

Sismabonus, le novità del decreto crescita



Il decreto crescita rende possibile applicare le detrazioni fiscali per l'acquisto di case demolite e poi ricostruite seguendo le norme antisismiche anche nelle zone 2 e 3

Con la pubblicazione in Gazzetta del dl n. 34/2019 (decreto crescita) vengono introdotte due importanti novità riguardo le detrazioni fiscali per l'adeguamento sismico degli edifici (sismabonus).

Nello specifico:

- nell'art. 8 del decreto crescita viene prevista l'estensione del sismabonus alle zone 2 e 3
- nell'art. 10 è previsto per ecobonus e sismabonus la possibilità di trasferimento del credito al fornitore tramite uno sconto immediato per il soggetto che sostiene le spese per gli interventi

Estensione alle zone sismiche 2 e 3

In particolare l'art. 8 del nuovo dl, in applicazione dell'art 16 della legge n. 90/2013, prevede l'estensione delle **detrazioni per l'acquisto di case antisismiche** anche per gli immobili situati nelle **zone a rischio sismico 2 e 3** (finora era applicabile solo per le zone 1).

Il testo aggiornato dell'art 16 comma 1-septies della legge 90/2013 infatti è il seguente:

Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano

realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 [...] mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75% e dell'85 % del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

In pratica chi **acquista un'unità immobiliare in un edificio demolito e ricostruito**, rispettando la normativa antisismica, anche nelle zone 2 o 3 (oggi previsto solo per gli edifici in zona 1) potrà ottenere una detrazione, su un ammontare massimo di spesa non superiore a 96.000 euro, pari al:

- **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, se dagli interventi deriva il passaggio a **una classe di rischio inferiore**
- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, se gli interventi comportano il passaggio a **due classi di rischio inferiori**.

cui corrisponde una detrazione massima di:

- 72.000 euro con riduzione di una classe di rischio sismico
- 81.600 euro in caso di riduzione di 2 classi di rischio sismico.

Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico

Con l'art. 10 del decreto crescita viene introdotta la possibilità di trasferimento del credito al fornitore tramite uno sconto per il soggetto che sostiene le spese per gli interventi di efficientamento energetico (**ecobonus**) e messa in sicurezza dal rischio sismico (**sismabonus**).

In particolare, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, al posto dell'utilizzo diretto delle stesse, ad un contributo di pari ammontare, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi; tale sconto sarà rimborsato al fornitore sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo.

Entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del dl 34/2019, sarà emanato il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in cui sono definite le modalità attuative delle suddette disposizioni.

Cos'è il sismabonus

Ricordiamo che per gli interventi di adozione di misure antisismiche sugli edifici, il dl n. 63/2013 ha introdotto il cosiddetto "sismabonus", un'agevolazione che dal 1° gennaio 2017 può essere fruita per lavori realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività

produttive.

Le opere devono essere eseguite su edifici situati sia nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), sia nelle zone sismiche a minor rischio (zona sismica 3).

È prevista una detrazione d'imposta del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, calcolata su un **importo complessivo pari a 96.000** euro per unità immobiliare e per ciascun anno, da ripartire in **cinque quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

La detrazione fiscale sale al 70% della spesa sostenuta (75% per gli edifici condominiali) se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore e aumenta fino all'80% (85% per gli edifici condominiali) se ai lavori consegue il passaggio a 2 classi di rischio inferiori.

Rientrano tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la **classificazione e la verifica sismica** degli immobili.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma **anche ai titolari di diritti di godimento** sui beni oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese. Dal 2018 tra i beneficiari dell'agevolazione sono inclusi anche gli istituti autonomi per le case popolari ed i soggetti con finalità analoghe.

Dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione del 75 o dell'85%, i condomini possono scegliere di cedere il credito a favore dei fornitori che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati che siano comunque collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"