



Fossati Rag. Massimiliano

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

Ai gentili Clienti

Loro sedi

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU IMMOBILI DESTINATI ALLA LOCAZIONE

L'articolo 16, comma 1-*bis*, D.L. 63/2013 prevede che per le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche e l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone sismiche 1,2 e 3) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 spetti una detrazione dall'imposta lorda nella misura che va dal 50% all'85% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, ripartita in 5 quote annuali di pari importo fruibili nell'anno di sostenimento delle spese e nei 4 successivi. Con la **risoluzione n. 22 del 12 marzo 2018** l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'agevolazione può essere fruita anche per interventi riguardanti immobili posseduti da società non direttamente utilizzati ma destinati alla locazione.

Le caratteristiche della detrazione

Gli interventi di adozione di misure antisismiche e di messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Sono agevolabili anche la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, gli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione e le spese relative alla progettazione e alle prestazioni professionali.

Per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), D.P.R. 917/1986 su unità immobiliari destinate ad abitazione o ad attività produttive, le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dal 1° gennaio 2017 in poi, nelle zone sismiche 1, 2 e 3 spetta una detrazione dall'imposta lorda ai fini Irpef o Ires nelle seguenti misure:

- a) 50% se non vi è riduzione del rischio sismico;
- b) 70% se vi è riduzione del rischio sismico ad una classe di rischio inferiore;
- c) 80% se vi è riduzione del rischio sismico a due classi di rischio inferiori.

Qualora gli interventi siano realizzati su parti comuni di condomini, la misura della detrazione è ulteriormente aumentata al 75% per il punto b) e all'85% per il punto c). Le detrazioni Irpef/Ires non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti sulla base di norme speciali e/o territoriali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

L'Agenzia delle entrate è intervenuta recentemente con la risposta all'interpello n. 954-1191/2017 precisando che in presenza delle condizioni soggettive e oggettive per fruire sia della detrazione Irpef del 50% in 10 quote annuali per le spese rientranti nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), D.P.R. 917/1986 sia della detrazione Irpef del 50%/70%/80% in 5 quote annuali per le spese rientranti nell'articolo 16, comma 1-*bis*, D.L. 63/2013 è facoltà del

contribuente in fase di compilazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta in cui sono state sostenute le spese scegliere quale tipologia di detrazione applicare (da riportare poi negli anni successivi). La risposta all'interpello ha, inoltre, chiarito che l'ammontare massimo di spesa agevolabile è pari a 96.000 euro: qualora vi sia un intervento unico che comprenda sia spese antisismiche sia spese per il recupero del patrimonio edilizio, che hanno misure di detrazione diverse, l'ammontare massimo di spesa agevolabile è fissato complessivamente in 96.000 euro. Nel computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute per il medesimo intervento in anni precedenti.

Il recente chiarimento dell'Agenzia delle entrate

Le unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili sono state normate con un duplice criterio: la localizzazione territoriale in zone sismiche ad alta pericolosità e il tipo di utilizzo. L'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ha suddiviso i Comuni italiani in 4 categorie, indicative del loro rischio sismico, individuate con i codici 1, 2, 3 e 4 nell'allegato A dell'ordinanza. Gli immobili situati nelle zone 1, 2 e 3 possono fruire della detrazione (50% - 70% - 80%) in 5 quote annuali.

Per il tipo di utilizzo, la versione originaria della norma prevedeva che le unità immobiliari agevolabili fossero esclusivamente quelle destinate ad abitazione principale o ad attività produttive: dal 1° gennaio 2017 tutte le unità immobiliari utilizzate a fini residenziali possono fruire della detrazione per interventi antisismici. In merito alle unità immobiliari adibite ad attività produttive, si intendono le costruzioni in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Con la circolare n. 29/E/2013 l'Agenzia delle entrate ha specificato che possono beneficiare della detrazione i soggetti passivi Irpef e Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese sono rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo (diritto di proprietà o altro diritto reale, contratto di locazione, o altro diritto personale di godimento).

Con la risoluzione n. 22/E/2018 l'Agenzia ha affrontato il caso di una società che ha effettuato interventi di adeguamento antisismico che hanno portato ad una riduzione di due classi di rischio sismico su un immobile di proprietà che sarà destinato alla locazione e non più all'utilizzo diretto a fini produttivi. L'Agenzia delle entrate ha chiarito che la norma che ha introdotto il "Sismabonus" intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio.

Pertanto, la detrazione può essere riconosciuta anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione. Nel caso in oggetto la misura della detrazione è pari all'80% delle spese sostenute e fruibile in 5 quote annuali di pari importo, essendo iniziato l'intervento con procedura autorizzatoria rilasciata in data successiva al 1° gennaio 2017 e situata l'unità immobiliare in un comune classificato in zona sismica 3.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Massimiliano Fossati