

AGEVOLAZIONI

Recupero edilizio e interventi antisismici: novità 2018

di Luca Mambrin

La **legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017)** ha disposto la proroga, anche per l'anno 2018, della detrazione Irpef per le spese relative ad **interventi di recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16 bis Tuir**, nel limite di spesa di **euro 96.000** per unità immobiliare.

Inoltre è stata disposta la proroga, anche per l'anno 2018, della detrazione per le spese relative ad **interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche ex articolo 16 bis, comma 1, lett. i) Tuir**.

In particolare l'[articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, D.L. 63/2013](#) prevede che:

- per le spese sostenute dal **1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** per interventi le cui **procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l' 1.2017**;
- su **edifici** ubicati nelle zone sismiche ad **alta pericolosità (zone 1 e 2)** e **nella zona sismica 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003;
- riferite a costruzioni **adibite ad abitazione e ad attività produttive**,

spetta una **detrazione** dall'imposta lorda nella misura del **50%**, fino ad un **ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione deve essere ripartita in **cinque quote annuali** di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Nel caso in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella **mera prosecuzione** di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo 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 fruito della detrazione.

Il **comma 1-quater** del citato [articolo 16 D.L. 63/2013](#) prevede inoltre il **potenziamento dell'aliquota** della detrazione:

- al **70%** qualora dalla realizzazione degli interventi derivi **una riduzione del rischio sismico** che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**;
- all' **80%** qualora dall'intervento derivi **il passaggio a due classi di rischio inferiori**.

Il successivo **comma 1-quinquies** prevede poi che qualora gli interventi siano realizzati **sulle parti comuni di edifici condominiali**, l'aliquota della detrazione sia pari:

- al **75%** qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una **riduzione del rischio sismico** che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**;
- all' **85%** qualora dall'intervento derivi il passaggio a **due classi di rischio inferiori**.

Tali detrazioni si applicano su un **ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio**.

Tra le **spese detraibili** per la realizzazione degli interventi rientrano, dal 1° gennaio 2017, anche le spese effettuate per la **classificazione e verifica sismica degli immobili**.

Ampliato anche **l'ambito soggettivo** di applicazione dell'agevolazione. Le detrazioni in esame sono infatti usufruibili anche:

- dagli **Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati;
- dagli **enti aventi le stesse finalità sociali** dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di **house providing** e che siano costituiti e operanti alla data del 31.12.2013, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero 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.

Qualora dagli interventi derivi una **riduzione del rischio sismico** che determini il passaggio ad **una classe di rischio inferiore** e tali interventi siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a **rischio sismico 1**, mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, anche con **variazione volumetrica** rispetto all'edificio preesistente, e siano eseguiti da **imprese di costruzione o ristrutturazione** immobiliare, le quali provvedano, **entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla successiva alienazione dell'immobile, le **detrazioni** dall'imposta spettano **all'acquirente delle unità immobiliari**, rispettivamente nella misura del **75%** e dell'**85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante **nell'atto pubblico di compravendita** e, comunque, entro un **ammontare massimo** di spesa pari a **96.000 euro per ciascuna unità immobiliare**.

La **legge di Bilancio 2018** ha inoltre introdotto il nuovo **comma 2-quater.1** all'**articolo 14 D.L. 63/2013**, prevedendo una **nuova detrazione** per gli **interventi di riqualificazione energetica** realizzati sulle parti **comuni di edifici condominiali** combinati con la **riduzione del rischio sismico** prevedendo che:

- per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**;
- su interventi che siano finalizzati **congiuntamente** alla **riduzione del rischio sismico** e alla **riqualificazione energetica**;
- in **alternativa** alle detrazioni previste rispettivamente dall'[articolo 14, comma 2-quater, D.L. 63/2013](#) e dall'[articolo 16, comma 1-quinquies, D.L. 63/2013](#),

spetta una **detrazione nella misura dell'80%**, nel caso in cui gli interventi **determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore**, o nella misura dell'**85%** nel caso in cui gli interventi determinino **il passaggio a due classi di rischio inferiori**.

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

Seminario di specializzazione

I REGIMI SPECIALI IVA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)