L'AGENZIA INFORMA

aggiornamento LUGLIO 2019

SISMA BONUS: LE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI

Agenzia Entrate

SISMA BONUS:
LE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI

(luglio 2019)

1. INTRODUZIONE 2

2. IL SISMA BONUS 4
   - Misura e ripartizione della detrazione 4
   - I maggiori benefici quando si riduce il rischio sismico 5
   - A chi spetta 6
   - Altre regole per avere l'agevolazione 7
   - Lo sconto sul corrispettivo dovuto 8

3. INTERVENTI CONDOMINIALI 9
   - Le maggiori detrazioni 9
   - La cessione del credito 9
   - Interventi combinati per riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica 12

4. ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE 13
   - Quando si può avere la detrazione 13
   - La cessione del credito 13

5. IL QUADRO RIASSUNTIVO DEI BENEFICI FISCALI 14

6. I DOCUMENTI UTILI 16

7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI 17

1. INTRODUZIONE

Nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare **interventi antisismici**, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici.

L'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi) prevede per questi interventi una detrazione del 36%, da ripartire in 10 quote annuali, su un importo massimo di spesa di 48.000 euro. Fino al 31 dicembre 2019, salvo che non intervenga una nuova proroga, questa percentuale è stata elevata al 50% e la spesa massima a 96.000 euro.

Per gli interventi di adozione di misure antisismiche, tuttavia, il decreto legge n. 63/2013 ha introdotto il cosiddetto "sisma bonus", prevedendo detrazioni maggiori e regole più specifiche per usufruirne.

A seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona sismica in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio, sono concesse detrazioni differenti. Per le spese sostenute tra il 1º 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.

Rispetto alle regole in vigore fino al 31 dicembre 2016, la norma ha esteso i benefici agli immobili ubicati in zona sismica 3, ha ridotto alla metà il periodo di fruizione della detrazione e ha incluso fra gli edifici a cui riferire l'agevolazione gli immobili residenziali diversi dall'abitazione principale.

Le detrazioni possono essere usufruite anche dai soggetti passivi Ires e, dal 2018, dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli enti che hanno le stesse finalità sociali, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.
Per gli interventi condominiali è possibile cedere il corrispondente credito, in alternativa alla fruizione della detrazione.

Inoltre, con l'entrata in vigore del decreto legge n. 34/2019 (articolo 10, comma 2), per gli interventi di adozione di misure antisismiche è stata prevista la possibilità di optare, invece che per la detrazione, per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Infine, dal 2017 è stata prevista una nuova detrazione per l'**acquisto di case antisismiche** nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1" e la possibilità di cedere il corrispondente credito. Il decreto legge n. 34/2019 ha poi esteso la detrazione anche alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

In questa guida sono indicate le informazioni utili per verificare quando, per gli interventi le cui procedure di autorizzazione sono state attivate dal 1° gennaio 2017, è possibile usufruire del "Sisma bonus".

Per conoscere modalità e adempimenti per richiedere, invece, le detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (tra i quali i lavori antisismici che non rientrano nel "sisma bonus") si rinvia alla guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali".

2. IL SISMA BONUS

Dal 1° gennaio 2017 sono state introdotte regole specifiche per usufruire della detrazione delle spese sostenute per gli interventi antisismici le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dalla stessa data.

Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive.

Inoltre, le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003).

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Per costruzioni adibite ad attività produttive si intendono le unita immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Misura e ripartizione della detrazione

Per le spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017, spetta una detrazione del **50%**.

La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di **96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in **5 quote** annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già usufruito della detrazione.

Questo vincolo non si applica se in anni successivi sono effettuati interventi autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente, cioè non di mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti.

Se sullo stesso edificio vengono effettuati interventi di natura diversa, per esempio, interventi antisismici e lavori di manutenzione straordinaria, il limite di spesa agevolabile è unico (96.000 euro annuali) in quanto riferito all'immobile (risoluzione n. 147 del 29 novembre 2017).

ATTENZIONE
Anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017). La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera.

I maggiori benefici quando si riduce il rischio sismico

Si può usufruire di una maggiore detrazione nei seguenti casi:

- quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del **70%** delle spese sostenute
- se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** delle spese sostenute.

Il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017 ha stabilito le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

In particolare, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo, devono attestare la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato.

Anche quando si usufruisce delle detrazioni maggiorate del 70 e dell'80% è obbligatorio ripartire la detrazione in **5 rate annuali** di pari importo. La norma, infatti, non prevede la possibilità di scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio.

Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir (per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio), fruendo della detrazione del 50% della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017).

Demolizione e ricostruzione di edifici
Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (art. 16 del decreto legge n. 63/2013).

Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018).

A chi spetta

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 in base a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico.

I CONTRIBUENTI IRPEF

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.
L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili adibiti ad attività produttive
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari).

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, 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 gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone delle stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili)

- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

ALTRI CONTRIBUENTI

La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche spettano anche ai soggetti passivi Ires.

Dal 2018, inoltre, le detrazioni possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati
- dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono essere stati costituiti ed essere già operanti alla data del 31 dicembre 2013 nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*".
  Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

II sisma bonus si applica anche per gli interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione (risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018).

Altre regole per avere l'agevolazione

L'agevolazione per i lavori antisismici, come quella per il recupero del patrimonio edilizio, può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno e va suddivisa fra tutti i soggetti che ne hanno diritto.
Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.
In tale ipotesi, 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.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (per esempio, per incapienza o perché esonerato dalla presentazione della

dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

COME SI RICHIEDE

Per richiedere il sisma bonus occorre 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 (per esempio, contratto di locazione) e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.
Non è obbligatorio indicare nuovamente i dati identificativi degli immobili se questi sono già stati riportati nelle dichiarazioni dei redditi presentate con riferimento a precedenti periodi d'imposta.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici residenziali, è sufficiente per i singoli condòmini indicare il codice fiscale del condominio. I dati catastali dell'immobile, infatti, sono riportati dall'amministratore di condominio nella sua dichiarazione dei redditi.

COME PAGARE LE SPESE

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con l'apposito bonifico "dedicato", bancario o postale (anche "on line"), dal quale risulti:

- la causale del versamento
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Lo sconto sul corrispettivo dovuto

Con l'entrata in vigore del decreto legge n. 34/2019 (articolo 10, comma 2), per gli interventi di adozione di misure antisismiche è stata prevista la possibilità di optare, invece che per la detrazione, per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.
A quest'ultimo verrà rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione in 5 quote annuali di pari importo.

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha, a sua volta, la facoltà di cedere il credito d'imposta ai suoi fornitori di beni e servizi. Sono escluse ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

Non è possibile, tuttavia, cedere il credito a istituti di credito e a intermediari finanziari.

Un provvedimento del direttore dell'Agenzia definirà le modalità attuative di questa nuova disposizione.

3. INTERVENTI CONDOMINIALI

Le maggiori detrazioni

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 particolare, le detrazioni spettano nelle seguenti misure:

- **75%** delle spese sostenute, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore
- **85%** delle spese sostenute, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va calcolata su un ammontare delle spese non superiore a **96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e va ripartita in **5 quote annuali** di pari importo.

L'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze delle unità immobiliari.

Per esempio, se l'edificio è composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione si calcola su un importo massimo di spesa di 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità). Essa sarà attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

La cessione del credito

Dal 1º gennaio 2017, in luogo della detrazione del 75 o dell'85%, tutti i beneficiari (soggetti Irpef e Ires) possono scegliere di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad "altri soggetti privati" (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).
Non è possibile, invece, cederlo a istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.

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 dell'imposta.

Hanno la stessa facoltà, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.

Con la circolare n. 17/E del 23 luglio 2018, l'Agenzia delle entrate ha specificato che anche per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relative all'adozione di misure antisismiche sono valide le disposizioni

contenute nella precedente circolare n. 11/E del 18 maggio 2018, dettate in materia di cessione del credito per interventi di efficienza energetica.

In particolare, quest'ultimo documento ha precisato che:

- la cessione del credito deve intendersi limitata ad **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria**
- per "**altri soggetti privati**" devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, che siano comunque **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.

  Per esempio, per i lavori condominiali la detrazione potrà essere ceduta nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi (comproprietari, proprietari di altre unità delle stesso edificio) o, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo, ad esclusione, tuttavia, per i soggetti diversi da quelli che si trovano nella "*no tax area*", degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Le modalità di cessione della detrazione sono state definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017, di seguito riepilogate.

IL CREDITO CEDIBILE

Il condomino può cedere l'**intera detrazione** calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile. La cessione deve riguardare l'intera detrazione in quanto il condomino non può cedere rate residue di detrazione.

COME AVVIENE LA CESSIONE

Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre ai propri dati, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo.

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:

- comunica annualmente all'Agenzia delle entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.
  In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace
- consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

I condòmini appartenenti ai cosiddetti "condomini minimi" che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori.

L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso "Cassetto fiscale".

Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario sono rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Chi riceve il credito può cederlo, in tutto o in parte, solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.
Il credito d'imposta diventa disponibile dal **10 marzo** (dal **20 marzo** per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal **10 marzo** (dal **20 marzo** per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.

UTILIZZO DEL CREDITO RICEVUTO E CONTROLLI DELL'AGENZIA

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in **5 quote annuali** di pari importo. Tali quote sono utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

Il successivo cessionario lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato a chi ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta, consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Con la risoluzione n. 58/E del 25 luglio 2018, l'Agenzia delle entrate ha istituito il codice tributo da indicare nel modello F24 per usufruire del credito (codice tributo "**6891**" denominato "sismabonus") e ha fornito le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

Se viene accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino, l'Amministrazione recupera il credito corrispondente nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è recuperato nei suoi confronti.

Interventi combinati per riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica

La legge di bilancio 2018 ha introdotto una nuova detrazione quando si realizzano interventi **su parti comuni di edifici condominiali**, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente:

- alla riduzione del rischio sismico
- alla riqualificazione energetica.

In questi casi, dal 2018 si può usufruire di una detrazione pari:

- all'**80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
- all'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a **136.000** euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

ATTENZIONE
Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate (75 o 85% su un ammontare non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (pari al 70 o 75% su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

4. ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

Il decreto legge n. 50/2017 (art. 46-quater) ha previsto un nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche, che consiste in una detrazione d'imposta.

Quando si può avere la detrazione

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70 o dell'80% sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1", **mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici**, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari al:

- **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore
- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Attenzione
Il decreto legge n. 34/2019 ha esteso queste detrazioni agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

La detrazione deve essere ripartita in **5 rate** annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **96.000** euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Le zone classificate a rischio sismico sono quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione. Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 18 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

La cessione del credito

I beneficiari di queste agevolazioni possono decidere, in luogo della detrazione, di cedere il credito corrispondente alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati, che a loro volta hanno la possibilità di cedere il credito ricevuto.
Non è possibile effettuare la cessione nei confronti di istituti di credito e intermediari finanziari.

5. IL QUADRO RIASSUNTIVO DEI BENEFICI FISCALI

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)			
PERCENTUALI di detrazione	**50%**	**70%**, per le singole unità immobiliari, se si passa a **una classe** di rischio inferiore	**80%**, per le singole unità immobiliari, se si passa a **due classi** di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a **una classe** di rischio inferiore	**85%**, per gli edifici condominiali, se si passa a **due classi** di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	**96.000** euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE della detrazione	**5** quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle **zone sismiche 1**, **2** e **3**		

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE ANTISISMICA (in vigore dal 2017)	
PERCENTUALI di detrazione	**75%** del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	**96.000** euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	**5** quote annuali
LE CONDIZIONI	• gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal Dl n. 34/2019) • devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio • i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile

EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)	
PERCENTUALI di detrazione	**80%** se i lavori determinano il passaggio a **una classe** di rischio inferiore
	85% se a seguito degli interventi effettuati si passa a **due classi** di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	**136.000** euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	**10** quote annuali
LE CONDIZIONI	• gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 • i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica
ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali	

6. I DOCUMENTI UTILI

Di seguito, la documentazione necessaria per usufruire delle detrazioni.

DETRAZIONI DELLE SPESE SOSTENUTE PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI:

- comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri; in essa deve risultare la data di inizio dei lavori
- abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori; in assenza di abilitazioni, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute
- bonifico bancario o postale, anche on line, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (per i contribuenti tenuti a tale modalità di pagamento)
- fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi
- altri documenti relativi alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico (per esempio, per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, delle ritenute d'acconto operate sui compensi, dell'imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile
- dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione
- per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio
- copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato
- copia dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista
- atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.

DETRAZIONI PER L'ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE:

- atto di acquisto dell'immobile
- documentazione da cui risulti
  - la tipologia di intervento effettuato
  - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile
  - la data di conclusione dei lavori
  - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

NORMATIVA

Dpr 917/1986 - Testo unico delle imposte sui redditi - art. 16-bis (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

Legge 449/1997 - art. 1 (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Dm 41/1998 (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

Dl 63/2013 - art. 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili)

Legge 232/2016 - art. 1 comma 2 (proroga delle maggiori detrazioni e introduzione di nuove disposizioni per gli interventi antisismici)

Dm 28 febbraio 2017 e Dm 7 marzo 2017 (linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni) - decreti pubblicati sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017 (modalità di cessione del credito relativo alla detrazione per gli interventi di adozione di misure antisismiche realizzate sulle parti comuni degli edifici – spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

Dl 50/2017 – arti. 46-quater (incentivi per l'acquisto di case antisismiche)

Legge 205/2017 - art. 1 comma 3 (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

Legge 145/2018 – art. 1 comma 67 (proroga maggiori detrazioni)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 18 aprile 2019 (punto 9 - disponibilità del credito acquisito dal cessionario, o ceduto ai fornitori, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019)

Dl n. 34/2019 - art. 8 (detrazioni acquisto case antisismiche: estensione alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3) e art. 10, comma 2 (possibilità di usufruire, in luogo della detrazione, di un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore)

CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

n. 29/E del 18 settembre 2013 – punto 2.2 (interventi antisismici in zone ad alta pericolosità)

n. 7/E del 4 aprile 2017 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

n. 7/E del 27 aprile 2018 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

n. 11/E del 18 maggio 2018 (cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica)

n. 17/E del 23 luglio 2018 (cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche)

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

n. 147/E del 29 novembre 2017 (regole sulla detrazione per i lavori antisismici)

n. 22/E del 12 marzo 2018 (detrazione per lavori antisismici eseguiti su immobili destinati alla locazione)

n. 34/E del 27 aprile 2018 (interventi di demolizione e ricostruzione)

n. 58/E del 25 luglio 2018 (istituzione codice tributo per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (sismabonus), effettuati sulle parti comuni degli edifici)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

sito dell'Agenzia delle entrate "Modelli di dichiarazione"

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

L'AGENZIA INFORMA

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: ***Sergio Mazzei***
Capo Sezione: ***Cristiana Carta***

Testi: ***Paolo Calderone***
Progetto grafico: ***Stazione grafica - Claudia Iraso***

Si ringraziano la ***Divisione Contribuenti*** e la ***Divisione Servizi***

Segui l'Agenzia su:

FiscoOggi RIVISTA TELEMATICA