

Circolare di approfondimento n. 57 del 22 settembre 2021

I BONUS IN EDILIZIA SISMABONUS

Nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio, rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare interventi antisismici, specialmente quelli per la messa in sicurezza statica degli edifici. Il Decreto Legge 63/2013 aveva dapprima innalzato dal 36% al 50% la detrazione spettante; con i successivi interventi normativi si è arrivati a percentuali ancora più alte, variabili in base al grado di riduzione del rischio sismico, fino alla misura dell'85%. Nel 2017 in aggiunta alle ristrutturazioni vere e proprie è stato introdotto il cd "sismabonus acquisti", ovvero la possibilità di acquistare case antisismiche nelle zone 1,2,3, escludendo le zone sismiche 4, derivanti da demolizione e ricostruzione di interi edifici (le Marche rientrano nelle fasce di rischio sismico agevolabili).

n.b.: per i soggetti indicati dal Decreto Rilancio che possono usufruire del Superbonus, si applica l'aliquota del 110% fino al 30 giugno 2022.

CHI PUO' USUFRUIRE DELL' AGEVOLAZIONE

Spetta a tutti i soggetti passivi Irpef e Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, residenti o meno nel territorio dello Stato.

- **le persone fisiche;**
- **società di persone;**
- **società di capitali;**
- **società cooperative;**
- **società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato;**
- **enti pubblici ed enti privati, diversi dalle società.**

Dal 2018 anche per istituti autonomi di case popolari, enti di finalità sociali dei predetti istituti e cooperative di abitazione.

I soggetti per fruire dell'agevolazione devono detenere immobile quale:

- ✓ **proprietario, nudo proprietario, titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), locatari o comodatari, soci di cooperative divise e indivise, soggetti che producono redditi in forma associata;**
- ✓ **hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese, il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile o il componente dell'unione civile.**

MISURA DELLA DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI

INTERVENTI ANTISISMICI PER LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Detrazione del 50% per unità immobiliare su un ammontare complessivo di € 96.000,00, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

Se nella realizzazione deriva una riduzione del rischio sismico che determini passaggio ad una classe inferiore la detrazione è innalzata al 70%; nel passaggio a due classi inferiori la detrazione spettante è dell'80%.

INTERVENTI ANTISISMICI SULLE PARTI COMUNI EDIFICI CONDOMINIALI

Detrazione del 50% su un ammontare complessivo di € 96.000,00 moltiplicato per le unità immobiliari di ciascun edificio, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

Se nella realizzazione deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe inferiore la detrazione è innalzata al 75%; nel passaggio a due classi inferiori la detrazione spettante è dell'85%.

INTERVENTI ANTISISMICI SULLE PARTI COMUNI EDIFICI CONDOMINIALI COMBINATI CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Detrazione dell'80% per il passaggio ad una classe sismica inferiore, 85% per il passaggio a due classi di rischio inferiore su un ammontare complessivo di € 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

ACQUISTO CASE ANTISISMICHE (MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI INTERI EDIFICI DA PARTE DI IMPRESE DI COSTRUZIONE CHE PROVVEDANO ENTRO 18 MESI DALLA DATA DI CONCLUSIONE LAVORI ALLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE)

Detrazione del 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, risultante da atto di compravendita, se dalla realizzazione deriva riduzione del rischio sismico di una classe o detrazione dell'85% nel caso in cui vi sia una riduzione di due classi sismiche, su un ammontare che non può superare i € 96.000,00, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI AI FINI DEI REDDITI

Il Decreto Rilancio, per i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico possono optare alternativamente, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per:

- a. 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 e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta.*
- b. per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.*

Per approfondimenti potete contattare:

Dott. Alessandro Agostini
a.agostini@eusebiassociati.it
cellulare 3357158112