

SISMA BONUS 2017

Sala Consiliare Municipio di Rosà - 11 novembre 2017

Interventi antisismici

La legge di Bilancio per il 2017 ha introdotto, per il quinquennio 01.01.2017-31.12.2021:

- una detrazione d'imposta Irpef/Ires al 50% per un importo complessivo pari ad euro 96.000,00 per unità immobiliare per ciascun anno, fruibile in cinque rate annuali di pari importo;
- per le spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica su edifici ricadenti nelle zone simiche ad alta pericolosità (zona 1, 2 e 3).

Detrazioni rafforzate

La percentuale di detrazione sale:

- al 70% (75% per le parti comuni degli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a una classe di rischio inferiore;
- all'80% (85% per le parti comuni degli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a due classi di rischio inferiori.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, l'importo di euro 96.000 deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari costituenti l'edificio.

Tipologia dell'immobile

La detrazione viene riconosciuta per gli interventi effettuati su:

- tutti gli immobili abitativi (non soltanto per quelli adibiti ad abitazione principale come nella misura prevista fino al 31.12.2016);
- gli immobili utilizzati per le attività produttive (unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali).

Zone sismiche

Sotto il profilo territoriale, gli edifici devono ricadere nelle zone sismiche ad alta pericolosità, individuate con i codici 1, 2 e 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Le unità immobiliari oggetto di interventi agevolati sono pertanto individuate con un duplice criterio:

- Localizzazione in zone sismiche;
- Tipo di utilizzo.

Non rileva, invece, la categoria catastale dell'unità immobiliare, non sussistendo alcun vincolo al riguardo.

Soggetti interessati

Possono beneficiare della detrazione non solo i proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario, in particolare:

- Il proprietario o nudo proprietario;
- Il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- L'inquilino o il comodatario;
- I soci di cooperative divise e indivise;
- I soci delle società semplici.

Soggetti interessati

La detrazione spetta anche al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e siano a lui intestati le fatture ed i bonifici.

L'agevolazione spetta anche se le autorizzazioni comunali sono intestate al proprietario e non al familiare che beneficia della detrazione.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi agevolati, le quote residue di detrazione seguono l'immobile, salvo diverso accordo tra le parti risultante nell'atto di compravendita.

Detrazione rafforzata e linee guida del MIT

Per la concreta operatività dell'agevolazione, la legge di bilancio 2017 ha demandato all'emanazione di un decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, che in data 28 febbraio 2017, ha definito le linee guida per:

- La classificazione del rischio sismico delle costruzioni;
- Le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi;

Linee guida: strumento di classificazione degli edifici e di prevenzione sismica

Le linee guida rappresentano lo strumento operativo di regolamentazione degli incentivi fiscali e strumenti tecnici per la classificazione del rischio sismico degli edifici.

Linee guida

Le linee guida definiscono otto classi di rischio, con intensità crescente, dalla lettera A+ alla lettera G , che possono essere attribuite a ciascun edificio:

- Classe A+ (meno rischio)
- Classe A
- Classe B
- Classe C
- Classe D
- Classe E
- Classe F
- Classe G (più rischio)

Rischio sismico e attestazioni

Il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del citato decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dell'intervento e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato (art. 3, comma 2 del decreto);

Il progetto per la riduzione del rischio sismico contenente l'asseverazione è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare alla sportello unico competente per i successivi adempimenti previsti.

Rischio sismico e attestazioni

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.

Le asseverazioni e le attestazioni devono essere depositate presso lo sportello unico e consegnate in copia al committente che potrà fruire delle detrazioni fiscali

Interventi agevolati

- Opere per la sicurezza statica in particolare sulle parti strutturali;
- Redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica;
- interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria;
- spese sostenute per la classificazione e la verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati).

Interventi agevolati

Gli interventi devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

A titolo esemplificativo, gli interventi qualificabili come misure antisismiche sono:

- inserimento dei tiranti orizzontali e verticali;
- iniezioni di miscele leganti;
- ripristino e rinforzo di armature metalliche;
- cerchiatura di elementi strutturali.

Adempimenti

Come per gli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 16 bis del Tuir, per fruire della detrazione , e necessario:

- inviare, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, comunicazione con raccomandata AR, nei casi previsti dalle norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri;
- pagare gli interventi agevolati tramite bonifico bancario o postale da cui risulti, la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione, il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Adempimenti

-disporre di copia, rilasciata dal professionista incaricato dell'intervento strutturale, sia dell'asseverazione, secondo i contenuti delle linee guida previsti nel richiamato decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, della classe di rischio dell'edificio precedente e di quella conseguibile a seguito dell'intervento progettato, che delle attestazioni di conformità degli interventi eseguiti al progettato depositato, rilasciata dal direttore dei lavori e dal collaudatore statico, ove nominato per legge.

Adempimenti

Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione effettuata secondo le linee guida del decreto, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico competente (art. 3, comma 3 del decreto) ;

Presso lo stesso sportello deve essere depositata anche l'attestazione di conformità degli interventi al progetto depositato, redatta dal direttore dei lavori (art. 3, comma 5 del decreto).

Cessione del credito

Con provvedimento del Direttore dell'Agazia delle entrate datato 8 giugno 2017 protocollo 108572, sono state definite le modalità per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure anti sismiche sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio simico.

Soggetti che possono cedere il credito

- **Condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi antisismici;**
- **Cessionari del credito i quali possono al loro volta cedere il credito.**

Cessionari del credito

Il credito d'imposta può essere ceduto a:

- **Fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi antisismici;**
- **Altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo, d'impresa, società ed enti.**

E' esclusa la cessione del credito in favore di istituti di credito, intermediari finanziari e delle Amministrazioni pubbliche.

Il credito cedibile

Il condòmino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, per la quota a lui imputabile;

Chi riceve il credito, può cederlo, in tutto o in parte, solo quando tale credito sia diventato disponibile.

Il credito cedibile

Il credito ceduto diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;

Il credito d'imposta ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emessa la fattura comprensiva del relativo importo.

Modalità di cessione del credito

Il condòmino, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale di approvazione degli interventi, deve comunicare all'amministratore di condominio, entro il 31 dicembre del periodo di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, comunicando i dati di quest'ultimo.

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:

- comunica annualmente all'Agenzia delle entrate i dati

Modalità di cessione del credito

del cessionario, l'accettazione del credito ceduto e l'importo dello stesso spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente

In assenza di tale comunicazione, la cessione del credito risulta inefficace;

Le operazioni di cessione del credito e della relativa accettazione sono rese disponibili e visibili nel cassetto fiscale del soggetto cedente e del cessionario.

Utilizzo del credito

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia stato oggetto di successiva cessione, va ripartito in cinque quote annuali di pari importo ed è utilizzabile in compensazione con il modello F24, utilizzando esclusivamente i canali telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate;

Con apposita risoluzione, di prossima emanazione, verrà istituito il codice tributo da utilizzare e saranno fornite le istruzioni per la compilazione del modello F24.

Utilizzo del credito

La quota di credito non utilizzata potrà essere spesa negli anni successivi ma non potrà essere richiesta a rimborso.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato in compensazione risulta superiore all'ammontare disponibile, il relativo modello F24 viene scartato e comunicato a chi ha trasmesso il modello, con apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

Controlli

Se nell'ambito dei controlli viene accertata la mancanza, anche parziale dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino, l'Agenzia delle entrate recupererà il credito nei suoi confronti, maggiorato di sanzioni e interessi.

Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo maggiorato di sanzioni e interessi sarà recuperato nei confronti del cessionario.

Ulteriori detrazioni per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche

Per l'acquisto di immobili situati nei comuni ricadenti nella zona classificata a rischio sismico 1, che fanno parte di edifici demoliti e ricostruiti, da imprese di costruzione o di ristrutturazione, venduti entro 18 mesi dal termine di lavori, è prevista una detrazione, su un importo massimo di euro 96.000,00 per unità immobiliare, pari al 75% del prezzo di acquisto se si passa ad una classe di rischio inferiore e all'85% se si passa a due classi di rischi inferiori.

Cosa fare per accedere all'incentivo

Il proprietario che intende accedere la beneficio, incarica un professionista abilitato, della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento;

Il professionista progetta l'intervento di riduzione del rischio sismico e determina la classe di rischio della costruzione a completamento dell'intervento;

Il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento;

Il proprietario procede ai pagamenti delle prime fatture ricevute;

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se previsto, attestano al termine dell'intervento la conformità dei lavori al progetto depositato.