



Sismabonus: un'opportunità da non perdere per il miglioramento del patrimonio edilizio e per la rigenerazione urbana

Roma 5 ottobre 2017 - Spazio Fare Mercato Centrale

Relatore Avv. Rossana Saraceni



arelitalia.com
ASSOCIAZIONE REAL ESTATE LADIES



www.sonoingara.it

La necessità di affermare la cultura della prevenzione

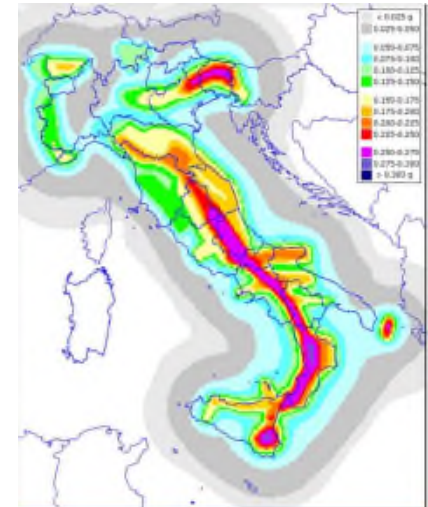
Gli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016 nel Lazio ed i successivi episodi che hanno colpito anche le Marche e l'Umbria hanno nuovamente evidenziato come il territorio italiano sia caratterizzato da un **rischio sismico medio-alto**, che ha causato numerose vittime e consistenti danni al patrimonio edilizio pubblico e privato delle aree interessate, come pure al sistema economico – produttivo ed ai beni culturali, incluse le chiese, che costituiscono il patrimonio identitario delle comunità colpite dal terremoto.

Negli ultimi 50 anni, a causa dei terremoti che si sono succeduti, sono state registrate **(dati MIT)** :

- circa **5.000 vittime**
- spesa annua media di circa **tre miliardi di euro** per emergenza e ricostruzione.

L'elevata sismicità del territorio nazionale, la vulnerabilità del patrimonio edilizio (pubblico e privato) e la frequenza dei terremoti (in media, **uno ogni quattro anni!**) impongono un cambio di passo non più rinviabile per:

- affrontare in maniera capillare e sistematica la mitigazione del rischio sismico
- promuovere la **cultura della prevenzione**



Le misure della Legge di Stabilità 2017: i sismabonus

La **Legge di stabilità 2017, L. 11/12/2016, n. 232** (art. 1, co. 2 e 3 che ha sostituito l'art. 16, co. 1 bis D.L. 63/2013, conv. con modif. in L. 90/2013), ha **ampliato le agevolazioni fiscali già previste, nella dichiarata finalità di promuovere un'azione volontaria con forti incentivi statali per la prevenzione sismica sugli edifici esistenti privati**

Pertanto, **dal 1° gennaio 2017 le detrazioni d'imposta per interventi di adozione delle misure antisismiche (art.16 bis, co. 1, lett. i, D.P.R. 917/1986) sono ammesse:**

- sia per **edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1 e 2 di cui all'O.P.C.M. n. 3274/2003, in sostanza i comuni della dorsale appenninica), sia per quelli **ricadenti in zona 3**, a minor rischio sismico. Per conoscere in quale zona di rischio sismico si trovi il Comune di interesse sul sito del **Dipartimento della Protezione Civile** è reperibile la **Classificazione sismica 2015 per Comune in formato excel - aggiornata a marzo 2015**
- per **a)** qualsiasi immobile **ad uso abitativo** (non solo l'abitazione principale) ed **b)** immobili adibiti **ad attività produttive** (attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali); **c)** parti comuni di edifici condominiali
- Su un ammontare delle spese **non superiore ad € 96.000,00**, è possibile detrarre **una percentuale variabile dal 50% fino all'85%** secondo le tipologie di intervento e la detrazione va ripartita in parti uguali su **cinque anni**
- Per accedere all'agevolazione è necessario **classificare il rischio sismico dell'edificio prima e dopo aver effettuato gli interventi**, mediante **professionista abilitato**, secondo le modalità stabilite dalle Linee Guida adottate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con appositi D.M. (n. 58 del 28/2/2017 e n. 65 del 7/3/2017)

Dettaglio detrazioni (1/2)

- **Più in dettaglio**, ai sensi dell'**art. 16, co. 1 bis-1 sexies D.L. 63/2013**, conv. in L. 90/2013, (introdotti dalla L. di Stabilità 2017), sono detraibili dall'imposta lorda sui redditi (da soggetti passivi Irpef o Ires) le spese:
 - sostenute nel quinquennio **dal 1°/1/2017 al 31/12/2021**
 - per interventi di adozione di misure antisismiche (di cui alla lett. i), co. 1, dell'art.16 bis D.P.R. 917/1986 – T.U.I.R.)
 - le cui procedure di autorizzazione siano state attivate **a partire dal 1°/1/2017**
 - La detrazione “base” del **50%** è elevata al **70%** quando la realizzazione degli interventi produce una **riduzione del rischio sismico** con il passaggio ad **una classe di rischio inferiore** e rispettivamente **all'80%** se ne deriva il passaggio **a due classi di rischio inferiori**
 - La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di **€ 96.000** per unità immobiliare e va ripartita **in 5 quote annuali di pari importo**, dall'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi (**Possibile incremento ad € 96.000 ogni 200 mq per capannoni industriali L. Stabilità 2018 e detrazione 65%**)
 - Se gli interventi realizzati in ciascun anno sono la mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del detto limite massimo detraibile si deve tener conto anche delle spese sostenute negli anni per le quali si è già fruito della detrazione
 - Il **sismabonus non è cumulabile** con le agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici
-

Dettaglio detrazioni (2/2)

- Sono detraibili anche **le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili** (onorari del professionista, spese per prove, carotaggi etc.): non è ben chiaro se detta detrazione sia **ammissibile in via autonoma o sia necessariamente connessa alla realizzazione degli interventi** per l'adozione di misure antisismiche (in quest'ultimo senso il tenore letterale del **comma 1 sexies, art. 16 D.L. 63/2013**)
- **Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali** le detrazioni dall'imposta sono ancora più elevate e spettano:
 - nella misura **del 75%**, nel caso di passaggio ad una classe di rischio inferiore e **dell'85%**, per il passaggio a due classi di rischio inferiori
 - si applicano su un ammontare delle spese **non superiore ad € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio** e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo
- In alternativa alla detrazione per interventi su edifici condominiali, i beneficiari possono scegliere di effettuare la **cessione del credito corrispondente ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero **ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)**
- **Non è ammessa la cessione ad istituti di credito, intermediari finanziari ed amministrazioni pubbliche** (forse lo sarà con la Legge di Stabilità 2018 in corso di elaborazione)
- La cedibilità del credito riguarda **tutti i potenziali beneficiari della detrazione**, ivi inclusi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta
- I cessionari del credito possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni. **Le modalità di cessione dei crediti** sono state definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8/6/2017

Il quadro riassuntivo delle detrazioni per l'adozione di misure antisismiche

	fino al 31 dicembre 2016	2017-2021
percentuale di detrazione	65%	50% 70% (75% per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a una classe di rischio inferiore 80% (85% per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a due classi di rischio inferiori
importo massimo su cui calcolare la detrazione	96.000	96.000 per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
ripartizione della detrazione	10 quote annuali	5 quote annuali
zona sismica in cui deve trovarsi l'immobile	zone 1 e 2	zone 1, 2 e 3
utilizzo dell'immobile	abitazione principale o attività produttive	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive

Le detrazioni per l'acquisto di un'unità immobiliare antisismica

MISURA DELLA DETRAZIONE	IMPORTO MASSIMO	LE CONDIZIONI
75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)	96.000 euro per ogni unità immobiliare	- gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" - devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico - i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile
85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)		

Le Linee Guida MIT (1/3)

Con due successivi **decreti del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti** (n. 58 del 28/2/2017 e n. 65 del 7/3/2017) sono state adottate:

- le **Linee Guida per la classificazione del rischio sismico** delle costruzioni (**All. A**)
- nonché **per le modalità di attestazione mediante asseverazione (All. B), da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati** per poter usufruire dei benefici fiscali introdotti dalla Legge di Stabilità 2017 (art. 16, comma 1-quater, D.L. n. 63/2013, conv. con modif. in L. 90/2013)

Per quanto precisato dal MIT all'atto della pubblicazione le Linee Guida forniscono **gli strumenti operativi** per la classificazione del Rischio Sismico delle costruzioni con un **nuovo approccio** che coniuga:

- *"il **rispetto del valore della salvaguardia della vita umana** (mediante i livelli di sicurezza previsti dalla Vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni)*
- *la **considerazione delle possibili perdite economiche e delle perdite sociali** (in base a robuste stime convenzionali basate anche sui dati della Ricostruzione post Sisma Abruzzo 2009)"*

Le Linee Guida MIT (2/3)

- L'edificio deve essere classificato, prima e dopo l'intervento, secondo criteri che tengono conto:
 - della **vulnerabilità**, dei **rischi per le persone**, dei **contesti urbani, economici e sociali**
- Sono definite **n. 8 Classi di Rischio sismico**:
 - **classe A+ (meno rischio)**
 - classe A
 - classe B
 - classe C
 - classe D
 - classe E
 - classe F
 - **classe G (più rischio)**
- Per la determinazione della classe di appartenenza dell'edificio sono previsti **due metodi**: **convenzionale** (consente il miglioramento di una o più classi di rischio) e **semplificato** (con un ambito applicativo limitato, **consente al massimo il miglioramento di una sola classe di rischio**)

Le Linee Guida MIT (3/3)

La valutazione del rischio sismico e dell'efficacia degli interventi deve essere realizzata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali (per i geometri: modeste costruzioni civili di cui all'art. 16, lett. m, R.D. 11/2/1929 n. 274) ed iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi professionali

In particolare, ai sensi del D.M. 58/2017 s.m.i. (art. 3):

- Il progettista dell'intervento strutturale **assevera** secondo il Modello contenuto nell'All. B del DM 58/2017 s.m.i. (ad integrazione di quanto stabilito dal DPR 380/2001 e dal D.M. 14/1/2008) **la classe di rischio** dell'edificio **prima** dei lavori e quella conseguibile **dopo** l'esecuzione dell'intervento progettato
- Il **progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico**, con l'**asseverazione**, è allegato alla **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività) da presentare allo Sportello Unico competente (art. 5 DPR n. 380/2001) per i successivi adempimenti
- Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo, **devono attestare** la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato
- L'**asseverazione e le attestazioni** sono **depositate presso il detto sportello unico e consegnate in copia al committente**, per l'ottenimento dei benefici fiscali

Incentivi per l'acquisto case antisismiche

Con la cd. **Manovrina** (L. 21/6/2017, n. 96, art. 46 quater) sono stati introdotti **ulteriori benefici fiscali per incentivare l'acquisto di case antisismiche, quando gli interventi per la riduzione del rischio sismico** (che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70% o dell'80%) **sono effettuati:**

- nei Comuni in zone classificate a **rischio sismico 1** (secondo l'OPCM 28/4/2006 n. 3519)
- mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, anche **con aumento di volumetria** rispetto al preesistente (ove permesso dalle norme urbanistiche vigenti)

In tal caso:

- **l'acquirente di un immobile** nell'edificio ricostruito usufruisce di una **detrazione del 75% o all'85% del prezzo** di acquisto dell'unità immobiliare (come indicato nell'atto pubblico di compravendita) entro un **ammontare massimo di € 96.000,00**
- gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla successiva alienazione dell'immobile
- i beneficiari, in alternativa alla detrazione, possono scegliere di **cedere il corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi** ovvero **ad altri soggetti privati**, con la facoltà di successiva cessione del credito
- **esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari**