

## AGEVOLAZIONI

---

### **Le detrazioni per interventi antisismici – II° parte**

di Luca Mambrin

Proseguendo l'analisi avviata con il [precedente contributo](#), giova ricordare che, per gli **interventi antisismici** effettuati sulle **parti comuni di edifici condominiali**, sono previste detrazioni più elevate se, a seguito della loro realizzazione, si è **ottenuta 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**. Ad 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** ( $96.000 \text{ euro} \times 8 \text{ unità}$ ). Essa sarà **attribuita ai condòmini** in base ai **millesimi di proprietà** o sulla base dei **diversi criteri stabiliti dall'assemblea**.

La **Legge di bilancio 2018** ha introdotto poi 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**.

Queste detrazioni possono essere richieste in **alternativa** a quelle già previste per gli **interventi antisismici sulle parti condominiali (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).

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.

Tra gli interventi agevolabili ricordiamo infine che l'[articolo 46-quater D.L. 50/2017](#) ha previsto un nuovo incentivo per **l'acquisto di case antisismiche**.

In particolare è stato inserito nell'[articolo 16 D.L. 63/2013](#) il [comma 1 \*septies\*](#), il quale ha disposto che, 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**;
- **all'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**.

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 1** sono quelle individuate dall'**ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28.04.2006, 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**.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente **la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione**.

Il contribuente che, pur avendone diritto, **non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni** (per esempio, **per incipienza** 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**.

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** in quanto **i dati catastali dell'immobile** sono riportati dall'**amministratore di condominio** nella sua dichiarazione dei redditi.

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.

Seminario di specializzazione

## LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)