

Casa Sicura

Agevolazioni fiscali per la messa in sicurezza antisismica delle abitazioni e delle attività produttive: guida pratica, normativa, faq e documentazione tecnica.



Casa Sicura è la nuova **agevolazione fiscale** per interventi edilizi antisismici voluta dal Governo nella legge di Bilancio 2017 per consentire un'ampia azione di prevenzione in Italia.

Il cosiddetto “**Sismabonus**” riguarda costruzioni adibite ad abitazione (prima e seconda casa), ad attività produttive e parti comuni condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, quasi l'intero territorio nazionale.

Per accedere all'agevolazione è necessario classificare il rischio sismico dell'edificio prima e dopo aver effettuato i lavori.

Sarà possibile **dedurre** nella dichiarazione dei redditi, **su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro**, una **percentuale variabile dal 50% fino all'85%** secondo le tipologie di intervento.

Guida pratica

Cos'è Casa Sicura

È un'agevolazione che consente di ottenere la detrazione fiscale dall'imposta lorda di una percentuale delle spese sostenute per lavori edilizi antisismici su abitazioni e immobili per attività produttive.

Le spese devono essere sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. I lavori devono essere stati autorizzati dopo il 1° gennaio 2017.

Quali edifici

L'agevolazione si applica a interventi su:

- abitazioni (prima o seconda casa)
- parti comuni di condomini
- immobili adibiti ad attività produttive.

L'edificio sul quale sono realizzati i lavori deve trovarsi in una zona di rischio sismico 1, 2 (alta pericolosità) o 3 (minore pericolosità), secondo la classificazione sismica del territorio italiano individuata dall'[Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003](#).

Per sapere in quale zona di rischio sismico si trovi il Comune di interesse è possibile consultare il sito web del Dipartimento della Protezione Civile - Presidenza del Consiglio dei Ministri è disponibile la [Classificazione sismica 2015 per Comune in formato excel - aggiornata a marzo 2015](#).

Quali spese

Possono essere portate in detrazione le spese per

- l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza antisismica
- la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Chi classifica l'immobile e valuta il rischio sismico

La valutazione del rischio sismico e dell'efficacia degli interventi deve essere realizzata dai professionisti incaricati della 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.

In particolare

- il progettista attesta ufficialmente, compilando e firmando un apposito modulo di asseverazione, la classe di rischio sismico dell'edificio prima dell'intervento e quella che sarà raggiunta dopo i lavori
- il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano, al termine dell'intervento, se sono stati raggiunti gli obiettivi indicati nel progetto.

Chi ha diritto alla detrazione

La detrazione fiscale riguarda esclusivamente chi ha sostenuto la spesa dei lavori edilizi, effettuati secondo quanto indicato dalla legge.

Quanto si può detrarre

Per ottenere l'agevolazione occorre indicare nella dichiarazione dei redditi la spesa sostenuta.

La detrazione fiscale di base è pari al 50% della spesa, ma la percentuale aumenta se dopo i lavori si riduce il rischio sismico.

La riduzione del rischio è valutata sulla base di una graduatoria di 8 classi da A+ (meno rischio) a G (più rischio).

La detrazione fiscale è ripartita in cinque anni in quote uguali, a partire dall'anno in cui sono stati pagati gli interventi, e:

- nel caso di abitazioni e edifici utilizzati per attività produttive, è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare e per ciascuno anno ed arriva al:
 - 70% se si passa a 1 classe di rischio inferiore
 - 80% se si passa a 2 o più classi di rischio inferiori
- nel caso di parti comuni dei condomini è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono il condominio ed arriva al:
 - 75% se si passa a 1 classe di rischio inferiore
 - 85% se si passa a 2 o più classi di rischio inferiori.

Cessione del credito

Solo nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali si può scegliere, al posto della detrazione fiscale, di cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato i lavori oppure ad altri soggetti privati.

Le modalità di attuazione della cessione del credito sono dettagliate nel [Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017](#).

Domande frequenti - FAQ

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

Sì, se la casa rientra nelle zone di rischio sismico 1 (maggiore pericolosità), 2 (alta pericolosità) o 3 (minore pericolosità) e le procedure di autorizzazione degli interventi sono partite dal 1° gennaio 2017.

Possono essere portate in detrazione le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Per conoscere la zona di rischio sismico del Comune in cui si trova la casa è possibile consultare il sito web del Dipartimento della Protezione Civile - Presidenza del Consiglio dei Ministri, dove è disponibile la [Classificazione sismica 2015 per Comune in formato excel - aggiornata a marzo 2015](#).

2. Cosa devo fare?

Bisogna rivolgersi ad un tecnico professionista che compia la diagnosi sismica dell'edificio e ne individui la classe di rischio sismico (da A+ a G) prima di effettuare l'intervento.

Il professionista deve poi predisporre il progetto degli interventi strutturali per aumentare la sicurezza antisismica e presentarlo per il successivo iter amministrativo edilizio.

A seguito dei lavori il tecnico certifica la conformità degli interventi effettuati al progetto presentato, assicurando quindi il miglioramento ad una classe di rischio più bassa.

3. A quale professionista devo rivolgermi? Anche a un geometra?

Sì. L'efficacia degli interventi è attestata dai professionisti incaricati della 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.

4. Voglio sottoporre la mia casa ad una verifica sismica: posso usufruire del bonus "Casa Sicura"? Quali sono le spese detraibili?

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

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

Sì, esattamente come per le abitazioni (domanda 1).

6. Qual è il limite di spesa consentito per i lavori?

Per gli interventi sulle abitazioni o sulle attività produttive la detrazione fiscale si calcola su una spesa massima di 96 mila euro all'anno.

7. Sono in affitto: posso usufruire dell'agevolazione?

Sì. Maggiori dettagli sulle detrazioni per le ristrutturazioni nella [guida](#)

[fiscale dell'Agenzia delle entrate.](#)

8. In un condominio, per lavori sulle parti comuni, ogni appartamento ha diritto alla stessa detrazione?

In un condominio, per gli interventi sulle parti comuni, ogni appartamento può ottenere la detrazione fiscale fino a una spesa massima di 96 mila euro.

La quota di detrazione spettante ad ogni condomino è attribuita dall'amministratore sulla base del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

9. In un condominio, per lavori sulle parti comuni, qual è il limite massimo della spesa per beneficiare della detrazione?

E' pari a 96 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari del condominio.

10. E' possibile mettere in sicurezza solo le parti comuni di un condominio?

Sì. Gli interventi di messa in sicurezza antisismica in un condominio non possono non interessare le parti comuni.

11. Come avviene la cessione del credito?

Nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali si può scegliere, al posto della detrazione fiscale, di cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato i lavori oppure ad altri soggetti privati.

Le modalità di attuazione della cessione del credito sono dettagliate nel [Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017](#).

12. Come vanno effettuati i pagamenti ai fini del rimborso?

Maggiori dettagli sulle detrazioni per le ristrutturazioni nella [guida fiscale dell'Agenzia delle entrate](#).

13. Quali sono i casi in cui rischio di perdere la detrazione?

La detrazione si perde, ad esempio, quando l'immobile è ceduto e nel contratto non è previsto espressamente che il venditore mantenga il diritto alla detrazione per le rate residue.

14. Ho messo in sicurezza la mia casa nel 2015: posso usufruire del bonus?

Le agevolazioni "casa sicura", previste dalla Legge di Bilancio 2017, riguardano interventi effettuati a partire dal 1° gennaio 2017.

Per gli interventi eseguiti prima del 1° gennaio 2017 (ad esempio nel 2015) la detrazione è possibile solo se l'immobile costituisce l'abitazione principale e si trova nelle zone di rischio sismico 1 o 2 (vedi domanda 1).

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

Non è possibile far valere sulla medesima spesa la detrazione "casa sicura" e il bonus per la riqualificazione energetica dell'edificio.

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

Per i tecnici

- [Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni](#) (allegato A del decreto ministeriale 7 marzo 2017 n.65)
- [Modello asseverazione classe rischio sismico - formato .pdf](#)
- [Modello asseverazione classe rischio sismico - formato .doc](#)
Attestazione, a cura del progettista incaricato, della classe di rischio sismico della costruzione precedente l'intervento e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato (allegato B del decreto ministeriale 7 marzo 2017 n.65)

Normativa

- [Decreto ministeriale 7 marzo 2017 n.65](#)
Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati
- [Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017](#)
Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico
- [Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - articolo 16](#)
Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili
Testo aggiornato con le modifiche della Legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90 (in G.U. 03/08/2013, n. 181) e della Legge 11 dicembre 2016, n. 232 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017)