

AGEVOLAZIONI

Le detrazioni per interventi antisismici – I° parte

di Luca Mambrin

Recentemente l'Agenzia delle entrate ha pubblicato sul proprio sito internet la guida "**Sisma bonus**", con le informazioni utili per la verifica delle condizioni per poter usufruire della **detrazione per le spese sostenute per la realizzazione di interventi antisismici**.

L'[articolo 16, comma 1-bis, D.L. 63/2013](#), così come modificato dalla **Legge di Stabilità 2017**, 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.

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.

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.

Come precisato nella [risoluzione AdE 147/E/2017](#), 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.

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 decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del **28.02.2017** 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 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.

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**.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti soggetti 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 non rientranti fra i beni strumentali o i beni merce;
- **soggetti indicati nell'[articolo 5 Tuir](#)**, che producono **redditi in forma associata** (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

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 (L. 76/2016)**, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello 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.

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 aventi le stesse finalità sociali** dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in **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.

Il **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 AdE 22/E/2018](#)).



Seminario di specializzazione
LA FISCALITÀ INTERNAZIONALE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI
Scopri le sedi in programmazione >