

AGEVOLAZIONI

Lavori antisismici: detrazione su immobili destinati alla locazione

di Raffaele Pellino

I soggetti Ires possono fruire del c.d. "sisma bonus" anche per gli interventi antisismici realizzati su immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione. Questo è quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate nell'ambito della [risoluzione 22/E/2018](#).

Nel caso di specie la società istante, proprietaria di un edificio situato in un comune classificato in zona sismica 3, dichiara di voler effettuare alcuni **interventi** volti ad ottenere una riduzione di due classi del **rischio sismico**. Tuttavia, le unità immobiliari risultanti dalla ristrutturazione saranno in parte adibite ad uffici della stessa società ed in parte trasformate in **abitazioni residenziali**.

Ciò detto, il contribuente chiede all'Agenzia se gli interventi che intende porre in essere possano beneficiare del c.d. "**sisma bonus**" in quanto le unità immobiliari risultanti dalla ristrutturazione saranno destinate alla **locazione** (abitativa e commerciale) e non all'utilizzo diretto ai fini produttivi da parte della società.

Nel rispondere alla richiesta dell'istante, l'**Agenzia delle entrate** preliminarmente ricorda che l'[articolo 16, comma 1-bis, D.L. 63/2013](#) - da ultimo modificato dalla **L. 232/2016** - prevede alcune particolarità per gli interventi relativi l'adozione di **misure antisismiche** e l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici di cui alla lettera i) dell'[articolo 16-bis Tuir](#).

Nello specifico, in base il **comma 1-bis**, alle spese sostenute **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** riguardanti interventi relativi l'adozione di misure antisismiche, le cui **procedure autorizzatorie** siano state attivate dopo il **01/01/2017**, su edifici adibiti ad abitazione o ad attività produttive ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'OPCM 3274/2003, spetta una **detrazione** pari al **50%** "*fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno*".

Inoltre, **dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021**, le disposizioni di cui al suddetto comma **1-bis** si applicano anche agli edifici ubicati nella **zona sismica "3"** di cui all'OPCM n. 3274/2003 ([articolo 16, comma 1-ter, D.L. 63/2013](#)).

La detrazione - poi - spetta nella misura del **70% della spesa sostenuta**, qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una **riduzione**

del rischio sismico che determini il **passaggio ad una classe di rischio inferiore**. Laddove, invece, dall'intervento derivi il passaggio dell'immobile a **due classi di rischio inferiori**, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** ([articolo 16, comma 1-quater del D.L. 63/2013](#)).

Sempre in materia, l'Agenzia richiama i chiarimenti forniti con la [circolare 29/E/2013](#); viene, infatti ricordato che le unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili sono individuate con un **duplice criterio**:

- la **localizzazione "territoriale" in zone sismiche ad alta pericolosità** (gli edifici devono ricadere nelle zone sismiche individuate con i codici 1 e 2 - oggi anche 3 - nell'allegato A dell'OPCM 3274/2003);
- **il tipo di utilizzo**: rileva che la costruzione sia adibita "*ad abitazione principale o ad attività produttive*" (ad oggi anche a fini residenziali "diversi" dall'abitazione principale), con ciò privilegiando gli immobili in cui è maggiormente probabile che si svolga la **vita familiare e lavorativa delle persone**.

Con specifico riguardo alle "*costruzioni adibite ad attività produttive*", la citata circolare precisa che si intendono per tali le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

In ordine ai beneficiari dell'agevolazione, il documento di prassi chiarisce, infine, che possono usufruire della detrazione anche i **soggetti passivi Ires** che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo.

Ciò premesso, considerato che la norma **non pone alcun ulteriore "vincolo"** di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, l'Agenzia ritiene che **l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso "ampio"**, atteso che la norma **intende favorire la messa in sicurezza degli edifici** per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio.

Ne consegue che il **"sisma-bonus"** può essere riconosciuto anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.

Seminario di specializzazione

LA DICHIARAZIONE DELLE PERSONE FISICHE E IL MODELLO 730

Scopri le sedi in programmazione >