



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF035

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>SISMA BONUS – I RECENTI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA ENTRATE</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	INTERPELLO N. 61, 62 E 64 DEL 19/02/2019 - ART. 16 DL N. 63/2013
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>22/02/2019</b>

Sintesi: l'Agenzia delle Entrate, con una serie di recenti risposte ad interpelli in materia di sisma bonus ha chiarito che:

- se alla fine dei lavori edili più unità immobiliari vengono unite in un'unica, per determinare il limite di spesa si deve considerare il limite attribuito a ciascuna delle unità immobiliari che componevano l'edificio, prima dell'inizio degli interventi;
- il beneficio è cumulabile con i finanziamenti agevolati ottenuti far fronte ai danni causati dal terremoto del 2009 in Abruzzo
- l'asseverazione tardiva inibisce l'agevolazione.

Come noto, 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 e 2017), nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi
- non solo i soggetti IRPEF, ma anche i soggetti IRES.

**IMMOBILI INTERESSATI:** dal 2017 il sisma bonus è stato esteso 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).

**DETRAZIONI MAGGIORATE:** dal 2017 sono state 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%**.

**SUPERBONUS 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

**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%**

**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

**LAVORI SU COMPLESSO IMMOBILIARE**

Nell'interpello n. 62 del 19/02/2019 viene esaminato il caso di un titolare del diritto di usufrutto su un complesso immobiliare ex rurale, situato in "zona sismica 3" e oggetto dei seguenti interventi di recupero effettuati in due blocchi:

<b>Edificio A</b>	da una ex casa rurale e un'ex stalla/fienile si ricaveranno 3 unità abitative
<b>Edificio B</b>	in origine destinato a portico, porcilaia, fienile e pollaio, in cui saranno realizzati servizi comuni ai tre alloggi.
<b>Edificio C</b>	dal capanno degli attrezzi si otterrà, con modifica della destinazione d'uso, un'unità abitativa e 4 bos pertinenziali ai 4 alloggi che risulteranno in esito ai lavori

**LAVORI SUGLI EDIFICI "A" E "B"**

Con riferimento all'intervento sugli edifici A e B, l'Agenzia ritiene che per poter determinare con esattezza

- l'avvio della "procedura autorizzatoria" (data rilevante per stabilire se è possibile o meno applicare il sisma bonus ed il numero delle rate di fruizione della detrazione)
- il contribuente non abbia altra strada che quella di rivolgersi all'ufficio tecnico del comune; solo quest'ultimo, infatti, è in grado di attestare con precisione la data di effettivo inizio del procedimento.

PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO INIZIATO:		
dal 5/08/2013 al 31/12/2016	<b>sostenute fino al 31/12/2016</b>	detrazione: ✓ nella misura del 65% nel limite di spesa di €. 96.000 per unità immobiliare (sole abitazioni principali/unità produttive) ✓ da ripartire in 10 quote annuali
	<b>sostenute dal 1/01/2017</b>	detrazione: ✓ nella misura del 50% nel limite di spesa di €. 96.000 per unità immobiliare (qualsiasi unità abitativa/unità produttive) ✓ da ripartire in 5 quote annuali
<b>dopo il 1/01/ 2017</b>	detrazione ✓ nella misura del 50% nel limite di spesa di €. 96.000 per unità immobiliare ✓ da ripartire in 5 quote annuali	

L'Agenzia fornisce poi i seguenti chiarimenti (di fatto estendendo quanto in precedenza chiarito per le opere di ripristino del patrimonio immobiliare – v. CM 7/2018 -, di cui il sisma bonus è una particolare tipologia "potenziata" di tale detrazione):

<b>Tetto detrazione per abitazione ante ristrutturazione</b>	Il limite di spesa assoggettabile alla detrazione va attribuito <b>a ciascuna delle unità immobiliare</b> componente l'edificio, risultante <b>prima dell'intervento</b> di ristrutturazione; ciò <b>anche</b> nel caso in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori <b>non sia a uso abitativo</b>
<b>Le pertinenze si considerano assieme all'abitazione</b>	Il limite massimo di spesa ammessa va riferito <b>in via unitaria all'unità abitativa ed alle pertinenze</b> , anche se accatastate separatamente (non avendo la pertinenza un autonomo limite di spesa)
<b>Parti comuni</b>	Le parti comuni dell'edificio vanno riferite in senso oggettivo alle parti comuni a più unità immobiliari. Di conseguenza, il contribuente ha diritto alla detrazione delle spese relative agli interventi realizzati sulle parti comuni con un autonomo limite di spesa.  Ai fini della fruizione delle detrazioni per le parti comuni, le spese a esse attribuite dal tecnico incaricato della direzione dei lavori, e come tali fatturate

e sostenute, sono da ripartire **sulla base dei millesimi** delle singole unità immobiliari iniziali.

### LAVORI SULL'EDIFICIO "C"

L'intervento sull'edificio C, invece, consiste in

- **demolizione** dell'esistente con ricostruzione in sedime in parte differente,
- **ampliamento di una struttura in acciaio**, mantenendo inalterata la volumetria.

Come anticipato, i lavori sono finalizzati all'ottenimento di

- un capanno degli attrezzi, con conseguente variazione della destinazione d'uso,
- un'unità abitativa
- 4 autorimesse di pertinenza dei quattro alloggi che risulteranno al termine dei lavori di ristrutturazione
- messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici del complesso rurale.

A tal proposito, l'Agenzia ricorda che, nel caso di un intervento **con demolizione e ricostruzione**, per poter applicare il sisma bonus è necessario che:

- dal titolo amministrativo che assente i lavori
- risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione) e non in un intervento di nuova costruzione (RM 34/2018).

**Nota:** la detrazione spetta anche se l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione comporti lo **spostamento** di lieve entità rispetto al sedime originario (CM 7/2018).

**N.B.:** Qualora l'intervento sull'edificio C fosse classificato come "ristrutturazione edilizia", l'interpellante potrebbe beneficiare del sisma bonus con il limite di spesa riferito al solo edificio oggetto di autorizzazione, pari cioè a €. 96.000.

### REALIZZAZIONE BOX AUTO

Per quanto riguarda la realizzazione dei box auto, l'Agenzia ricorda che il Tuir prevede una specifica detrazione per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse/posti auto pertinenziale a immobili abitativi, anche a proprietà comune (art. 16-bis, co. 1, lett. d).

Per prassi consolidata, il termine "realizzazione" è da intendere come:

- ⇒ esecuzione di un **intervento ex novo** (circolare n. 121/1998 e circolare n. 7/E).

**Nota:** si tratta dell'unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di nuova costruzione assumono rilevanza ai fini dell'agevolazione.

In sostanza se l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio C

- deriva da un intervento qualificabile come ristrutturazione
- l'istante potrebbe beneficiare del **sisma bonus**

e **non**, invece, della detrazione per la realizzazione di posti auto pertinenziali alle unità abitative risultanti dagli interventi sul complesso rurale.

### CUMULABILITA' CON FINANZIAMENTO

Nell'interpello n. **61 del 19/02/2019** l'Agenzia ha risposto all'interpello di un contribuente, coerede di un immobile situato a l'Aquila, che chiede chiarimenti sulla:

- **cumulabilità** tra
- **contributi ricevuti** e **sisma bonus** (art. 16 c. 1-bis e segg. DL 63/2013 e art. 1 c. 3 L. 232/2016).

Il dubbio interpretativo sorge alla luce della previsione dell'art. 1 co. 3 L. n. 232/2016, in base al quale

*"Le detrazioni di cui all'articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies e 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificato dal comma 2 del presente"*

### 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

*articolo, non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici".*

Secondo l'Agenzia, tuttavia, a prescindere dall'ottenimento del finanziamento, per fruire della detrazione ciò che conta è:

- la **finalità dei lavori**;
- in particolare migliorare la stabilità delle costruzioni esistenti, rispetto al rischio sismico.



**Nota:** il concetto è supportato dall'**Ordinanza n. 60/2018** del Commissario straordinario per la ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi nel 2016, nella quale viene espressamente riconosciuta la fruibilità del sisma bonus per le spese, relative a interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, eccedenti il contributo erogato per la ricostruzione privata nei territori interessati dai terremoti del 2016 e 2017.

Quindi, sostiene l'Agenzia, se la cumulabilità non viene meno in presenza di un finanziamento ricevuto per il ripristino di immobili danneggiati dagli eventi sismici del 2016 e 2017, a maggior ragione non va preclusa nel caso in cui il contributo sia stato erogato negli anni 2009- 2010 in relazione a lavori oramai

In definitiva, secondo l'Agenzia delle Entrate:

- il **finanziamento agevolato** ottenuto per riparare i danni causati dal terremoto del 2009 in Abruzzo
- **non ostacola la fruizione del sisma bonus** per interventi successivi, volti alla riduzione del rischio sismico, sullo stesso edificio.

#### ABILITAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE

Da ultimo **nell'interpello n. 64 del 19/02/2019**, l'Agenzia esamina la possibilità di fruire del sisma bonus anche se

- i lavori di demolizione e ristrutturazione dell'immobile
- sono stati abilitati, anziché attraverso una Scia,
- attraverso un **"permesso a costruire" a cui non è stata allegata l'asseverazione prevista dalla norma agevolativa.**

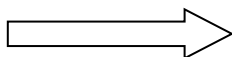
L'istante precisa che l'asseverazione sulla classe di rischio del fabbricato prima dell'intervento e quella ottenibile a lavori fatti sarà presentata successivamente.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate fa presente che:

- l'agevolazione spetta per le opere di consolidamento, non per la costruzione di nuovi edifici
- le modalità di accesso al beneficio e la classificazione dei diversi livelli di rischio sismico sono definiti dal DM 58/2017 del Min. Infrastrutture e Trasporti; in particolare, in base all'art. 3 di tale DM:
  - ✓ il progettista dell'opera deve asseverare la classe di rischio precedente l'intervento (comma 2)
  - ✓ il progetto di riduzione del rischio sismico contenente la suddetta attestazione deve essere allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico competente (comma 3)
  - ✓ il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ultimati lavori e collaudo, attestano la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista (comma 4)
  - ✓ i suddetti documenti sono depositati presso lo sportello unico e consegnati in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali previsti dall'articolo 16, comma 1-quater, del DI 63/2013 (comma 5).

Per il caso esaminato **non è, quindi, possibile fruire del sisma bonus**, in quanto manca la contestuale allegazione al titolo autorizzativo del progetto degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico contenente la prescritta asseverazione.

ASSEVERAZIONE  
TARDIVA



NO SISMA BONUS

**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