

Sismabonus ed edifici esistenti: la classificazione e gli aspetti fiscali

Siamo alla fine dell'anno: mentre gli altri bonus per la casa viaggiano verso il rinnovo per il 2019 ma non ne abbiamo ancora la certezza, il Sismabonus...

Di **Andrea Barocci** - 22 ottobre 2018 © RIPRODUZIONE RISERVATA



Dopo l'inquadramento generale dell'articolo precedente, vediamo nello specifico come Classificazione e Sismabonus possono interessare il patrimonio edilizio italiano. La Legge di bilancio 2017 (n. 232 del 11 dicembre 2016), con le modifiche all'articolo 16, aveva preparato il terreno all'applicazione del Sismabonus principalmente sui seguenti aspetti.

1) Ha dato una **finestra più ampia per la detrazione d'imposta, estendendola al 31 dicembre 2021**; la questione è fondamentale in quanto operare a livello strutturale su un edificio implica un iter progettuale, autorizzativo e di

realizzazione che difficilmente può concludersi nell'arco di un anno.

- 2) Estende la **possibilità del bonus fiscale anche alle zone sismiche 3**; anche in questo caso il normatore è stato lungimirante, in quanto il patrimonio edilizio italiano è a volte talmente carente in termini di sicurezza che anche in zone a medio-bassa pericolosità i danni provocati da un terremoto possono essere rilevanti.
- 3) **Estende l'applicabilità degli incentivi anche alle seconde case** e agli insediamenti e produttivi.
- 4) **Riduce da 10 a 5 anni** il periodo nel quale "spalmare" il credito d'imposta. Inserisce nella detrazione d'imposta anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.
- 5) Consente la **cessione del credito d'imposta** oltre che alle imprese di costruzioni anche a soggetti terzi (purchè privati, e comunque non a istituti di credito).

Sismabonus: più si migliora, maggiore è la detrazione

Si tratta in ogni caso di un **potenziamento del "bonus ristrutturazione"**, in vigore dal **1987**; ma mentre quest'ultimo non fa distinzione tra interventi più o meno virtuosi, il Sismabonus va nella direzione della premialità: più si migliora, maggiore è la detrazione.

Per andare in questa direzione l'Agenzia delle Entrate ha richiesto al Ministero Infrastrutture e Trasporti un documento che consentisse di "convertire" le prestazioni strutturali di un edificio in una lettera di facile lettura, quindi è stato emanato il DM 65/2017.

Di conseguenza al DM sulla Classificazione, è possibile inserire i due articoli principali per il Sismabonus e la conseguente classificazione:

– qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento.

– Qualora gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta spettano, rispettivamente, nella misura del **75 per cento e dell'85 per cento**. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito (purchè privati, e comunque non a istituti di credito).

Sismabonus: come funziona adesso

Quindi, le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, che riguardino opere di miglioramento sismico e finiture connesse, possono essere soggette a detrazioni dal 70 all'85% calcolati su un importo massimo di 96.000€ ogni unità immobiliare. Si tratta di cifre molto importanti, soprattutto se si pensa alle realtà condominiali.

Leggi lo speciale [Sismabonus 2018-2021: come funziona la detrazione](#)

La Legge di Bilancio 2018 (n. 205 del 27 dicembre 2017) ha potenziato ulteriormente alcune detrazioni, specialmente sui condomini:

- estensione delle detrazioni anche agli Istituti autonomi per le **case popolari**, comunque denominati (patrimonio ERP);
- Agevolazioni particolari per **interventi congiunti** di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico. La Legge eleva il tetto dell'ammontare delle spese a 136 mila euro (dai 96 mila precedenti) quando i lavori hanno la congiunta finalità di riqualificare energeticamente l'edificio e di ridurre il rischio sismico.
- Potenziamento delle detrazioni per **interventi su parti comuni dei condomini**, che salgono all'80% nel caso di riduzione di una classe di rischio sismico e all'85% nel caso che gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.
- **Parziale deducibilità delle spese assicurative contro il rischio sismico**, di un importo pari al 19%, per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo e per le spese sostenute dal 1 gennaio 2018.

Inoltre dal 27 aprile 2018 l'Agenzia delle Entrate ha ammesso che *gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi alla detrazione, [...] sempre che concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione.*

Dopo la classificazione dello stato di fatto, il committente avrà tre scelte disponibili:

- Non fare nulla.
- Demolire e ricostruire (nell'ambito della Ristrutturazione).
- Effettuare sull'edificio interventi di miglioramento.

Una volta che si decida di proseguire, occorre tenere conto che **Sismabonus e Classificazione non rappresentano nè sostituiscono il procedimento edilizio**, che rimane inquadrato all'interno del DPR 380/2001 come è stato fino a oggi.

Il progettista dovrà attribuire una lettera all'edificio allo stato di fatto e dopo l'ipotesi degli interventi previsti. In base al numero di lettere che si migliorano vi sono le possibilità di detrazione di cui abbiamo parlato; nel caso in cui non vi sia miglioramento nella classificazione vi è comunque la possibilità di fruire del sempre fruibile (il rinnovo sempre certo nella Legge di Bilancio 2019)

