



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF058

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

OGGETTO	SISMA BONUS E SOGGETTI IRES - SI APPLICA ANCHE SU IMMOBILI LOCATI
RIFERIMENTI	CM 22/2018 – ART. 16 DL 63/2013
CIRCOLARE DEL	28/03/2018

Sintesi: L'Agenzia delle entrate ha recentemente chiarito che il c.d. "Sismabonus":

- può essere riconosciuto anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società soggette ad Ires
- non utilizzati direttamente, ma destinati alla locazione.

Per le spese relative all'adozione di misure antisismiche sostenute dal 1/01/2017 fino al 31/12/2021:

- è prevista la **detrazione del 50%** (in luogo del 65% operante nel 2016) nel **limite di € 96.000**
- da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo (anziché in 10 quote, come per il 2016), nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi
- sia per i **soggetti IRPEF** che per i **soggetti IRES** che **sostengono le spese** per l'esecuzione degli interventi in esame e **possiedono o detengono l'immobile** oggetto dei lavori.

LA DISCIPLINA IN SINTESI

A partire **dal 2017** il sisma bonus è stato esteso anche agli edifici situati nella **zona sismica 3**.

La detrazione, inoltre, riguarda:

- **tutti gli immobili abitativi** (non solo le abitazioni principali, come fino al 2016), ivi incluse le relative pertinenze e le parti comuni condominiali (CM 29/2013)
- **gli immobili produttivi** (cioè "dedicati allo svolgimento di attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali" – CM 29/2013).

L'agevolazione si applica con riferimento agli immobili indicati ubicati nelle **zone sismiche ad alta pericolosità 1, 2, 3** di cui all'OPCM n. 3274/2003.

Zone	Descrizione O.P.C.M. n. 3274/2003	Immobile	Sismabonus
Zona 1	Possono verificarsi fortissimi terremoti	Cat. A (anche "di lusso") Cat. B, C, D ed E utilizzati da imprese/profess.	SI
Zona 2	In questa zona possono verificarsi forti terremoti		
Zona 3	In questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari		
Zona 4	E' la zona meno pericolosa. I terremoti sono rari".		NO

A decorrere dal 2017 sono stati introdotte due **detrazioni maggiorate** ove gli interventi realizzino un **miglioramento della classe di rischio**; in particolare, qualora in esito agli interventi antisismici derivi una **riduzione del rischio sismico** che determini il passaggio:

- ad **1 classe di rischio inferiore**: la detrazione spetta nella **misura del 70% della spesa**
- a **2 classi di rischio inferiori**: la detrazione spetta nella misura dell'**80%**

SPESA MASSIMA

Ove gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella **"mera prosecuzione"** di interventi iniziati in anni precedenti, per il computo del limite massimo di spesa (€ 96.000), si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it



ATTENZIONE: la DRE Emilia (Nota n. 954-1191/2017) ha ritenuto che tale **cumulo** vada operato con eventuali **altri interventi di cui all'art. 16-bis del Tuir**. Gli interventi "da sismabonus", infatti:

- si inquadrano tra quelli di cui alla lett. i) dell'art. 16-bis (per i quali il DL 63/2013 si è limitato a modificare l'aliquota di detrazione e la ripartizione in rate)
- operando tutti i relativi concetti (divieto di cumulo con altri analoghi benefici; concetto di "mera prosecuzione" di cui sopra, ecc).

SPESE AMMESSE

Oltre alla riduzione del rischio sismico di cui appresso, gli interventi di "**messa in sicurezza statica**":

- devono comprendere **interi edifici**
- ed essere realizzati **sulle parti strutturali degli edifici** o complessi di edifici collegati strutturalmente (es: villette "a schiera"; super-condominio composto da 2 corpi di fabbrica collegati).



Centri storici: l'art. 16-bis lett. i) Tuir prevede che i lavori vanno eseguiti "sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari".

Dal 2017 rientrano anche le spese sostenute per la **classificazione e verifica sismica degli immobili** e dei relativi interventi necessari per il suo rilascio.



Nota: si tratta della redazione della "Attestazione di sicurezza statica" ex DM 28/02/2017 del Min. dei Trasporti.

ESTENSIONE SOGGETTIVA: viene operata la medesima estensione vista per il risparmio energetico, interessando gli IACP/società con le stesse finalità sociali e le cooperative edilizie a proprietà indivisa

SUPER BONUS CONDOMINI

Ove gli interventi di riduzione del rischio sismico **siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni d'imposta vengono maggiorate e distinte come segue:

A) opere senza risparmio energetico: le detrazioni spettano, rispettivamente:

- in caso di passaggio ad **1 classe di rischio inferiore: al 75% della spesa**
- in caso di passaggio a **2 classi di rischio inferiori: all'85%**

Limite di spesa: ad entrambe le detrazioni si applica il seguente limite di spesa ammessa:

€ 96.000 x num. unità immobiliari che compongono l'edificio.

Cessione del credito: è possibile optare per la cessione del corrispondente credito (v. oltre).

NEW

B) opere che includono una riqualificazione energetica: le detrazioni spettano, rispettivamente:

- in caso di passaggio ad **1 classe di rischio inferiore: al 80% della spesa**
- in caso di passaggio a **2 classi di rischio inferiori: permane pari all'85%.**

RIDUZIONE CLASSE DI RISCHIO E ATTESTAZIONE DEL PROFESSIONISTA

L'art. 1 c. 2 della Legge di Bilancio 2017 demandava ad apposito DM del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti la definizione delle linee guida per la classificazione di **rischio sismico** delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Il decreto è stato adottato il 28/02/2017 (con effetto dal 1/03/2017, data di pubblicazione sul sito del MIT).

Nell'[Allegato A del DM](#) sono contenute le Linee guida per l'individuazione dei criteri per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni, le quali:

- **definiscono 8 classi di rischio**, con intensità crescente dalla lettera A+ alla G:

classe A+ (minor rischio)	classe B	classe D	classe F
classe A	classe C	classe E	classe G (maggior rischio)

A ciascun edificio è, quindi, possibile attribuire una specifica classe di rischio sismico.

La determinazione della classe di appartenenza può essere condotta con i seguenti criteri alternativi:

METODO CONVENZIONALE	applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme tecniche e consente la valutazione della classe di rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, consentendo il miglioramento di una o più classi di rischio.
METODO SEMPLIFICATO	basato sulla classificazione macrosismica dell'edificio, è indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della classe di rischio e può essere utilizzato sia per una valutazione preliminare indicativa sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione di interventi di tipo locale, consentendo al massimo il miglioramento di una sola classe di rischio.

In base a tali criteri:

- a ogni edificio è possibile attribuire una specifica classe di rischio sismico
- e calcolare il tipo di detrazione applicabile a seconda della riduzione del rischio che si riesce ad ottenere.

LINEE GUIDA DEL MINISTERO – I 6 STEP NECESSARI

1)	il contribuente richiede ad un professionista abilitato la predisposizione del progetto di intervento per valutare la classe di rischio
2)	il professionista, secondo le Linee Guida, stima la classe di rischio dell'immobile ante intervento
3)	il professionista progetta l'intervento e, ultimato l'intervento, definisce la nuova classe di rischio raggiunta
4)	il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento
5)	il proprietario procede al pagamento delle fatture ricevute
6)	al termine dell'intervento, il direttore dei lavori e il collaudatore statico ne attestano la conformità rispetto al progetto del professionista.

IL CASO

Il caso sottoposto al vaglio dell'Agenzia riguarda l'applicabilità del sisma bonus:

- ad una Srl che, nel 2017, ha effettuato alcuni interventi di miglioramento sismico sull'edificio di sua proprietà situato in un comune classificato in zona sismica 3
- che sarà concesso in locazione a soggetti terzi (non utilizzato direttamente) e utilizzato in parte ad uffici ed in gran parte sarà trasformato in residenziale

IL PARERE DELL'AGENZIA

Secondo l'Agenzia:

- ➔ il "Sismabonus" può essere riconosciuto anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione

- ➔ in considerazione del fatto che la norma istitutiva non prevede alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio
- ➔ considerato che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio

L'ampio ambito applicativo dell'agevolazione riconosciuto dall'Agenzia è legato alla ratio della norma

- che intende favorire la messa in sicurezza degli edifici
- per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio.

Esempio1

Alfa SRL incarica un ingegnere che progetta un intervento su un edificio che ridurrà il grado di rischio dell'abitazione del contribuente **da classe "C" a classe "B"**.
L'edificio una volta ristrutturato sarà destinato dalla società allo svolgimento di attività commerciali. La spesa sostenuta ammonta ad € 30.000.
Spetta la **detrazione** nella misura **del 70%** della spesa sostenuta (€ 21.000=).

Esempio2

Nell'Esempio1 precedente l'intervento è previsto riduca il grado di rischio dell'abitazione del contribuente **da classe "C" a classe "A"**:
▪ spetta la **detrazione** nella misura **dell'80%** della spesa sostenuta.

Esempio3

Nell'Esempio2 precedente l'intervento sia commissionato da un amministratore di condominio per lavori sulle parti comuni (che ne **ridurranno il grado di rischio da C a A**):
▪ i condomini potranno **detrarre all'85%** la spesa sostenuta (per millesimi).

Esempio4

Nell'Esempio1 ipotizziamo che una volta realizzati gli interventi l'immobile sarà locato a terzi che lo utilizzeranno per fini abitativi.
Anche in questo caso spetta l'agevolazione, nella misura del 70% (RM 22/E/2018).

CONSIDERAZIONI: i **soggetti Ires** dovranno valutare la convenienza, ove possibile, a "**convertire**":

- eventuali interventi di **ripristino del patrimonio edilizio** (detrazione del 50% in 10 rate, esclusa per i soggetti Ires)
- in interventi di **riqualificazione antisismica**, così da poter fruire della specifica detrazione (peraltro in 5 rate, a parità di massimali di spesa).

Al fine di individuare i diversi trattamenti si propone il seguente schema riassuntivo (si trascurano le opere sulle parti comuni condominiali).

Rif.	INTERVENTO	Soggetti interessati	Detrazione	Limite di spesa	Rate	unità interessate	unità locate a terzi
art. 16-bis Tuir	RISTRUTT. EDILIZIE	Soggetti irpef (incluse imprese per immobili patrimonio)	50%	96.000	10	abitativi	SI
art. 14 DL 63/2013	RIQUAL. ENERGETICA	Soggetti irpef e soggetti Ires	65% (dal 2018 per alcune opere il 50%)	limiti variabili	10	abitativi o non abitativi	SI soggetti privati NO soggetti imprenditori (RM 340/2008)
art. 16 DL 63/2013	SISMA BONUS	Soggetti irpef e soggetti Ires	50% (70%/80% per pass. a classi di rischio inf.)	96.000	5	abitativi o "produttivi"	SI (RM 22/2018)