

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

AGEVOLAZIONI FISCALI SU MISURE ANTISISMICHE "SISMABONUS"

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare interventi antisismici, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici. Per gli interventi di adozione di misure antisismiche, tuttavia, il decreto legge n. 63/2013 ha introdotto il cosiddetto "sisma bonus", prevedendo detrazioni maggiori e regole più specifiche per usufruirne.

DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017)			
Percentuale 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 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro 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		

DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE ANTISISMICA (in vigore dal 2017)	
Percentuale 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 delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno
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" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal DL n. 34/2019);devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico,

70032 BITONTO (BA) - Via Piave, 47 - Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 - C.F.: SRC VTI 67H26 A893M - P.I.: 04971680725

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

	<p>anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio;</p> <ul style="list-style-type: none"> • i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile.
--	---

DETRAZIONE PER INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU EDIFICI CONDOMINIALI (in vigore dal 2018)	
Percentuale 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 delle spese	136.000 euro 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	

SOGGETTI INTERESSATI	<p>La detrazione può essere usufruita sia dai <u>soggetti passivi Irpef</u> sia dai <u>soggetti passivi Ires</u> (ad esempio, società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata ed enti commerciali), che sostengono 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.</p> <p>I CONTRIBUENTI IRPEF Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>ALTRI CONTRIBUENTI La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche spettano anche ai soggetti passivi Ires. Dal 2018, inoltre, le detrazioni possono essere usufruite anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati; • dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono
-----------------------------	--

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

	<p>essere stati costituiti ed essere già operanti alla data del 31 dicembre 2013 nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;</p> <ul style="list-style-type: none">• dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. <p>Il sisma bonus si applica anche per gli interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione (risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018).</p>
<p>CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA</p>	<p>La normativa in materia di interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevede la possibilità per il soggetto avente diritto di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:</p> <ul style="list-style-type: none">• SCONTO IN FATTURA: per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;• CESSIONE DEL CREDITO: per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
<p>OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA</p>	<p>La cessione può essere disposta in favore:</p> <ul style="list-style-type: none">• dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;• di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);• di istituti di credito e intermediari finanziari. I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni (quest'ultima cessione è stata resa possibile solo in seguito alla pubblicazione del DL n. 34 del 19 maggio 2020 "Decreto Rilancio"). <p>L'esercizio dell'opzione, sia sugli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".</p> <p>La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.</p>

Bitonto, 16 settembre 2020

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it