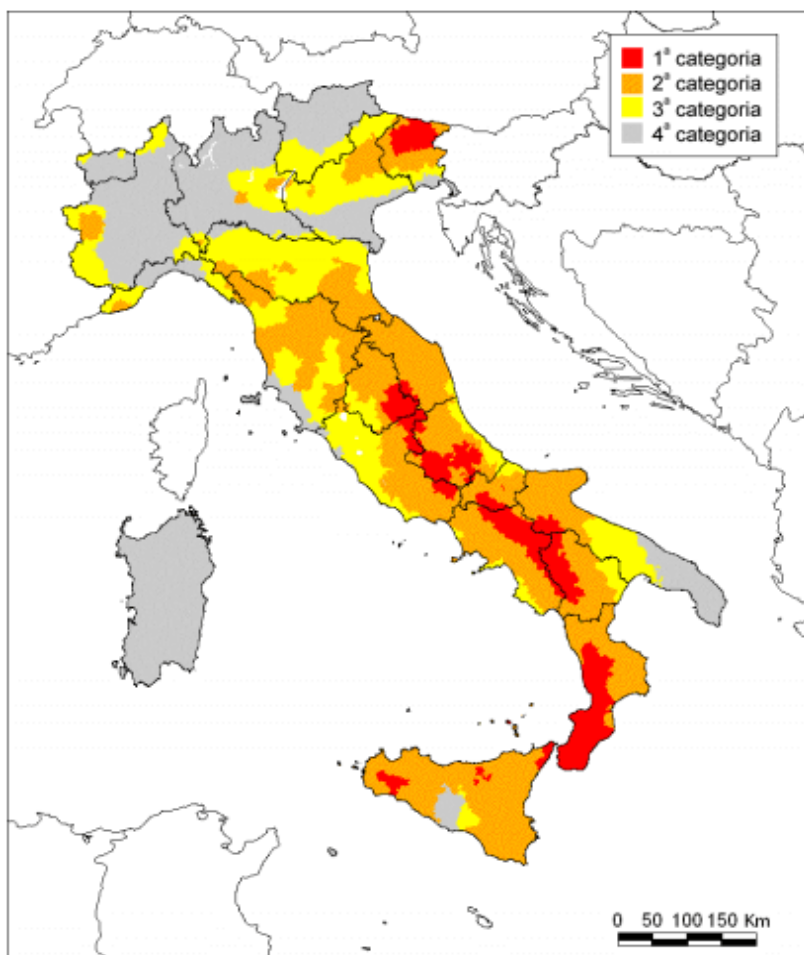




Percorso di formazione per operatori fiscali

Modulo 9 – Le spese agevolabili

Dispensa - Sisma Bonus



Sommario

Introduzione	2
1. Detrazioni Irpef e Ires per gli interventi antisismici	5
2. La detrazione per l'acquisto di un'unità immobiliare antisismica (in vigore dal 2017)	6
3. Edifici condominiali: la detrazione per gli interventi combinati antisismici e di riqualificazione energetica (in vigore dal 2018)	7

Introduzione

Righi E41 e seguenti

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, PER MISURE ANTISISMICHE E BONUS VERDE									
	ANNO	TIPOLOGIA	CODICE FISCALE		Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	IMPORTO SPESA	N. d'ordine immobile
E41	1	2	3		4	5	6	,00	10
E42								,00	
E43								,00	

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE									
	N. cat. immobile	Condominio	CODICE COMUNE	TAU	SEZ. URB./COMUNE CATAST.	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	
E51	1	2	3	4	5	6	7	8	
E52									

	ALTRI DATI		CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)				CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO	DOMANDA ACCATASTAMENTO		
	N. d'ordine immobile	Condominio	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO AGENZIA ENTRATE		DATA	NUMERO	PROVINCIA UFFICIO AGENZIA ENTRATE
E53	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

La possibilità di detrarre spese inerenti a lavori antisismici c'è sempre stata, infatti già nell'art. 16bis del TUIR è prevista una detrazione per la messa in sicurezza statica degli edifici.

Dal 2013, con il Decreto Legge 63, è stato introdotto il "sima bonus" il quale amplia la possibilità di detrazione, ma riguarda le zone dove è più alta la probabilità di un evento sismico. Anche la detrazione aumenta rispetto a quella storica già prevista, ma il Decreto definisce regole più specifiche per usufruirne.

Premessa

Per capire l'onere è necessario individuare la **Zona Sismica** dove è ubicato l'immobile oggetto dell'intervento e la **Classe di Rischio**.

Zona Sismica: tutti i comuni d'Italia sono stati classificati in quattro categorie in base al rischio sismico:

- ❖ **Zona 1** - È la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.
- ❖ **Zona 2** - In questa zona forti terremoti sono possibili.
- ❖ **Zona 3** - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.

- ❖ **Zona 4** - È la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa. La nuova detrazione esclude completamente i comuni appartenenti alla Zona 4.

Classe di Rischio: il rischio sismico è la misura matematica/ingegneristica per valutare il danno atteso a seguito di un possibile evento sismico. Il rischio sismico dipende da un'interazione di fattori. Esso è funzione di Pericolosità, Vulnerabilità, Esposizione.

Le classe di rischio sismico sono le seguenti:

1. Classe A+ (minor rischio)
2. Classe A
3. Classe B
4. Classe C
5. Classe D
6. Classe E
7. Classe F
8. Classe G (maggior rischio)

Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016

L'agevolazione può essere richiesta se:

- ❖ L'intervento è effettuato su costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive (le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali);
- ❖ L'immobile si trova in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2).
- ❖ Il recupero è del 65% su un massimo di € 96.000 in 10 rate annuali.

Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021

L'agevolazione può essere richiesta se:

- ❖ L'immobile si trova in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3);
- ❖ L'intervento è effettuato su costruzioni adibite ad abitazione, anche se diversa da quella principale e ad attività produttive.
- ❖ Gli interventi consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive purché 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). È pertanto necessario che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

L'onere si recupera in 5 anni su massimo di € 96.000 con le seguenti percentuali:

- ❖ Detrazione 50%;
- ❖ Detrazione 70%: se dall'intervento derivi una riduzione del rischio sismico che determini un passaggio ad una classe di rischio inferiore; che aumenta al 75% per gli edifici condominiali;
- ❖ Detrazione 80%: se dall'intervento derivi una riduzione del rischio sismico che determini un passaggio a due classi di rischio inferiore; che aumenta al 85% per gli edifici condominiali.

1. Detrazioni Irpef e Ires per gli interventi antisismici

Tabelle riassuntive

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 per unità immobiliare per ciascun anno		
	€96.000 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		

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 (sconto in fattura) che è stato abolito a partire dal 1° gennaio 2020 dalla legge di bilancio 2020.

2. La detrazione per l'acquisto di un'unità immobiliare antisismica (in vigore dal 2017)

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.

Tabella riassuntiva.

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	<ul style="list-style-type: none">• gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata a rischio sismico "1", "2" e "3"• 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

3. Edifici condominiali: la detrazione per gli interventi combinati antisismici e di riqualificazione energetica (in vigore dal 2018)

Dal 2018 sono state previste nuove percentuali di recupero per interventi combinati antisismici e di riqualificazione energetica sugli edifici condominiali (vedi anche Dispensa Eco Bonus).

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 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
Ripartizione della detrazione	10 quote annuali
Le condizioni	<ul style="list-style-type: none">❖ 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	

4. Documentazione necessaria per fruire della detrazione.

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 (SCIA o Permesso di costruire) dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori
- ♣ 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.

Attenzione: *Per poter usufruire della detrazione è essenziale che il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione del professionista devono essere consegnati, insieme alla Scia o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente, comunque **prima dell'inizio dei lavori**. Le asseverazioni tardive fanno perdere, infatti, il sisma bonus.*

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.