

## Sismabonus: il compendio completo su requisiti, interventi, detrazioni

Matteo Peppucci - INGENIO 05/07/2018

*Vademecum per i tecnici sul Sismabonus: a partire dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021 la misura è riconosciuta per gli interventi di messa in sicurezza degli immobili realizzati in zone sismiche ad alta pericolosità (zona 1 e 2) e in zone sismiche a minor rischio (zona 3)*



Il Sismabonus è un'agevolazione fiscale a favore dei soggetti IRPEF e IRES (imprese, professionisti, privati) del 50% sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l'adozione di misure antisismiche su edifici che siano situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) o a minor rischio (zona sismica 3) individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

### Cosa riguarda

Di fatto, quindi, il Sismabonus riguarda:

**tutti gli immobili abitativi** (non solo le abitazioni principali, come fino al 2016), ivi incluse le relative pertinenze e le parti comuni condominiali (CM 29/2013);

**gli immobili produttivi** (cioè "dedicati allo svolgimento di attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali" – CM 29/2013);

agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati

(I.A.C.P.).

Per semplificare, il **Sismabonus è 'valido'** sia per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione che a quelli su attività produttive le cui procedure autorizzatorie sono iniziate a partire dal 1 gennaio 2017 prevede una detrazione ripartita in cinque quote annuali di tale importo.

### Beneficiari

Possono usufruire del sismabonus per interventi di adeguamento sismico:

- le persone fisiche (soggetti passivi IRPEF);
- i condomini;
- le aziende (soggetti passivi IRES).
- Tali soggetti possono essere proprietari dell'immobile o detenerlo in base ad altri titoli idonei, come:
- contratto di locazione;
- diritto d'uso o abitazione;
- usufrutto;
- nuda proprietà;
- comodato d'uso.

**Nel caso delle abitazioni, possono usufruire del bonus anche i familiari conviventi dell'avente diritto.** Importante: la condizione indispensabile per fruire dell'incentivo è che il **soggetto richiedente abbia sostenuto le spese che intende detrarre.**

Per questo motivo, il Sismabonus è riconosciuto anche se l'immobile agevolato viene dato in locazione, come precisato dalla [risoluzione 22/E del 12 marzo 2018](#) dell'Agenzia delle Entrate.

Di fatto, quindi, vengono tutelate le persone prima ancora del patrimonio: per questo "il sismabonus può essere riconosciuto ai soggetti passivi Ires anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione".

## Detrazione base e maggiorazioni

La detrazione del 50% per lavori antisismici va calcolata su un **ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno)**. Se gli interventi realizzati in ciascun anno sono una prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti, per il computo del limite massimo di spesa (96.000 euro) si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

Il decreto-legge 50/2017 ha introdotto due detrazioni maggiorate **ove gli interventi antisismici realizzino un miglioramento della classe di rischio**, in particolare:

- **ad 1 classe di rischio inferiore:** la detrazione spetta nella misura del 70% della spesa; alla medesima condizione, 75% per gli interventi condominiali e per quelli nei comuni della zona 1;
- **a 2 classi di rischio inferiori:** la detrazione spetta nella misura dell'80%; alla medesima condizione, 85% per gli interventi condominiali e per quelli dei comuni della zona 1.

## Interventi su parti comuni di edifici condominiali: specifiche

In caso di interventi di riduzione del rischio sismico siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni d'imposta vengono maggiorate e distinte così:

a) **opere senza risparmio energetico:** le detrazioni spettano, rispettivamente: in caso di passaggio ad 1 classe di rischio inferiore: al 75% della spesa; in caso di passaggio a 2 classi di rischio inferiori: all'85%. Ad entrambe le detrazioni si applica il limite di spesa di 96.000 euro x numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

b) **opere che includono una riqualificazione energetica:** le detrazioni spettano, rispettivamente: in caso di passaggio ad 1 classe di rischio inferiore: al 80% della spesa; in caso di passaggio a 2 classi di rischio inferiori: permangono pari all'85%.

Oltre alla riduzione del rischio sismico, gli interventi di "messa in sicurezza statica" devono:

- comprendere interi edifici;
- essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente (es: villette a schiera, super-condominio composto da 2 corpi di fabbrica collegati).

## La ripartizione delle spese

Particolarmente interessante è la possibilità, sempre chiarita dalla circolare delle Entrate 22/E/2018, di **suddividere la spesa per l'intervento edilizio tra gli aventi diritto, ai fini della detrazione**, non in base alle proprie quote di proprietà dell'immobile ma **in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute**.

## Demolizione e ricostruzione

Molto importante è anche ricordare che il Sismabonus è applicabile **anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, a condizione che venga mantenuta la volumetria originaria**.

In particolare, riguardo all'ammontare massimo di spesa agevolata pari a 96.000 euro, esso opera:

- **come limite unico, in caso di realizzazione, sullo stesso edificio, di interventi di natura diversa, quali, ad esempio, interventi antisismici e di manutenzione straordinaria.** Gli interventi antisismici ricadenti nel Sismabonus non possono quindi fruire di un autonomo limite di spesa rispetto a quelli più generali di recupero edilizio in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili;
- **come limite autonomo, riferito ad ogni singola unità immobiliare ed a ciascuna delle relative pertinenze**, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio condominiale.

Facciamo un esempio per rendere meglio l'idea: nel caso in cui il fabbricato sia composto da 5 unità immobiliari e 2 pertinenze autonomamente accatastate, la **detrazione andrà calcolata su un importo massimo di spesa pari a 672.000 euro (96.000 euro x 7 unità)**, da attribuire ai vari condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

## **Aliquota IVA agevolata**

In caso di **demolizione con fedele ricostruzione**, può essere applicata l'**aliquota IVA agevolata prevista per gli interventi di ristrutturazione** (10%), a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla documentazione amministrativa che assente i lavori. Se invece gli interventi si configurano come "nuova costruzione", si devono applicare le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (ad es. prima casa, immobile strumentale, immobile di lusso, ecc ).

## **Accesso al beneficio: i 6 step**

- il contribuente richiede ad un professionista abilitato la predisposizione del progetto di intervento per valutare la classe di rischio;
- il professionista, secondo le Linee Guida, stima la classe di rischio dell'immobile ante intervento;
- il professionista progetta l'intervento e, ultimato l'intervento, definisce la nuova classe di rischio raggiunta;
- il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento;
- il proprietario procede al pagamento delle fatture ricevute;
- al termine dell'intervento, il direttore dei lavori e il collaudatore statico ne attestano la conformità rispetto al progetto del professionista.