



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF206

INFO FLASH

La Nuova Redazione

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

OGGETTO	SISMA BONUS – CHIARIMENTI DELLA DRE EMILIA OMAGNA
RIFERIMENTI	Art. 16-bis, DPR 917/1986, Art. 16, DL 63/2013, Interpello Agenzia Entrate n. 954-1191/2017
CIRCOLARE DEL	22/11/2017

IN CASO DI INTERVENTO COMPLESSO, LIMITE MASSIMO DI SPESA DETRAIBILE UNICO PER SISMA BONUS E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sintesi: in risposta ad un interpello, considerando la sovrapposizione parziale dell'agevolazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per l'adozione di misure antisismiche, prendendo in considerazione la realizzazione di un intervento complesso (di recupero del patrimonio edilizio, comprensivo di adozione di misure antisismiche), la DRE Emilia Romagna ha chiarito che:

- il Sisma bonus può essere fruito in **5 rate annuale di pari importo**, salvo la possibilità di avvalersi della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (10 rate annuali di pari importo)
- possono essere compresi tra gli interventi "antisismici" anche gli interventi di categoria "inferiore", come ad esempio quelli di manutenzione ordinaria
- in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio, con l'adozione di misure antisismiche, il limite massimo di spesa detraibile è unico (€ 96.000) per sisma bonus e recupero del patrimonio edilizio.

GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'art. 16-bis, DPR 917/1986, come modificato dall'art. 16, DL n. 63/2013, dispone:

- ➔ la detrazione **Irpef del 50%** relativa lavori di recupero del patrimonio edilizio
- ➔ nel limite massimo di spesa detraibile **pari a € 96.000** per unità immobiliare
- ➔ si applica alle spese **sostenute nel periodo 26/06/2012 fino al 31/12/2017** (come modificato dalla legge di bilancio per il 2017).



SPESE NOTARILI: come chiarito dalla RM 118/2014, **anche le spese notarili**, se strettamente connesse all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, vanno incluse tra quelle per le quali spetta la detrazione.

Possono beneficiare della detrazione gli interventi come definiti dall'art. 16-bis c.1 TUIR:

a)	di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (Testo unico edilizia); nello specifico, Si tratta delle spese per interventi, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali, di: <ul style="list-style-type: none"> ▪ manutenzione straordinaria ▪ restauro e risanamento conservativo ▪ ristrutturazione edilizia
b)	di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (Testo unico edilizia); nello specifico, si tratta delle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze di: <ul style="list-style-type: none"> ▪ manutenzione straordinaria ▪ restauro e risanamento conservativo ▪ ristrutturazione edilizia

c)	necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi , anche non rientranti nelle tipologie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
d)	relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali, anche a proprietà comune (condominiale)
e)	finalizzati: - alla eliminazione delle barriere architettoniche , aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione). - alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità (art. 3 co. 3 L. 104/92);
f)	relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi
g)	relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici (L. n. 249/97), quali antenne collettive, reti via cavo, accesso a servizi telematici, ecc.. e al contenimento dell'inquinamento acustico .
h)	realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi sull'impiego di fonti rinnovabili di energia
i)	relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della documentazione.
l)	di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici



Nota: si rammenta che:

- se i lavori realizzati nell'anno costituiscono la **mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti**, nel computo della spesa massima si considerano anche le spese sostenute negli anni precedenti (art. 16-bis c. 4);
- in caso di **immobile residenziale utilizzato promiscuamente**, ossia adibito anche all'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo, la **detrazione spetta nella misura del 50%** (art. 16-bis c.5).



MORE UXSORIO: in seguito alla introduzione dalla legge sulle unioni civili (L.76/2016), l'Agenzia ha chiarito che il **convivente more uxorio** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio **può fruire della detrazione alla stregua di quanto previsto per i familiari conviventi** (RM 64/2016). La disponibilità dell'immobile è insita nella convivenza e non deve trovare titolo in un contratto di comodato.

INTERVENTI PER L'ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE

Relativamente agli interventi per l'adozione di misure antisismiche (di cui alla lett. i), secondo la nuova formulazione della norma introdotta dalla Legge di bilancio per il 2017), a decorrere **dal 1/01/2017 fino al 31/12/2021** è prevista, in generale:

- una **detrazione del 50%** (in luogo del 65%)
- ripartita in **5 quote annuali** di pari importo (anziché in 10 quote), nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.
- nel limite massimo di spesa di **€ 96.000** per singolo intervento ed unità immobiliare.



Nota: se gli interventi in ciascun periodo costituiscono "**mera prosecuzione**" di precedenti interventi ai fini del limite massimo di spesa ammessa alla detrazione (€ 96.000), si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

Rispetto alla formulazione in vigore fino al 31/12/2016, **dal 2017 il sisma bonus si applica:**

- ➔ **non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche “ad alta pericolosità” (zone 1 e 2)**
- ➔ **ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3** (rischio moderato di terremoti di intensa entità).

La detrazione, inoltre riguarda:

- ➔ **tutti gli immobili a destinazione abitativa** (incluse le 2° case, dunque; in precedenza l’agevolazione era destinata ai soli immobili destinati ad abitazione principale)
- ➔ **oltre che gli immobili produttivi (come in precedenza).**

Sono stati inoltre introdotti, sempre ad opera della legge di bilancio 2017 due “bonus rafforzati” qualora gli interventi antisismici effettuati realizzino un **miglioramento della classe di rischio**.

In particolare, a parità delle altre condizioni, qualora dalla realizzazione degli interventi antisismici derivi:

- una **riduzione del rischio** sismico con passaggio ad **una classe di rischio inferiore**: la detrazione spetta nella misura **del 70% della spesa sostenuta**.
- il passaggio a **2 classi di rischio inferiori**, la detrazione spetta nella **misura dell’80%**.

SISMABONUS RAFFORZATO PER LE PARTI COMUNI: ove gli interventi di adozione di misure antisismiche siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni aumentano, rispettivamente:

- ➔ **al 75%:** passaggio di una classe di rischio inferiore
- ➔ **all’85%:** passaggio di due classi

e saranno calcolate su un ammontare delle spese non superiore a €. 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.



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

I RECENTI CHIARIMENTI DELL’AGENZIA

In risposta **all’interpello n. 954-1191/2017**, considerando la sovrapposizione parziale delle due agevolazioni, prendendo in considerazione la realizzazione di un intervento complesso (di recupero del patrimonio edilizio, comprensivo di adozione di misure antisismiche) la DRE Emilia ha chiarito che:

- a) in generale:** la detrazione per gli interventi relativi all’adozione di misure antisismiche (**sisma bonus**):
 - ➔ a prescindere dalla detrazione fruita (50%, 65%, 75%, 85%)
 - ➔ va obbligatoriamente rateizzata in **5 rate annuali di pari importo**
- b) in deroga:** è comunque **possibile**:
 - ➔ **scegliere** di avvalersi della detrazione **Irpef del 50%** relativa lavori di **recupero del patrimonio edilizio** (di cui alla lett. i))
 - ➔ con la conseguente possibilità di ripartire in **10 rate** di pari importo la detrazione in parola.

INTERVENTI RELATIVI ALL’ADOZIONE DI MISURE ANTISIMICHE	
Sisma Bonus (50%, 65%, 75%, 85%)	Recupero patrimonio edilizio (36%, 50%)
↓	↓
5 rate annuali di pari importo	10 rate di pari importo

Viene inoltre ribadito (v. CM 4/E/2017) che il principio in base al quale:

- *“l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati”*
- è da ritenersi applicabile **anche nell'ambito degli interventi antisismici.**



Assorbimenti intervento di categoria superiore: ne deriva la possibilità di ricomprendere nel c.d. “Sisma bonus”, ad esempio, anche le spese relative alla manutenzione ordinaria necessaria per il completamento dell'opera avente finalità antisismiche.

LIMITE MASSIMO DI SPESA

Per quanto riguarda il limite massimo di spesa detraibile nel caso di intervento complesso viene chiarito che la soglia di **€. 96.000** per unità immobiliare è unica sia per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che per l'adozione di misure antisismiche.

INTERVENTO COMPLESSO SU IMMOBILE	LIMITE MASSIMO DI SPESA DETRAIBILE
Ristrutturazione/manutenzione	Il limite di spesa agevolabile di € 96.000 annuali, è unico in quanto riferito all'immobile
Sisma bonus	
Riqualificazione energetica	Limite di spesa autonomo

Esempio

Il sig. Rossi effettua un intervento di recupero del patrimonio edilizio per €. 120.000 complessive, comprensive di:

- € 20.000 di spese per l'adozione di misure antisismiche
- € 5.000 per consulenza in relazione al classamento sismico dell'abitazione.

In tale caso:

- il **plafond di spesa massima è unitario**, ed ammonta ad **€. 96.000**
- tuttavia, per gli **interventi antisismici, pari ad € 25.000** (20.000 + 5.000): può optare per la detrazione:
 - ✓ **del 50%, in 10 rate** di pari importo (indicandoli nel mod. Redditi unitariamente alle altre spese di recupero del patrimonio edilizio)
 - ✓ o **del 50% (o 70%/80% se vi sono i requisiti) in 5 rate** di pari importo (sisma bonus), indicandoli separatamente nel mod. Redditi rispetto alle altre spese di recupero del patrimonio edilizio, pari a €. 71.000).

Laddove, infine, abbia sostenuto anche spese di risparmio energetico (es. sostituzione infissi), applicherà un plafond di spesa autonomo rispetto alle opere di cui sopra.