

Sismabonus: l'Agenzia delle Entrate pubblica la prima Guida

22 Febbraio 2019

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è disponibile la prima Guida interamente dedicata alla detrazione per gli interventi antisismici (cd. *Sismabonus*). Il documento dal titolo **“Sismabonus: le detrazioni per gli interventi antisismici”** fa il punto sull'agevolazione, i beneficiari, gli interventi agevolati, la possibilità di cessione del credito e gli adempimenti necessari per accedere all'agevolazione, anche alla luce degli ultimi chiarimenti forniti nei più recenti documenti di prassi.

Come noto, il Sismabonus[1] è la detrazione d'imposta (IRES/IRPEF) riconosciuta per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, relativamente a interventi di messa in sicurezza sismica di immobili sia di tipo abitativo che strumentali che siano situati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3[2].

La percentuali di detrazione riconosciute variano a seconda del tipo di intervento e sono:

- **50%** della spesa sostenuta per gli interventi di messa in sicurezza statica che non determinano il passaggio di classe sismica inferiore;
- **70% (75% per gli edifici condominiali)** per gli interventi che comportano una riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio a una classe di rischio inferiore;
- **80% (85% per gli edifici condominiali)** se ai lavori consegue il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va ripartita in **5 anni** e calcolata su un ammontare di spesa complessivo di **96.000 euro**. Rientrano tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Beneficiari della detrazione, si ricorda, sono i proprietari degli immobili su cui vengono effettuati gli interventi, ma anche i titolari di diritti di godimento sugli immobili stessi, purché sostengano spese dei lavori. Dal 2018, la legge 205/2017 (*Bilancio 2018*) ha incluso tra i beneficiari dell'agevolazione anche gli istituti autonomi per le case popolari e i soggetti con finalità analoghe.

La nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate traccia la disciplina del Sismabonus ripercorrendo anche gli ultimi chiarimenti forniti nei documenti di prassi.

Per quanto riguarda il limite di detrazione di 96.000 euro viene ribadito che in esso rientrano, secondo quanto già precisato dalla Risoluzione 147/E/2017, anche le **spese** sostenute per interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Vale, infatti, per il Sismabonus quanto già precisato a proposito della detrazione per il recupero edilizio[3] secondo cui *“l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati”*[4] (es. tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti).

Per quanto concerne gli **interventi ammessi al benefico**, la Guida vi include, coerentemente con quanto espresso nella Risoluzione 34/E/2018[5], **anche quelli di demolizione e ricostruzione** di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive purché nel rispetto di tutte le condizioni

previste dalla norma agevolativa e sempreché **concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione.**

Per l'applicazione della detrazione è necessario che dal provvedimento abilitativo dei lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

In merito, invece, agli **immobili agevolati** la Guida ribadisce quanto chiarito nella Risoluzione 22/E/2018[6] circa la possibilità di **includere nella detrazione anche le** spese relative a **interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società** non utilizzati direttamente e **destinati alla locazione**[7].

La Guida fa il punto anche sulla **cessione del credito** che, come noto, è possibile in caso di interventi effettuati sulle parti comuni condominiali. A tal riguardo viene citata la Circolare 17/E/2018[8] che ha esteso anche al Sismabonus le disposizioni contenute nella precedente Circolare 11/E/2018[9] riferita, in particolare, all'Ecobonus.

Tale documento, si ricorda, ha limitato la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione **ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria** e ha chiarito che gli **"altri soggetti privati"**[10] a cui è possibile cedere il credito, in aggiunta ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi, devono essere **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione** (comproprietari, proprietari di altre unità dello stesso edificio o, ad esempio, se i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo, ad esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari).

La Guida menziona anche **la detrazione riconosciuta in caso di interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali**, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica[11]. In tali casi, dal 2018, sono riconosciute detrazioni maggiori (80%, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore e 85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori).

Questa 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.

A questo riguardo la Guida precisa che questa detrazione può essere richiesta in alternativa a quelle già previste per la riqualificazione energetica e per gli interventi antisismici effettuati sulle parti comuni condominiali[12].

Infine, una parte specifica della Guida è dedicata alla **detrazione** riconosciuta **all'acquirente di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1**, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

La detrazione, fortemente voluta dall'Ance in quanto volta a favorire gli interventi di sostituzione edilizia e la diffusione di immobili riqualificati è stata introdotta dal DL 50/2017[13], e consente all'acquirente degli immobili ristrutturati di fruire di una detrazione del 75% o dell'85% del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare (come risultante dall'atto di compravendita) a seconda che gli interventi effettuati abbiano comportato una riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio ad 1 o 2 classi di rischio sismico inferiore.

Condizione per fruire del bonus è che gli interventi antisismici siano effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione che provvedano alla vendita dell'immobile entro i 18 mesi dalla fine dei lavori. L'agevolazione va ripartita in 5 quote annuali di pari importo e la spesa massima su cui applicarla non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare. Anche in questo caso è prevista la possibilità, per il beneficiario, di optare per la cessione del credito.

A proposito della documentazione necessaria per fruire della detrazione per l'acquisto di case antisismiche la Guida indica:

- l'atto di acquisto dell'immobile;
- la 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.

Va precisato che proprio in considerazione della rilevanza strategica che questa misura agevolativa può assumere per la realizzazione di ampi processi di rigenerazione urbana in chiave antisismica del territorio, l'Ance sta agendo nelle competenti sedi istituzionali per ottenere l'estensione della detrazione anche agli acquisti di immobili siti in comuni rientranti nelle zone a rischio **2 e 3**.

[1] Art. 16 DL 63/2013 convertito con modifiche dalla Legge 90/2013.

[2] Cfr. L'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

[3] Cfr. C.M. 57/E/1998.

[4] Cfr. Ance *"Sismabonus ed Ecobonus" - I chiarimenti dell'AdE* - [ID N. 30686](#) del 30 novembre 2017.

[5] Cfr. Ance *"Sismabonus: OK dell'AdE per demolizione e ricostruzione"* - [ID N. 32438](#) del 27 aprile 2018.

[6] Cfr. Ance *"Sismabonus: Ok dell'AdE al bonus per gli immobili locati da società"* - [ID N. 31891](#) del 13 marzo 2018.

[7] Va evidenziato che tale possibilità è invece tutt'oggi esclusa in caso di Ecobonus per ai fabbricati locati da imprese, in virtù di un'interpretazione restrittiva fornita dalla stessa Agenzia delle Entrate nel 2008 e non ancora rivista dalla stessa Amministrazione Cfr. ANCE *"Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici - Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese"* - [ID n.1347](#) del 4 agosto 2008.

[8] Cfr. Ance *"Cessione del Sismabonus e dell'Ecobonus: nuovi chiarimenti dell'AdE"* - [ID N. 33374](#) del 24 luglio 2018.

[9] Cfr. Ance *"Ecobonus: dall'Agenzia i chiarimenti sulla cessione del credito"* - [ID N. 32715](#) del 21 maggio 2018.

[10] Di cui all'art.14, co. 2-ter e 2-sexies del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013.

[11] Cfr. *"Legge di Bilancio 2018 - Focus fiscale"* - [ID N. 31242](#) del 26 gennaio 2018.

[12] Cfr. il co. 2-quater dell'art.14 del D.L. 63/2013 convertito con modificazioni dalla legge 90/2013 (*"Ecobonus condomini"*) e il co. 1-quinquies dell'art.16 del medesimo provvedimento (*"Sismabonus condomini"*).

[13] Cfr. l'art. 46-quater del DL 50/2017 convertito con modificazioni in legge 96/2017.