



GUIDA

**alle detrazioni fiscali
per la messa in sicurezza
antisismica**

aggiornata al 25 settembre 2017

SOMMARIO

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA DEGLI IMMOBILI

2. PERCENTUALI DI DETRAZIONE

3. SOGGETTI BENEFICIARI

4. SPESE AGEVOLATE

5. ADEMPIMENTI

6. DOCUMENTI DA CONSERVARE

7. RIFERIMENTI NORMATIVI

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA

Per gli interventi di **messa in sicurezza antisismica** degli edifici situati in zona sismica 1, 2 e 3 (ex opcm 3274/2003) è possibile detrarre dall'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o dall'Imposta sul reddito delle società (IRES) le spese, sostenute dal **1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, in percentuale variabile in relazione alla classe di rischio sismico raggiunta in seguito ai lavori.

La detrazione deve essere ripartita in **cinque quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

2. PERCENTUALI DI DETRAZIONE

Nelle **singole unità immobiliari**, a destinazione sia residenziale sia produttiva, si parte da una detrazione fiscale pari al **50%** delle spese sostenute e si può arrivare:

- al **70%** se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- all'**80%** se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a **96mila euro**.

Negli **edifici condominiali**, si parte dalla detrazione fiscale pari al **50%** delle spese sostenute e si può salire:

- al **75%** se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- all'**85%** se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a **96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio.

2.1. COME VALUTARE IL MIGLIORAMENTO ANTISISMICO

Per calcolare il miglioramento antisismico generato da un intervento di messa in sicurezza è necessario basarsi sulle **Linee guida per la classificazione sismica degli edifici**, strumento attuativo del Sismabonus che introduce 8 classi di rischio sismico: **da A+ (meno rischio)**, ad A, B, C, D, E, F e **G (più rischio)**.

Il proprietario che intende accedere al beneficio fiscale deve incaricare un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto d'intervento.

Il professionista, architetto o ingegnere, individuerà la classe di rischio della costruzione prima dei lavori, progetterà l'intervento di riduzione del rischio sismico e determinerà la nuova classe di rischio della costruzione a seguito del completamento dei lavori, **certificandola attraverso un'asseverazione** (Allegato B delle Linee guida).

Per determinare la **classe di rischio**, pre e post lavori, si deve fare riferimento a **due metodi**: quello "convenzionale", applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione e che consente un salto fino a due

classi (con detrazioni fino all'85%), e quello semplificato, con un ambito applicativo limitato agli edifici in muratura e che permette il salto di una sola classe (con detrazioni fino al 75%).

I **capannoni industriali** potranno usufruire direttamente del Sismabonus al 70% (salto di una classe) anche in assenza di una preventiva attribuzione della classe di rischio, se saranno eliminate dalla costruzione le principali carenze strutturali.

3. SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire della detrazione i contribuenti **assoggettati all'Irpef o all'Ires**, titolari di diritti reali su immobili a uso residenziale o produttivo situati in zona sismica 1, 2 e 3 (ex opcm 3274/2003).

Ciascun contribuente ha diritto a **detrarre annualmente** la quota spettante nei limiti dell'Irpef o dell'Ires dovuta per l'anno in questione. L'importo eventualmente eccedente non può essere rimborsato nè conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Per ottenere l'agevolazione non è necessario essere il proprietario dell'immobile, ma essere **titolare di un diritto reale** sullo stesso e sostenere le spese per la sua ristrutturazione. Oltre che dai proprietari, il bonus può essere quindi richiesto da:

- nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir ([Dpr 917/1986](#)), che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il **familiare** convivente del possessore o detentore dell'immobile, a condizione che i bonifici delle spese siano intestati a lui. Se la fattura e il bonifico sono intestati a un solo comproprietario, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto non indicato a patto che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da lui sostenuta.

Per gli interventi effettuati sulle **parti comuni dei condomini**, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

I condòmini beneficiari possono optare per la **cessione del credito** corrispondente alla spettante quota di detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, tranne che alle banche o ad altri intermediari finanziari.

3.1. SOGGETTI BENEFICIARI E CAMBIO DEL POSSESSORE DELL'IMMOBILE

In caso di vendita o di trasferimento di diritti reali relativi all'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi agevolati, il venditore può scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o se trasferire il diritto all'acquirente, a condizione che questo sia una persona fisica. Il **trasferimento è automatico** in mancanza di indicazioni specifiche.

In caso di **decesso**, le quote residue della detrazione sono trasferite agli eredi che conservano la detenzione dell'immobile. La detenzione deve durare per tutti gli anni in cui si usufruisce della detrazione. Se l'erede cede l'immobile **in comodato d'uso** o lo affitta, non avrà diritto alla quota di detrazione fiscale relativa agli anni in cui non ha più la detenzione dell'immobile.

Se gli interventi sono stati eseguiti dagli **inquilini** o dai **comodatori**, questi continuano ad usufruire della detrazione anche al termine del contratto di affitto o comodato

4. SPESE AGEVOLATE

La detrazione fiscale è calcolata sulle **spese per la realizzazione dei lavori** sulle unità abitative, sugli edifici produttivi e sulle parti comuni dei condomini.

Sono **inoltre detraibili** le spese per:

- la classificazione e la verifica sismica degli immobili;
- la progettazione degli interventi;
- le prestazioni professionali richieste dalla realizzazione dei lavori;
- l'acquisto dei materiali;
- perizie, sopralluoghi, relazioni di conformità;
- Iva, imposte di bollo, rilascio di autorizzazioni.

4.2 Acquisto di case antisismiche in zona sismica 1

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico, che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70% o dell'80%, sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 1, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari, rispettivamente, al 75 o all'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, entro un ammontare massimo di 96mila euro.

Gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che acquistano un vecchio immobile, lo demoliscono e ne costruiscono uno nuovo con criteri antisismici. L'alienazione degli immobili deve avvenire entro **diciotto mesi** dalla conclusione dei lavori.

Le zone classificate a rischio sismico 1 sono quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri **3519/2006**.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

5. ADEMPIMENTI

5.1 Prima e dopo i lavori

Chi intende usufruire della detrazione fiscale per gli interventi di messa in sicurezza antisismica degli immobili, prima di iniziare i lavori deve dotarsi dei **titoli abilitativi** eventualmente necessari per i lavori che intende effettuare.

Deve essere inviata all'**Azienda sanitaria locale** competente per territorio una **comunicazione** contenente:

- le generalità del committente dei lavori e l'ubicazione dell'immobile;
- la natura dell'intervento da realizzare;
- i dati identificativi dell'impresa esecutrice e la sua assunzione di responsabilità sul rispetto degli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- la data di inizio dei lavori.

Per i lavori sulle **parti comuni** degli edifici residenziali è necessaria una delibera assembleare per l'approvazione dei lavori e la ripartizione delle spese e della detrazione sulla base delle tabelle millesimali.

I **condomini minimi**, cioè fino a otto partecipanti, che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore, possono beneficiare della detrazione per la ristrutturazione delle parti comuni anche se non hanno richiesto il codice fiscale.

I pagamenti devono sempre essere effettuati con **bonifici bancari o postali** e può essere indicato il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico. In caso di controlli, bisognerà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni.

Se per la presentazione della dichiarazione si rivolge **a un Caf o a un intermediario abilitato**, è tenuto ad esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio (Circolare Agenzia Entrate 3/E del 2 marzo 2016).

Chi intende usufruire della detrazione per gli interventi realizzati deve indicare, nella **dichiarazione dei redditi**, i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto.

5.2 Pagamenti

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con **bonifico bancario o postale**, da cui devono risultare:

- la causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Quando vi sono **più soggetti che sostengono la spesa**, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate a beneficiare della detrazione.

Se l'ordinante del bonifico è una **persona diversa da quella indicata come beneficiario**, la detrazione spetta comunque a quest'ultimo in presenza di tutte le altre condizioni (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015). Possono essere pagate con altre modalità le spese per cui non è possibile il bonifico.

Per gli interventi realizzati sulle **parti comuni condominiali**, oltre al codice fiscale del condominio, è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento. I dati relativi ai pagamenti vanno comunicati all'Agenzia delle Entrate online entro il 28 febbraio di ogni anno.

Quando per effettuare i lavori il contribuente chiede un **finanziamento**, i lavori vengono pagati dalla società finanziaria. Il contribuente può comunque ottenere la detrazione se:

- la società che concede il finanziamento paga l'impresa che ha eseguito i lavori con **bonifico** bancario o postale da cui risultano causale del versamento, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;
- il contribuente è **in possesso della ricevuta** del bonifico effettuato dalla società finanziaria all'impresa.

5.3 Rischio di perdere l'agevolazione

La detrazione non viene riconosciuta o, se concessa, le somme rimborsate vengono recuperate dall'Agenzia delle Entrate se:

- non è stato raggiunto il miglioramento antisismico dichiarato;
- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito secondo le modalità stabilite;
- nel bonifico non sono riportate le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del beneficiario del bonifico);
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie;
- sono state violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro e agli obblighi contributivi.

6. DOCUMENTI DA CONSERVARE

I soggetti che si avvalgono della detrazione fiscale sono tenuti a conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti:

- titoli abilitativi necessari per lo svolgimento dei lavori;
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori in condominio;
- tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- dichiarazione di consenso del possessore in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile;
- fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento;

- comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale (se prevista dalle norme sulla sicurezza dei cantieri).

Per gli interventi realizzati sulle **parti comuni condominiali** il contribuente che usufruisce della detrazione in base alle sue quote millesimali, invece di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio in cui si certifichi il rispetto di tutti gli obblighi previsti e si indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

7. RIFERIMENTI NORMATIVI

La detrazione fiscale delle spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comprendono quelli per la messa in sicurezza antisismica, è disciplinata dall'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi ([Dpr 917/1986](#)).

La [Legge di Bilancio 2017](#) ha introdotto detrazioni fiscali in percentuale variabile in relazione alla classe di rischio sismico raggiunta in seguito ai lavori.

L'[Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3274/2003](#) definisce i criteri per la classificazione sismica del territorio nazionale.

Le [Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni](#) definiscono i criteri per l'attribuzione di una specifica classe di rischio sismico agli edifici, prima e dopo gli interventi di miglioramento.

**Per restare aggiornato sul
Sismabonus consulta lo
Speciale di Edilportale**

http://www.edilportale.com/news/Sismabonus_e_adeguamento_antisismico

La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di [Edilportale.com](#). Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti.