Dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e semprechè il condominio cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;**
- **Nel caso il credito sia ceduto ai fornitori, dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.**

CREDITO CEDIBILE

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, a sua volta deve:

- **COMUNICARE ANNUALMENTE (entro il 28 febbraio) I DATI DELLA CESSIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ;**
- **CONSEGNARE AL CONDOMINIO LA CERTIFICAZIONE DELLE SPESE A LUI IMPUTABILI SOSTENUTE NELL'ANNO PRECEDENTE DAL CONDOMINIO, INDICANDO IL PROTOCOLLO TELEMATICO CON IL QUALE HA INDICATO LA COMUNICAZIONE.**

N.B.: IL MANCATO INVIO DELLA COMUNICAZIONE RENDE «INEFFICACE» LA CESSIONE DEL CREDITO.

CONTROLLI E REGIME SANZIONATORIO CESSIONE PRO SOLVENDO

L'amministrazione finanziaria, qualora accerti la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione di imposta, provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condomino, maggiorato di interessi e sanzioni.

L'amministrazione finanziaria, qualora accerti, l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

CONTROLLI E REGIME SANZIONATORIO CESSIONE PRO SOLVENDO

- In caso di accertamento dell'insussistenza dei presupposti legittimanti l'applicazione del beneficio in capo al soggetto cedente (condomino) con conseguente revoca dell'incentivo, **si determina una ripercussione sul contratto di cessione** nel quale andrà dunque specificata la natura pro solvendo ovvero, a garanzia del cessionario, andrà previsto che in caso di mancato adempimento all'obbligo di pagamento del credito da parte del debitore principale (erario) resterà obbligato a detto pagamento anche il cedente (condomino).
-

LIMITI DELLA DINAMICA DELLA CESSIONE

- ❖ **POSSIBILITA' DI CEDERE IL CREDITO D'IMPOSTA SOLAMENTE DA PARTE DEI CONDOMINI** (e dunque non dell'intera platea di potenziali beneficiari dell'agevolazione sisma bonus, quali i privati non condomini e le imprese);
- ❖ **ESCLUSIONE DELLA POSSIBILITA' DI CESSIONE AD ISTITUTI BANCARI O INTERMEDIARI**
- ❖ **SCARSO UTILIZZO PRATICO DELL'ISTITUTO DI CESSIONE**
- ❖ **COSTO DI TRANSAZIONE POTENZIALMENTE ELEVATO**

PROCEDURA PER ACCEDERE AL SISMABONUS

PROCEDURA PER ACCEDERE AL SISMABONUS

1. TRAMITE UN PROFESSIONISTA INCARICATO :

- Effettuare l'asseverazione dello stato esistente e della classe di rischio relativa;
- Progettare l'intervento con la stima dell'efficacia e del miglioramento conseguibile asseverando il tutto tramite il modello di attestazione di cui al citato allegato B del Decreto Ministeriale n. 58 del 2017, sul cui contenuto torneremo in seguito;
- Presentare come autorizzazione una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presso il Comune (Sportello Unico dell'Edilizia) con cui viene dato inizio ai lavori;
- Al termine dell'intervento il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore sono tenuti ad attestare la conformità dell'intervento ultimato come da progetto nell'ambito delle rispettive attribuzioni, tramite la documentazione che essi devono presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia e/o alla struttura tecnica preposta agli adempimenti previsti per i progetti di opere strutturali ed in zona sismica

PROCEDURA PER ACCEDERE AL SISMABONUS

2.RICHIEDERE LA DETRAZIONE

- **Inviare, quanto prevista, all'ASL competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata a/r tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedano l'obbligo della notifica preliminare all'ASL;**
- **Pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione ed il numero di P.IVA del beneficiario del pagamento;**
- **Indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile, e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.**

PROCEDURA PER ACCEDERE AL SISMABONUS

3. CONSERVARE ED ESIBILE A RICHIESTA DEGLI UFFICI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- **Abilitazioni amministrative (concessione autorizzazione o comunicazione inizio lavori) o dichiarazione sostitutiva;**
- **Domanda di accatastamento per gli immobili non censiti;**
- **Ricevuta di pagamento dell'IMU, se dovuta;**
- **Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabelle millesimale di ripartizione degli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali;**
- **In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;**
- **Comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'ASL, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;**
- **Fatture e ricevute fiscali relative alla spese effettivamente sostenute;**
- **Ricevute dei benefici di pagamento.**

**ASSEVERAZIONE
E
RESPONSABILITA' DELL'
ASSEVERATORE E DEL
PROGETTISTA**

L'ASSEVERAZIONE

E' una DICHIARAZIONE CON CONTENUTO CERTIFICATIVO, con la quale il professionista incaricato andrà ad asseverare la classificazione di vulnerabilità sismica della costruzione e l'eventuale passaggio a classi di vulnerabilità inferiori, a seguito degli interventi progettati e realizzati, nonché l'idoneità dei progetti al conseguimento del miglioramento sismico.

L'ASSEVERAZIONE

Due metodi per attribuzione della classe di rischio:

- 1. METODO CONVENZIONALE,** applicabile a qualsiasi tipo di costruzione
- 2. METODO SEMPLIFICATO,** con ambito applicativo limitato.

L'ASSEVERAZIONE

CONTENUTO CERTIFICATIVO DELL'ASSEVERAZIONE NELLA SCIA:

- **La conformità agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;**
- **La conformità ai regolamenti edilizi vigenti;**
- **La conformità alle norme sulla sicurezza ed igienico sanitarie;**
- **La descrizione dello stato attuale dei luoghi antecedente alle opere da realizzare;**
- **La rappresentazione delle opere che si intendono realizzare e quindi anche la parte progettuale unitamente alla qualificazione dell'intervento;**

-
- **La ricognizione dei vincoli.**

Contenuto
della
Relazione
per la SCIA

L'ASSEVERAZIONE

GLI EFFETTI DI EVENTUALI FALSE DICHIARAZIONI CONTENUTE IN DETTE RELAZIONI E ASSEVERAZIONI SI PRODUCONO SOTTO IL PROFILO:

- **DELLA RESPONSABILITA' PENALE;**
- **DELLA RESPONSABILITA' CIVILE**
- **DELLA RESPONSABILITA' AMMINISTRATIVA;**
- **DELLA RESPONSABILITA' DISCIPLINARE**

L'ASSEVERAZIONE

Sulla Responsabilità Penale

In forza del disposto dell'Art.20 comma 3 T.U. :

«il progettista, nella fattispecie della SCIA, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità (art. 359 e 481 c.p.) in quanto assolve il servizio di fornire all'amministrazione informazioni esatte, contribuisce all'esercizio della funzione pubblica.»

L'ASSEVERAZIONE

Sulla Responsabilità Penale

Le false dichiarazioni contenute nella certificazione asseverata della classe di rischio e nelle attestazioni accluse alla pratica di SCIA integrano gli estremi del reato di falso ideologico in certificati da parte di esercente un servizio di pubblica necessità, p. e p. dall'art. 481 c.p. con la reclusione fino ad anni uno o con la multa da euro 51 ad euro 516.

-
- **Responsabilità dell'Impresa;**
 - **Responsabilità del Direttore dei Lavori;**
 - **Responsabilità del Progettista;**



**AZIONE DI GARANZIA PER GRAVI
VIZI E/O DIFETTI STRUTTURALI DI
COSTRUZIONE E ROVINA DELL'
OPERA**

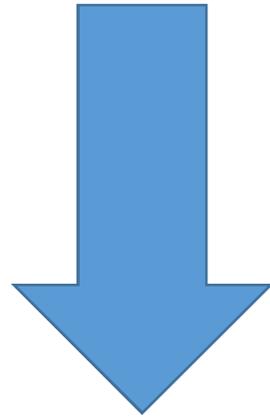
Art. 1669 c.c.

PROFILI PROCESSUALI DELL'AZIONE DI GARANZIA PER VIZI

- **ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO (ATP);**
- **CONSULENZA TECNICA PREVENTIVA FINALIZZATA ALLA CONCILIAZIONE (art. 696 bis c.p.c);**
- **GIUDIZIO DI MERITO**

**CENNI
AI CONTRATTI EPC
CON LE C.D.
«ESCO»**

E.S.C.O.

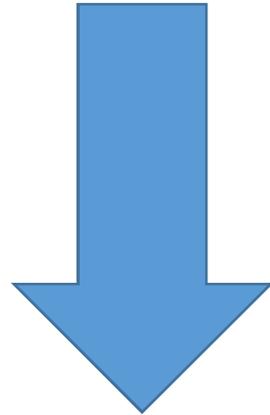


Energy Service Company

SVS Lex - Studio Legale Associato Selva Storoni



E.S.C.



Energy Performance Contract



Contatti

Via Luigi Einaudi, n. 24, Fano

0721 856172

segreteria@svslex.it

SVS Lex - Studio Legale Associato Selva Storoni