

Sismabonus: istruzioni per l'uso

Sismabonus: cos'è, come funziona, a chi spetta, quando.

Tutti i requisiti e le possibilità aggiornate per usufruire della detrazione

Il Sismabonus, conosciuto anche come agevolazione fiscale per lavori di adeguamento e miglioramento sismico, è un 'beneficio'/detrazione dell'Irpef-Ires delle spese sostenute, fino ad un **massimo di 96.000 euro**, per **interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva** effettuati **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

Gli immobili oggetto della detrazione, istituita dalla Legge di Bilancio 2017 (art.1, comma 2, lett.c) e comma 3 della legge 232/2016) non solo solo quelli ubicati nelle zone 1 e 2, ma anche quelli della zona 3, a medio rischio sismico. La disciplina prevede, rispetto alla vecchia norma in vigore fino al 31/12/2016, una **rimodulazione della percentuale di detrazione** e un **ampliamento dell'ambito oggettivo, includendo anche le abitazioni diverse dalle "abitazioni principali"** e la riduzione, da 10 a 5 anni, del periodo di ripartizione della detrazione.

Come funziona la detrazione

La percentuale di detrazione è del:

- **50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali che non conseguono miglioramenti nella classe sismica;**
- **70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe;**
- **80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi.**

In merito si ricorda che è stato emanato il [DM 58/2017 del 28 febbraio 2017](#) (e successive modifiche) definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità d'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati.

Sismabonus condomini

Con riferimento agli interventi di messa in sicurezza statica e antisismica su parti comuni condominiali, le soglie di detrazione aumentano sino al:

- **75% se l'intervento consente di ridurre il rischio sismico di una classe;**
- **85% se consente di ridurre il rischio sismico di due classi.**

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo. Per i lavori condominiali, inoltre, viene prevista la possibilità, per ogni condòmino, di cedere la detrazione, sotto forma di credito d'imposta, alle imprese esecutrici o a soggetti privati, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari, con facoltà per il cessionario che riceve il credito di successiva rivendita dello stesso beneficio.

I requisiti per la detrazione

Per fruire della nuova detrazione fiscale che fa salire lo sconto Irpef dal 50% al 70 e 80% per le case e al 75 e all'80% per i condomini, occorre che:

1. i lavori di adeguamento sismico vengano **effettuati tra il 1° gennaio 2017 ed il 31 dicembre 2021**;
2. i suddetti lavori determinino una **riduzione di rischio sismico di 1 classe o 2 classi**;
3. tali interventi siano eseguiti su: **case private**, per cui prime e seconde case, **immobili adibiti ad attività produttiva e condomini**;
4. gli immobili oggetto di intervento e detrazione, siano **ubicati nelle zone 1, 2 e 3** di cui all'[ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003](#);
5. la **spesa massima di spesa non superi i 96.000 euro**, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili;
6. lo sconto possa essere recuperato non in 10 anni ma in 5 quote annuali di pari importo;
7. **il credito possa essere ceduto a soggetti terzi o all'impresa**, in modo tale da permettere ai condomini incapienti, di poter fruire dell'agevolazione (cd. cessione del credito).

Zone a rischio sismico

Con la sopracitata [ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003](#), si è poi provveduto a **raggruppare in 4 categorie diverse**, il rischio sismico dei comuni italiani, **sulla base non solo della frequenza e della violenza dei terremoti ma anche del cd. PGA**, ovvero, il **picco di accelerazione al suolo [g]**, usato per valutare l'ampiezza del moto sismico. Pertanto, le zone 1, 2 e 3 a rischio sismico sono:

- **Zona 1 - Sismicità alta**: è quella a più alta pericolosità sismica, dove cioè **si possono verificare forti terremoti e comprende 708 comuni**, tra cui quelli dove si sono registrati gli ultimi terremoti più forti (Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio) [PGA oltre 0,25g.]
- **Zona 2 - Sismicità media** [PGA fra 0,15 e 0,25g], **vi rientrano 2.345 Comuni** in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti;
- **Zona 3 - Sismicità bassa** [PGA fra 0,05 e 0,15g], vi rientrano i comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti.
- **Zona 4 - Sismicità molto bassa** [PGA inferiore a 0,05g], è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.

Sismabonus acquisto case antisismiche

E' una possibilità aggiunta dall'art.46-quater del decreto-legge 50/2017 (Manovra finanziaria correttiva o Manovrina).

Il sismabonus viene esteso agli acquisti di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

Per i trasferimenti delle singole unità immobiliari, effettuati entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori, viene **prevista l'applicazione della detrazione del 75%, ovvero dell'85% in capo all'acquirente, da recuperare in 5 quote annuali in sede di dichiarazione dei redditi**. In tal caso, essendo i costi di ricostruzione sostenuti direttamente dall'impresa, la detrazione è correlata al prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro

l'importo massimo di 96.000 (detrazione massima pari a €81.600, da recuperare in 5 anni per un importo annuale di €16.320 l'anno).

Ricordiamo che, **in alternativa alla detrazione di imposta in sede di dichiarazione dei redditi, è prevista la facoltà dell'acquirente di optare per la cessione del credito di imposta**, corrispondente all'importo detraibile secondo quanto previsto dalla legge. La cessione del credito può essere effettuata a soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il "Sismabonus condomini"

Cessione del credito: come funziona

La possibilità vale sia per i lavori condominiali che gli acquisti di case antisismiche. Le modalità operative sono specificate dal [provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.108572/2017 dell'8 giugno](#). Riassumendo, il credito:

- può essere **ceduto da parte di tutti i possibili beneficiari della detrazione**, compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché "non tenuti al versamento dell'imposta" (ad es. i soggetti "incapienti"), ed i cessionari del credito;
- può essere **oggetto di successiva cessione da parte del cessionario**.

Con riferimento al credito oggetto della cessione, il condòmino può cedere l'intera detrazione a lui spettante, che può essere calcolata, alternativamente:

- **sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori**, per la quota a lui imputabile;
- tenuto conto delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, **anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori**, sempre per la propria quota a lui riferibile.

Sotto il profilo degli adempimenti da porre in essere per accedere al meccanismo viene previsto che:

- il **condòmino**, alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento) deve **comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi** (dati anagrafici o denominazione) **ed il codice fiscale propri e dello stesso cessionario**;
- l'**amministratore del condominio** deve: 1) **comunicare anno per anno** (entro il 28 febbraio) all'Agenzia delle Entrate, a pena di inefficacia della cessione del credito, i **dati del cessionario e la sua accettazione del credito ricevuto**, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente; 2) **consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili**, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.