

SISMABONUS: COME SI APPLICA E PERCHÉ È PIÙ CONVENIENTE APRIRE IL “CANTIERE SICUREZZA”



La fiscalità immobiliare ha subito negli ultimi anni continui cambiamenti, tanto da rendere sempre più complicato, sia per l'investitore che per l'impresa, determinare l'esatto costo fiscale di un investimento immobiliare, elemento invece decisivo per qualsiasi scelta di allocazione del risparmio.

In particolare, in questo articolo ci occupiamo del sismabonus, tema di grande attualità non solo per i recenti e tristi avvenimenti che hanno riguardato il territorio italiano, ma anche perché la nostra provincia è un'area attentamente monitorata.

Nel Bresciano nessun Comune è in classe 1 di rischio sismico, quella più pericolosa, ma 52 Comuni sono invece in classe 2 (dove possono verificarsi eventi anche forti), capoluogo incluso, e la zona individuata come «più critica» è quella del Garda. Quindi la ristrutturazione in chiave antisismica non è più un optional, ma un'urgenza.

Il fatto vero è che oggi la bussola per orientarsi e gli strumenti fiscali non mancano. E i tempi - grazie alle agevolazioni fiscali - sono maturi non solo per parlare di prevenzione, ma anche per metterla in pratica, sapendo che un intervento di ristrutturazione in chiave antisismica, magari in

abbinamento con interventi eco-bonus, valorizza l'immobile e lo rende più appetibile, se posto sul mercato immobiliare.

Occupiamoci quindi delle detrazioni fiscali - secondo le linee guida riassunte dell'Ance - riservate al cosiddetto Sismabonus.

Sismabonus -

La legge di Bilancio per il 2017 ha prorogato per 5 anni (2017-2021) la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

NEL BRESCIANO
SONO 52 I COMUNI
“CENSITI”
IN CLASSE 2
DOVE POSSONO
VERIFICARSI
EVENTI
ANCHE FORTI

Rispetto alla norma previgente, in vigore sino al 31 dicembre 2016, la nuova disciplina prevede una rimodulazione della percentuale di detrazione, un ampliamento dell'ambito oggettivo, includendo anche le abitazioni diverse dalle “abitazioni principali”, l'estensione anche alla zona sismica 3 (oltre le zone 1 e 2) e la riduzione, da 10 a 5 anni, del periodo di ripartizione della detrazione.

In particolare, la percentuale di detrazione è ora pari al:

- 50% per gli interventi “anti-sismici” eseguiti sulle parti strutturali che non conseguono miglioramenti nella classe sismica,
- 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe,
- 80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi.

Sismabonus condomini -

Con riferimento agli interventi di messa in sicurezza statica e antisismica su parti comuni condominiali, le sopra indicate soglie di detrazione sono aumentate sino al:

- 75% se l'intervento consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
- 85% se consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare.

Per i lavori condominiali, viene prevista la possibilità, per ogni condomino, di cedere la detrazione, sotto forma di credito d'imposta, alle imprese esecutrici o a soggetti privati, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari, con facoltà per il cessionario che riceve il credito di successiva rivendita dello



stesso beneficio.

Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda sul reddito, prevista come detto nella misura del 75% delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe inferiore di rischio, ovvero dell'85%, se c'è passaggio a due classi inferiori di rischio.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96mila euro moltiplicato poi per il numero delle unità immobiliari che compongono l'e-

dificio. Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

A tal riguardo, le modalità attuative della cessione sono state stabilite con un apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate che, recependo le osservazioni formulate dall'AN-

È POSSIBILE
PER OGNI
CONDOMINO
CEDERE
LA DETRAZIONE
SOTTO FORMA
DI CREDITO
D'IMPOSTA

CE, garantisce l'applicabilità di tale strumento con modalità semplificate.

In merito, l'Agenzia delle Entrate specifica, innanzitutto, che il credito d'imposta:

- può essere ceduto da parte di tutti i possibili beneficiari della detrazione, ivi compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché «non tenuti al versamento dell'imposta» (ad es. i soggetti «incapienti»);
- può essere oggetto di successiva cessione da parte del cessionario.

Con riferimento al credito oggetto della cessione, viene chiarito che il condomino può cedere l'intera detrazione a lui spettante, che può essere calcolata, alternativamente:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- tenuto conto delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la propria quota a lui riferibile.

Come richiesto dall'ANCE, viene confermato, altresì, che il cessionario possa cedere a sua volta, in tutto o in parte, il credito d'imposta ottenuto dal condominio, a condizione che questo sia divenuto «disponibile», ovvero, a partire dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa.

