



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF156

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 6

OGGETTO	SISMA BONUS: CARATTERISTICHE E FAQ
RIFERIMENTI	D.L. 63/2013; L. 232/2016; D.M. 28/02/2017; D.M. 07/03/2017
CIRCOLARE DEL	15/09/2017

Sintesi: la legge di Bilancio 2017 ha modificato le disposizioni relative alla detrazione Irpef per l'adozione di misure per la messa in sicurezza degli edifici nelle zone ad alto rischio sismico.

Recentemente il MEF ha pubblicato sul proprio sito istituzionale una serie di FAQ, a chiarimento dell'ambito applicativo della detrazione.

Come noto, la L. 232/2016 (Legge di Bilancio 2017) ha introdotto alcune modifiche al D.L. 63/2013, relativamente alle **spese sostenute per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche** con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali:

- per la **redazione della documentazione obbligatoria** atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio,
- nonché per la **realizzazione degli interventi** necessari al rilascio della suddetta documentazione.

Tali interventi devono essere realizzati:

- sulle **parti strutturali degli edifici** (condominali o meno)
- **o complessi di edifici** collegati strutturalmente e comprendere interi edifici
- e, ove interessino i **centri storici**, l'esecuzione deve avvenire in base a progetti unitari e non su singoli immobili.

CONDIZIONI	ANTE MODIFICA	POST MODIFICA
AUTORIZZAZIONE	Interventi le cui procedure autorizzatorie sono attivate dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 63/2013 (cioè il 04/08/2013)	Interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della L. 232/2016
TIPOLOGIA DI IMMOBILE	Immobili adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive	Immobili adibiti a abitazioni (incluse secondo case) e ad attività produttive
ZONE INTERESSATE	Edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all' Ord. del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003	Edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) di cui all' Ord. del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003
PERIODO AGEVOLATO	Spese sostenute dal 4/08/2013 al 31/12/2016	Spese sostenute dal 1/01/2017 al 31/12/2021
DETRAZIONE	Detrazione del 65% nel limite complessivo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno.	Detrazione del 50% nel limite complessivo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno. Il limite tiene conto della prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti
RIPARTIZIONE	10 anni (rate di pari importo)	5 anni (rate di pari importo)

Sezione III A
Spese per interventi
di recupero del
patrimonio edilizio
(detrazione d'imposta
del 36%, del 50%
o del 65%)

Modello
Redditi
2017

2012
(antisismico dal
2013 al 2016)

Col. 2, cod. "4": spese sostenute dal 4/08/2013 al 31/12/2016 per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche "ad alta pericolosità"

Nel **Modello Redditi 2018**, oltre alla casella indicata, sarà inserita quella relativa agli interventi effettuati dal 1/01/2017, arricchita delle informazioni riguardanti il passaggio ad una classe di rischio inferiore (che determina l'incremento della detrazione).

36% ,00 50% ,00 65% ,00

CONDIZIONI	DIFFERENZE
AUTORIZZAZIONE	Le novità riguardano gli interventi autorizzati dal 01/01/2017
TIPOLOGIA DI IMMOBILE	Tra gli immobili che possono fruire del beneficio sono incluse anche le seconde case e parti comuni condominiali
ZONE INTERESSATE	La detrazione è stata estesa anche agli immobili ubicati nella zona 3
PERIODO AGEVOLATO	Stabilizzazione per 5 anni. In precedenza, l'intervento è stato oggetto di proroghe ad opera delle varie legge di stabilità/bilancio
DETRAZIONE	Riduzione della detrazione al 50%
RIPARTIZIONE	Si riduce il periodo di fruizione della detrazione che passa da 10 a 5 anni

ZONE (GRADO DI PERICOLOSITA')	MANIFESTAZIONE DEGLI EVENTI SISMICI
Zona 1 (MAGGIORE)	E' la zona più pericolosa. Possono verificarsi fortissimi terremoti
Zona 2 (ALTA)	In questa zona possono verificarsi forti terremoti
Zona 3 (MINORE)	In questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari
Zona 4 (BASSA)	E' la zona meno pericolosa. I terremoti sono rari

PROTEZIONE CIVILE	Classificazione sismica 2015 per comune (aggiornata a marzo 2015)
	Mappa classificazione sismica (aggiornata a marzo 2015)
	Normativa regionale classificazione sismica (aggiornata a marzo 2015)
	Pericolosità sismica

Ulteriore novità introdotta dalla **L. 232/2016** riguarda gli anzidetti interventi che comportano una riduzione del rischio sismico. In particolare, a seconda del **grado di riduzione del suddetto rischio**, si assiste al seguente incentivo:

- **detrazione del 70%** (che passa a 75% in caso di interventi su parti comuni del condominio): se l'intervento comporta il passaggio ad una **classe di rischio inferiore**;
- **detrazione dell'80%** (che passa all'85% in caso di interventi su parti comuni del condominio): se l'intervento comporta il passaggio a **due classi di rischio inferiori**.



Nota: le linee guida per la **classificazione di rischio sismico delle costruzioni** nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono state disposte con [D.M. 28/02/2017](#), successivamente modificato con [D.M. 07/03/2017](#).

RIEPILOGO		
TIPOLOGIA DI EDIFICIO	DETRAZIONE	RIDUZIONE DEL RISCHIO
ABITAZIONI (PRIME E SECONDE CASE) E EDIFICI PRODUTTIVI	70%	1 classe di rischio
	80%	2 o più classi di rischio
PARTI COMUNI CONDOMINIALI *	75%	1 classe di rischio
	85%	2 o più classi di rischio

EDIFICI CONDOMINIALI: per gli edifici condominiali:

- le **detrazioni**, da ripartire in 5 anni di pari importo, si applicano su un ammontare delle spese non superiore a € 96.000 moltiplicato per il numero degli immobili di ciascun edificio e
- con decorrenza dal 01/01/2017, i beneficiari della detrazione possono **cedere il credito**:
 - ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi o
 - ad altri **soggetti privati**, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, fatta eccezione per gli istituti di credito, intermediari finanziari e pubbliche amministrazioni,

fermo restando la facoltà di **successiva cessione del credito**. Il Prov. 08/06/2017 ha dettato le relative disposizioni attuative.



Nota: con decorrenza dal 1/01/2017, la **detrazione** per la realizzazione degli anzidetti interventi si estende anche alle **spese** effettuate per:

- la **classificazione** e
- verifica sismica** degli immobili.

L'accesso all'agevolazione avviene nel rispetto dei seguenti **adempimenti**:

- Il **proprietario** deve incaricare un professionista che provvede alla valutazione della classe di rischio e alla predisposizione del progetto di intervento;
- Il **professionista**, architetto o ingegnere,
 - individua la classe di rischio della costruzione;
 - progetta l'intervento di riduzione del rischio sismico;
 - determina la classe di rischio dopo l'esecuzione dei lavori;

La **classe di rischio** attribuita al fabbricato, prima e dopo l'intervento, avviene con criteri che tengono conto della vulnerabilità, dei rischi per le persone e dei contesti urbani, economici e sociali. A tale fine, le linee guida ministeriali individuano le seguenti classi di rischio in base alla **perdita media attesa** (PAM) che costituisce il **costo di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici** che si manifesteranno nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente ed espresso come percentuale del costo di ricostruzione:

PERDITA MEDIA ATTESA (PAM)	CLASSE
PAM ≤ 0,50%	A+ (meno rischio)
0,50% < PAM ≤ 1,0%	A
1,0% < PAM ≤ 1,5%	B
1,5% < PAM ≤ 2,5%	C
2,5% < PAM ≤ 3,5%	D
3,5% < PAM ≤ 4,5%	E
4,5% < PAM ≤ 7,5%	F
7,5% ≤ PAM	G (più rischio)

- assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento.

L'attestazione della **conformità dell'intervento** al progetto avviene ad opera del direttore dei lavori e collaudatore statico.



Nota: le detrazioni indicate in precedenza **non** sono **cumulabili** con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

FAQ DEL MINISTERO

DETRAZIONE PER LA MESSA IN SICUREZZA, QUALI E ADEMPIMENTI

QUESITO Voglio mettere in sicurezza la mia casa, ho diritto alla detrazione fiscale delle spese?

Se **l'abitazione**:

- rientra nelle **zone a rischio sismico** 1, 2 o 3 e
- l'intervento è stato **autorizzato** a partire dall'anno 2017

è possibile portare in detrazione le spese, sostenute dal 01/01/2017 al 31/12/2021. Inoltre, come indicato in precedenza tra le spese ammesse in detrazione rientrano, a decorrere dal 2017, anche quelle per la **classificazione e verifica sismica degli immobili**.



Nota: per conoscere la **zona di rischio sismico** del comune si rinvia alla precedente tabella **"Protezione civile"**.

Al fine di fruire della detrazione occorrono alcuni **adempimenti preliminari** e cioè:

- **occorre incaricare un tecnico professionista che:**
 - effettui la diagnosi sismica dell'edificio e individui la classe di rischio sismico (variabile da A+ a G);
 - predispona il progetto degli interventi strutturali per aumentare la sicurezza antisismica
 - svolta le pratiche edilizie;
 - certifichi la conformità degli interventi effettuati al progetto presentato.

PROFESSIONISTA COMPETENTE ALLE ATTESTAZIONI

QUESITO A quale professionista devo rivolgermi? Anche a un geometra?

L'attestazione sull'efficacia degli interventi spetta ai professionisti, geometri compresi, **incaricati di:**

- progettazione strutturale,
- direzione dei lavori delle strutture e
- collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali,

e **iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali** di appartenenza.

TIPOLOGIA DI FABBRICATO

QUESITO

Vorrei mettere in sicurezza una struttura adibita ad attività produttive: posso usufruire del bonus

La **detrazione** è stata:

- **confermata** anche per immobili adibiti ad attività produttiva al pari delle abitazioni;
- **ampliata** in quanto si estende anche alle seconde abitazioni (nel dettato normativo precedenza la stessa era limitata sole alle costruzioni adibite ad abitazione principale).

LIMITE MASSIMO DI SPESE

QUESITO	Qual è il limite di spesa consentito per i lavori?
----------------	----------------------------------------------------

La detrazione fiscale si calcola su una **spesa massima di € 96.000** all'anno per gli interventi:

- sulle **abitazioni** o
- sulle **attività produttive**.

CONTRIBUENTE NON PROPRIETARIO

QUESITO	Sono in affitto: posso usufruire dell'agevolazione?
----------------	-----------------------------------------------------

L'agevolazione spetta oltre che al proprietario dell'immobile anche ai **titolari di diritti reali/personali di godimento** sugli immobili oggetto degli interventi che sostengono le spese.

PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

QUESITO	In un condominio, per lavori sulle parti comuni, ogni appartamento ha diritto alla stessa detrazione?
	In un condominio, per lavori sulle parti comuni, qual è il limite massimo della spesa per beneficiare della detrazione?
	E' possibile mettere in sicurezza solo le parti comuni di un condominio

Per gli interventi sulle parti comuni del condominio, ogni unità immobiliare ha diritto alla detrazione, su una spesa massima di **€ 96.000 da moltiplicare per gli immobili** di cui si compone l'edificio, la cui **quota di spettanza** di ciascun condomino viene **attribuita** dall'amministratore sulla base di:

- **regolamento condominiale**;
- **tabelle millesimali**.

Inoltre, gli **interventi** di messa in sicurezza antisismica in un condominio attengono **solo a quelli sulle parti comuni**.

MODALITA' DI PAGAMENTO

QUESITO	Come vanno effettuati i pagamenti ai fini del rimborso?
----------------	---------------------------------------------------------

I **pagamenti** vanno effettuati con **bonifico bancario o postale** da cui risultino:

- **causale** del versamento;
- **codice fiscale del beneficiario della detrazione** (in presenza di più soggetti che sostengono la spesa che intendono fruire della detrazione, occorre riportare il loro codice fiscale);
- **codice fiscale o numero di partita Iva** del beneficiario del pagamento.

CAUSALE	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di ____ partita Iva ____ Beneficiario della detrazione ____ codice fiscale ____
	<input type="checkbox"/>

Per gli **interventi** realizzati sulle parti comuni **condominiali**, è necessario indicare:

- oltre al codice fiscale del condominio
- anche quello dell'amministratore o di altro condomino che provvede al pagamento.

Se **l'ordinante del bonifico è diverso** da quello indicato nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, ferma restando il possesso delle condizioni richieste, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (C.M. 17/2015).

PERDITA DELLA DETRAZIONE

QUESITO	Quali sono i casi in cui rischio di perdere la detrazione?
----------------	------------------------------------------------------------

L'eventuale **cessione dell'immobile** oggetto di intervento prima del decorso dell'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione:

- delle **quote non utilizzate** è **trasferito**, salvo diverso accordo delle parti o in mancanza di indicazioni specifiche nel contratto di compravendita,
- **all'acquirente** dell'immobile.

Diversamente, la **cessazione dello stato di locazione/comodato** non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino/comodatario che hanno eseguito gli interventi.

INTERVENTI POSTI IN ESSERE NEL 2015

QUESITO	Ho messo in sicurezza la mia casa nel 2015: posso usufruire del bonus?
----------------	------------------------------------------------------------------------

Le agevolazioni previste dalla L. 232/2016 attengono agli **interventi** effettuati dal 01/01/2017. Per quelle **eseguiti anteriormente** è possibile fruire delle detrazioni previste dalle norme previgenti e cioè, con riguardo al caso specifico:

- spetta se l'immobile costituisce abitazione principale e
- ricade nelle zone a rischio sismico 1 o 2 (e non anche nella numero 3)

CUMULO INCENTIVI

QUESITO	Le agevolazioni "casa sicura" possono essere cumulate con altri incentivi di cui ho usufruito?
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

La detrazione in questione **non** può essere **cumulata**:

- con quella riguardante il bonus per la riqualificazione energetica dell'edificio (la stessa spesa non può fruire di un doppio beneficio) e
- con agevolazioni già spettanti per interventi in aree colpite da eventi sismici.