

DECRETO CRESCITA: SISMA BONUS NUOVA GUIDA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- Decreto Crescita: l'Agenzia delle Entrate pubblica la Nuova Guida
- Tutte le norme sulla cessione del credito d'imposta SISMA BONUS – ECO BONUS

Publicata la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate su SISMA BONUS

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la nuova guida dal titolo:

"Sisma Bonus: le detrazioni per gli interventi antisismici", in cui spiega le modalità attuative per beneficiare dell'agevolazione prevista dalla Legge di conversione del Decreto Crescita.

Cosa dice la precedente normativa (ancora in vigore)?

La precedente normativa tutt'ora vigente, contenuta dal 1986 nel T.U.I.R., riconosce un Credito di Imposta a fronte delle spese sostenute per lavori finalizzati, in generale, al recupero del patrimonio edilizio.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di adozione di misure antisismiche, spetta una detrazione del 50%.

La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

Quali sono i benefici del SISMA BONUS?

Si può usufruire di una maggiore detrazione nei seguenti casi:

- **nella misura del 70% delle spese sostenute ed ammesse:**
 - quando dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- **nella misura dell'80% delle spese sostenute ed ammesse:**
 - quando dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico, a due classi di rischio inferiore.

Come si articola il beneficio?

- 1) La detrazione può essere usufruita sia dai soggetti passivi Irpef che dai soggetti passivi Ires, che sostengano 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.
- 2) 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 adibiti ad attività produttive;
 - soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari)
- 3) L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli destinati ad attività produttive posseduti da società e non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.
- 4) Le opere generatrici dei costi agevolabili devono essere realizzate su edifici che si trovino nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'apposita ordinanza del 2003 del Presidente del Consiglio.
- 5) Tra gli interventi ammessi rientrano anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti o destinati ad attività produttive qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa.
Per godere del beneficio è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.
- 6) Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di altri iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo 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.
Questo vincolo non si applica, se in anni successivi sono effettuati interventi autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente, ossia non di mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti.

Come si utilizza il Credito d'Imposta SISMA BONUS - ECO BONUS?

Dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione del 75 o dell'85%, **tutti i beneficiari (soggetti Irpef e Ires) possono scegliere di cedere il corrispondente credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi o ad "altri soggetti privati" (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

Non è possibile, invece, la cessione ad Istituti di Credito, Intermediari Finanziari e Amministrazioni Pubbliche.

La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.

La Legge di conversione del Decreto Crescita ha previsto, anche in capo a coloro che hanno titolo per la fruizione del Credito di Imposta a fronte di interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche **la possibilità di optare, invece che per la detrazione in prima persona, di un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.**

A quest'ultimo lo sconto praticato verrà rimborsato:

- sotto forma di credito d'imposta che egli potrà utilizzare esclusivamente in compensazione in 5 quote annuali di pari importo;
- sotto forma di facoltà riconosciutagli di cedere a sua volta il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi.

Sono escluse tuttavia ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

La spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

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.

Sono valide le disposizioni per il SISMA BONUS già dettate in materia di cessione del credito anche per interventi di efficienza energetica ECO BONUS.

In particolare la cessione del credito deve intendersi limitata a una sola eventuale cessione successiva a quella originaria.

Per esempio, per i lavori condominiali la detrazione potrà essere ceduta:

- nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi (comproprietari, proprietari di altre unità dello stesso edificio)
- nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo.

Detrazione per interventi antisismici su parti comuni di edifici condominiali

La Guida dell'Agenzia delle Entrate ricorda che la Legge di bilancio 2018 ha introdotto 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;
- riqualificazione energetica.

In questi casi, dal 2018, si può usufruire di una detrazione pari:

1. all'80%, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore;
2. all'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

3. La detrazione va ripartita in questo caso in 10 quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Per 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 euro x 8 unità).

Essa sarà attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

Condizioni per la detrazione d'imposta nell'acquisto di case antisismiche

La Legge di conversione del Decreto Crescita ha previsto un nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche che consiste in una detrazione d'imposta.

L'immobile deve:

1. essere ubicato in Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1, 2 e 3", individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006;
2. aver subito interventi per la riduzione del rischio sismico che diano diritto alle più elevate detrazioni del 70 o dell'80%";
3. tali interventi devono essere stati realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.

Al ricorrere delle condizioni di cui sopra, 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.
- 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.

© *Questo articolo, a firma di Attilio Sartori, è apparso per la prima volta sul Blog LA MOSSA GIUSTA.
Tutti i diritti riservati.*