

## **NEWSLETTER per i Soci Confindustria Chieti Pescara a cura dello Studio Catena – Dottori Commercialisti**

### **SISMA BONUS: LE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI**

Con la nuova Legge Finanziaria 2019, nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio, sono state confermate tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare interventi antisismici.

**Per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021, la percentuale di detrazione può arrivare fino all'85% e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.**

Le detrazioni concesse variano sulla base del risultato ottenuto a seguito dell'esecuzione dei lavori e a seconda della zona sismica in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio.

Possono essere detratte le spese per gli interventi di messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali degli edifici, nonché le spese per la redazione della documentazione obbligatoria necessaria a comprovare la sicurezza statica, le spese sostenute per la classificazione e verifica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati), le spese sull'acquisto di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

Anche per gli interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali sono previste detrazioni più elevate se, a seguito della loro realizzazione, si è ottenuto una riduzione del rischio sismico.

In precedenza, l'**agevolazione fiscale** poteva essere usufruita soltanto per gli interventi realizzati su immobili adibiti ad abitazione principale; dal 1° gennaio **2017 può essere fruibile su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive** (si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali). Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Questa "estensione" ha ampliato anche la platea dei beneficiari, pertanto, la detrazione può essere usufruita sia dai soggetti passivi Irpef sia dai soggetti passivi Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, a condizione che possiedano o detengano l'immobile a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico. Per i contribuenti Irpef, l'agevolazione, oltre ai proprietari degli immobili, spetta anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese come ad esempio i proprietari o nudi proprietari, i titolari di un diritto reale di godimento, i locatari o comodatari, i soci di cooperative divise e indivise, gli imprenditori individuali, i soggetti indicati nell'art. 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari) per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o i beni merce.

Sono inclusi, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e figli entro il secondo, il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge, il componente dell'unione civile, il convivente more uxorio. In questi casi, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

All'articolo 16 del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e modificato dal Decreto Legge del 30.04.2019 n. 34, art. 8 (cosiddetto Decreto Crescita), viene sostituita la dicitura "zone classificate a rischio sismico 1", con "zone a rischio sismico 1,2 e 3".

Infatti, emerge tale elemento innovativo, nell'indicare le percentuali di detrazione,:

- **50% delle spese sostenute**, sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, **per interventi su edifici ubicati nelle zone sismiche d alta pericolosità ( zone 1 , 2 e 3) sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;**
- **70% delle spese sostenute** sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, **per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;**
- **80% delle spese sostenute** sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, **per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.**

Per le spese sostenute in **interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali** spetta una detrazione pari al:

- **75%** delle spese sostenute, sino ad un **massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** dell'edificio, **per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;**
- **85%** delle spese sostenute, sino ad un **massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** dell'edificio, **per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.**

Il limite di spesa agevolato è 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. In caso di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, nel calcolo del limite dei 96.000 euro si devono considerare le spese sostenute in anni precedenti per le quali si è già fruito della detrazione.

Per gli **acquisti di case antisismiche ( non necessariamente condominiali) site nei comuni della zona a rischio sismico 1, 2 e 3**, cedute dalle imprese di costruzione o **ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica è prevista l'estensione dell'agevolazione del cd "Sisma bonus"**.

Infatti, la norma agevola coloro che acquistano fabbricati, realizzati anche tramite una totale demolizione del fabbricato esistente, prevedendo il riconoscimento di una detrazione pari al 75% o all'85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro) da suddividere in 5 quote annuali di pari importo.

Nello specifico, le condizioni per fruire della detrazione sono le seguenti:

- l'intervento deve essere eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che provvede alla successiva vendita, entro 18 mesi dal termine dei lavori;
- l'intervento deve consistere nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente, ove consentita da norme urbanistiche;

Nel caso in cui si verifica questa fattispecie, la misura della detrazione è pari al:

- **75% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di 96.000 euro **qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe** rispetto all'edificio preesistente (quindi detrazione massima di 72.000 euro da suddividere in 5 quote annuali);

- **85% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di 96.000 euro **qualora venga ridotto il rischio sismico di due classi** rispetto all'edificio preesistente (quindi detrazione massima 81.600 euro da suddividere in 5 quote annuali)

Inoltre, all'articolo 10 del Decreto Crescita 34/2019 viene indicato un altro elemento di novità: **tutti i beneficiari (soggetti Irpef e Ires) della detrazione d'imposta possono scegliere, in alternativa all'uso diretto del credito**, di usufruire di uno **sconto sul corrispettivo dovuto a chi ha effettuato i lavori** (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o imprese, società ed enti). Sono, tuttavia, esclusi gli istituti di credito, gli intermediari finanziari e le amministrazioni pubbliche.

Saranno quest'ultimi ad usufruire del credito del sisma bonus, esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo. Pertanto, in sede di dichiarazione dei redditi è prevista la facoltà dell'acquirente di optare per la cessione del credito di imposta corrispondente all'importo detraibile, secondo quanto previsto dalla legge.

La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento d'imposta.

Sono attesi provvedimenti esplicativi da parte dell'Agenzia delle Entrate che dovrebbero essere adottati entro 30 giorni dalla conversione in Legge del Decreto crescita 34/2019 prevista entro la fine del corrente mese di giugno.