

SISMA BONUS

*26 Gennaio 2018
Fano – Tag Hotel*

DAVIDE MEA

*DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE
STUDIO DI CONSULENZA TRIBUTARIA E SOCIETARIA*

Strada degli Olmi, 16/4 – 61122 PESARO
tel. 0721 1830526 - fax. 0721 054534
davidemea@studio-mea.it

RIFERIMENTI NORMATIVI

- *Legge 11/12/2016, n. 232, art.1, c.2, lettera c) (c.d. Legge di Bilancio 2017)*
- *Ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003*
- *Decreto Ministero infrastrutture e trasporti n. 58 del 28/2/2017, modificato dal Decreto Ministero 7/3/2017 n. n.65 (c.d. Linee Guida)*
- *Provvedimento Agenzia delle Entrate 8/6/2017*
- *D.L. 24/04/2017, n. 50*
- *Legge 27/12/2017, n. 205 (c.d. Legge di Bilancio 2018)*

AMBITO OGGETTIVO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN GENERE

Formano oggetto di agevolazione fiscale, sotto forma di detrazione d'imposta, i seguenti interventi (Art. 16-bis, dpr 917/'86):

- c) *«necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza».*

- i) *«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».*

AMBITO OGGETTIVO

TIPOLOGIA DI INTERVENTO SISMA BONUS

L'art.1, c.2, lettera c) della Legge 11/12/2016, n. 232
(c.d. Legge di Bilancio 2017)

si applica

agli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i),
del dpr 22 /12/1986, n. 917

AMBITO OGGETTIVO

TIPOLOGIA DI INTERVENTO SISMA BONUS

Formano oggetto di agevolazione fiscale, sotto forma di detrazione d'imposta, le seguenti spese:

- opere per la messa in sicurezza statica con riguardo alle parti strutturali delle unità immobiliari;
- redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica;
- interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria;
- classificazione e verifica sismica degli immobili, solo se propedeutiche ai lavori agevolati.

AMBITO OGGETTIVO

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

ATTENZIONE!!

Secondo l'interpretazione della Direzione Regionale Entrate (Dre) Emilia Romagna (*interpello prot. n. 909-345/2017*) :

la detrazione per interventi antisismici

non spetta in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, ma solo agendo sul consolidamento dell'edificio esistente, anche se si riduce il rischio sismico rispetto alla costruzione abbattuta.

AMBITO OGGETTIVO

TIPOLOGIA DI IMMOBILI E LOCALIZZAZIONE

L'Agevolazione fiscale si applica alle seguenti tipologie di immobili:

1. Abitazioni (dal 2017 anche secondarie)
2. Immobili produttivi
3. Condomini

Posizionate in Zone Sismiche ad alta pericolosità (zona 1 e 2) e dal 2017 anche a minor rischio (zona 3), come identificate dall'*Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003 (GU n.105 dell'8/5/2003)*. Sono quindi escluse quelle in zona 4.

AMBITO SOGGETTIVO

Possono utilizzare l'agevolazione fiscale i seguenti soggetti:

1. La persona fisica (soggetti Irpef)
2. La persona giuridica (soggetti Ires).

Titolari di un diritto reale o personale sull'immobile.

AMBITO TEMPORALE

l'agevolazione si applica alle spese sostenute

nel periodo

1.1.2017 – 31.12.2021

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

1° PARAMETRO: IMPORTO DELL'INTERVENTO

Sono agevolabili le spese fino all'ammontare di € 96.000

- **per ogni immobile**
- **per ogni anno**

Il parametro di spesa è annuale a condizione che gli interventi dei singoli anni non siano prosecuzione di quelli effettuati negli anni precedenti: in tale ultimo caso il parametro è unitario e gli importi spesi si sommano (*rif. Circolare Agenzia Entrate 7/E 2017*).

N.B. CONDOMINIO

Nel caso di condominio il parametro di € 96.000 va moltiplicato per ogni immobile facente parte del condominio.

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

2° PARAMETRO: % detrazione

La % varia in funzione dell'anno di sostenimento della spesa:

2016 65 % beneficio fiscale max € 62.400

2017 base 50% beneficio fiscale max € 48.000

Dal 2017, pur essendo fissata una detrazione base del 50%, sono previste aliquote differenziate per tipologia di intervento.

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

2° PARAMETRO: % detrazione

Casi Specifici edifici privati

Se l'intervento riguarda edifici privati le percentuali sono le seguenti:

% detrazione base

50%

beneficio fiscale max € 48.000

L'intervento determina la riduzione di una classe di rischio

*(es. passo dalla classe G alla classe F, ovvero
Passo dalla classe C alla classe B)*

70 %

beneficio fiscale max € 67.200

L'intervento determina la riduzione di due classi di rischio

(es. passo dalla classe C alla classe A)

80 %

beneficio fiscale max € 76.800

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

2° PARAMETRO: % detrazione

Casi Specifici edifici condominiali

Se l'intervento riguarda le parti comuni di edifici condominiali le percentuali sono le seguenti:

% detrazione base

50%

beneficio fiscale max € 48.000

L'intervento determina la riduzione di una classe di rischio

*(es. passo dalla classe G alla classe F, ovvero
Passo dalla classe C alla classe b)*

75 %

beneficio fiscale max € 72.000

L'intervento determina la riduzione di due classi di rischio

(es. passo dalla classe C alla classe A)

85 %

beneficio fiscale max € 81.600

fino al 31
dicembre 2016

2017-2021

	fino al 31 dicembre 2016	2017-2021
percentuale di detrazione	65%	50% 70% (75% per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a una classe di rischio inferiore 80% (85% per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a due classi di rischio inferiori
importo massimo su cui calcolare la detrazione	96.000	96.000 per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
ripartizione della detrazione	10 quote annuali	5 quote annuali
zona sismica in cui deve trovarsi l'immobile	zone 1 e 2	zone 1, 2 e 3
utilizzo dell'immobile	abitazione principale o attività produttive	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

2° PARAMETRO: % detrazione

Casi Specifici - Attestazione

La variazione delle classe di rischio deve essere attestata da professionisti abilitati.

In tal senso si richiamano il Decreto Ministero infrastrutture e trasporti 28/2/2017 n. 58, così come modificato dal Decreto Ministero infrastrutture e trasporti 7/3/2017, n.65 con cui sono stabilite le Linee Guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi consultabili sul sito internet del Ministero: <http://www.mit.gov.it/normativa/decreto-ministeriale-numero-65-del-07032017>.

Il professionista deve rilasciare l'attestazione secondo lo schema allegato al citato decreto sotto la lettera B.

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

2° PARAMETRO: % detrazione

Casi Specifici - Attestazione

Occorre precisare che le attestazioni necessarie ai fini dell'agevolazione sono due:

- *La prima, «preventiva», con la quale il professionista dopo aver individuato la classe di Rischio della costruzione nello stato di fatto prima dell'intervento, progetta l'intervento di riduzione del rischio sismico e quindi determina la classe di Rischio della costruzione a seguito del completamento dell'intervento, quindi assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento;*
- *La seconda, «consuntiva», con la quale il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano, al termine dell'intervento, la conformità come da progetto .*

AMMONTARE DELLA DETRAZIONE

MODALITA' DI UTILIZZO DEL BENEFICIO FISCALE

Il beneficio fiscale conseguente all'intervento antisismico può essere sfruttato con sotto forma di Detrazione fiscale in n. 5 (n. 10 fino al 2016) quote costanti di cui la prima nell'anno di sostenimento della spesa e le altre quattro nei periodi d'imposta successivi.

Nel caso di spese condominiali in luogo dell'utilizzo mediante detrazione fiscale e possibile la cessione del credito al fornitore.

Es. Nel corso del 2018 spendo € 90.000 conseguendo un miglioramento della classe di rischio sismico dalla D alla B.

La detrazione spettante sarà calcolata con aliquota dell'80% pari ad una detrazione fiscale di € 72.000, che verrà utilizzata in cinque quote di € 14.400 per ogni anno:

2018	€ 14.400
2019	€ 14.400
2020	€ 14.400
2021	€ 14.400
2022	€ 14.400

ASPETTI OPERATIVI DELL'AGEVOLAZIONE

La Circ. n. 29/E del 18/9/2013 richiama, per gli interventi antisismici la disciplina applicabile alle opere per il recupero edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR (modalità di pagamento, fruizione della detrazione, documentazione da conservare).

Per fruire della detrazione è necessario che i **pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale**, da cui risultino:

- con riferimento alla norma (*art.16-bis del Dpr 917/1986*);
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o partita Iva del beneficiario del pagamento.

ECCEZIONI - Le **spese che è possibile non pagare con bonifico** sono per esempio: oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo.

INCENTIVI PER ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

art. 46-quater del DL 50/2017

Viene riconosciuta una agevolazione fiscale pari al 75% (riduzione di una classe di rischio) ovvero 85% (riduzione di due classi di rischio) del prezzo di acquisto risultante dal rogito e comunque fino all'importo massimo di € 96.000.

Condizioni:

- 1. Il cedente sia una impresa di costruzione o ristrutturazione;**
- 2. Che l'impresa abbia sostenuto spese per «l'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»^(*);**
- 3. Che l'intervento abbia determinato la demolizione e ricostruzione dell'edificio;**
- 4. Che l'immobile ricada in una zona classificata con rischio sismico «1»;**
- 5. L'immobile sia ceduto entro 18 mesi dalla fine lavori.**

^(*) *L'intervento può attuarsi mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento*

INCENTIVI PER ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

Art. 46-quater del DL 50/2017

L'agevolazione può essere applicata sugli acquisti
effettuati dalla data di entrata in vigore
dell'art. 46-quater del DL 50/2017:

24/4/2017

INCENTIVI PER ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

Art. 46-quater del DL 50/2017

L'agevolazione può essere utilizzata dall'acquirente alternativamente:

- Sotto forma di detrazione d'imposta in n.5 quote costanti
- **Mediante cessione del credito all'impresa venditrice** (*problema applicativo il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8/6/2017 non esplica le modalità operative per la cessione del credito in tale fattispecie*)

NOVITA' 2018

A seguito della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018), art. 1 co. 3, lett. b), n. 2, il sisma bonus dal 2018 sarà anche fruibile:

- dagli istituti autonomi per le **case popolari**, comunque denominati, dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

NOVITA' 2018

Per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali nelle zone 1, 2 e 3, finalizzati alla riduzione del rischio sismico (SISMA BONUS) ed alla riqualificazione energetica (ECO BONUS) si eleva il limite massimo di spesa da € 96.000 ad € 136.000 per ogni unità immobiliare.

Si applicano le seguenti percentuali:

L'intervento determina la riduzione di una classe di rischio

(es. passo dalla classe G alla classe F, ovvero Passo dalla classe C alla classe b)

80 %

beneficio fiscale max € 108.800

L'intervento determina la riduzione di due classi di rischio

(es. passo dalla classe C alla classe A)

85 %

beneficio fiscale max € 115.600

Il beneficio fiscale conseguente all'intervento può essere sfruttato con sotto forma di Detrazione fiscale in n. 10 quote costanti