

FOCUS SISMABONUS

Indice

1. Introduzione
2. Chi può usufruire dell'agevolazione
3. Importo della detrazione
4. Cessione del credito d'imposta
5. Regole e adempimenti per accedere al bonus
6. Documentazione da verificare e conservare
7. Tabella riepilogativa
8. Cronostoria normativa Sismabonus
9. Iter operativo

1. Introduzione

Il “Sismabonus acquisti” è l’agevolazione prevista dalla normativa sull’acquisto di **immobili ristrutturati con rigorosi criteri antisismici**. Chi compra unità immobiliari antisismiche site in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1, 2 o 3 può **beneficiare di una detrazione del 75% o dell’85% del prezzo di vendita** (fino ad un importo massimo di 96.000 euro su cui calcolare la detrazione), purché l’unità immobiliare sia ceduta, entro i 18 mesi dalla fine lavori, dall’impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, direttamente o in subappalto (così come chiarito dalla risposta 279 del 19 luglio 2019), che vi abbia effettuato interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, ove consentito. Tale agevolazione è disciplinata dall’art. 16 comma 1-septies del Decreto Legge 63/2013.

Il *Decreto Rilancio* (Decreto Legge 34/2020) con gli articoli 119 e 121 ha introdotto il c.d. “*Superbonus*”, il quale ha incrementato la percentuale della detrazione al 110% e introduce varie modifiche in tema dei soggetti beneficiari e cessione del credito.

2. Chi può usufruire dell'agevolazione

Può usufruire dell'agevolazione “Sismabonus acquisti” **colui che si intesta l'unità immobiliare facente parte dell'edificio ristrutturato con criteri antisismici**. Può essere sia un soggetto IRPEF o IRES, quindi sia persone fisiche che società. Nel caso in cui si voglia usufruire dell'aliquota incrementata al 110%, l'agevolazione è concessa solo alle persone fisiche.

3. Importo della detrazione

La detrazione può essere del 75% o dell'85% sul prezzo di vendita, con un tetto massimo di 96.000 euro, sul quale calcolare una delle due percentuali.

Le due percentuali (75% e 85%) dipendono dalla riduzione della classe di rischio:

- Il 75% calcolato su un importo massimo di 96.000 euro, se la riduzione è di una classe di rischio;
- l'85% del prezzo di vendita sul tetto massimo sempre di 96.000 euro, se la riduzione risulta di due classi di rischio.

Il *Decreto Rilancio*, come visto in precedenza, ha elevato l'aliquota al 110% ma il massimale di spesa consentito rimane invariato (96.000 euro).

4. Cessione del credito d'imposta

In alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, è **possibile scegliere di cedere il credito**, o alle imprese che hanno eseguito i lavori, o a soggetti terzi collegati.

Il cessionario (chi riceve il credito) può usufruire dell'importo, oppure ha la facoltà a sua volta di un'ulteriore unica cessione. Anche per il cessionario la quota potrà essere compensata in cinque anni. Lo sconto in fattura, ovvero lo sconto diretto sul prezzo di acquisto pari all'importo della detrazione, valido fino al 31 dicembre del 2019, è stato eliminato.

Da luglio 2020, con l'entrata in vigore del "*Superbonus*", viene reintrodotta l'opzione dello sconto in fattura da parte dei soggetti fornitori e non vengono posti limiti ai soggetti ai quali è possibile cedere il credito, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

5. Regole e adempimenti per accedere al bonus

L'intervento deve riguardare l'intero edificio e deve prevedere la **demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica dove le norme urbanistiche lo consentono. Il fabbricato ricostruito inoltre può essere composto da un numero maggiore di unità rispetto al preesistente.

L'impresa dovrà vendere gli immobili che dovranno essere ceduti necessariamente entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

Il "Sismabonus acquisti" è stato introdotto nel 2017 per gli edifici ubicati in zona sismica 1. Successivamente, dal primo maggio 2019, esteso anche per gli edifici ricadenti in zone 2 e 3. Contestualmente al titolo abilitativo, che sia Permesso di Costruire o una SCIA, deve essere depositata l'asseverazione del tecnico, necessaria per attestare la classe di rischio prima e quella che consegnerà l'edificio dopo l'intervento. Per accedere alle agevolazioni è necessario che ci sia un passaggio ad una o due classi di rischio inferiori.

A completamento delle opere, il Direttore Lavori e il collaudatore statico (se nominato) attestano, ciascuno per le proprie competenze, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato e all'asseverazione presentata.

6. Documentazione da verificare e conservare

Documenti necessari per poter accedere al "Sismabonus acquisti":

- l'**atto di acquisto**, il documento principale dove si trovano il prezzo di acquisto e tutte le informazioni e urbanistiche dell'edificio;

- la **documentazione riguardante l'intervento**, i titoli abilitativi (Permesso di Costruire o SCIA), l'asseverazione del tecnico allegata al titolo con l'attestazione del passaggio delle classi di rischio, la comunicazione di fine lavori e le attestazioni di conformità.

7. Tabella riepilogativa

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE ANTISISMICA	
PERCENTUALI DI DETRAZIONE	<p>75% del prezzo di acquisto (riduzione di una classe di rischio sismico)</p> <p>85% del prezzo di acquisto (riduzione di due classi di rischio sismico)</p> <p>110% del prezzo di acquisto (aliquota elevata dal <i>Superbonus</i>)</p>
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> - Gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal D1 n. 34/2019) - Devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio - I lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile

Fonte: AdE, Superbonus 110%, Luglio 2020.

8. Cronostoria normativa Sismabonus

Art. 16 del Decreto Legge 63/2013

“Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili”

Disciplina delle detrazioni legate al Sismabonus per gli interventi edilizi fino al 31 Dicembre 2021.

Art. 46-quater Decreto Legge 50/2017

“Incentivi per l'acquisto di case antisismiche”

Inserisce all'art. 16 del DL 63/2013 il comma 1-septies, il quale disciplina il “sismabonus acquisti”, ossia la cessione della detrazione relativa al sismabonus ai soggetti che acquistano immobili che hanno subito una riduzione del rischio sismico.

Art. 7 Decreto Legge 34/2019

“Incentivi per la valorizzazione edilizia”

Introduce l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella forma agevolata di 200 euro ciascuna per trasferimenti di fabbricati destinati alla demolizione e ricostruzione con un miglioramento di prestazione energetica e sismica.

Art. 8 Decreto Legge 34/2019

“Sismabonus”

Sostituisce e definisce le zone sismiche 1, 2 e 3 beneficiarie del sismabonus.

Art. 1 commi 70, 175, 176 Legge 160/2019

“Legge di Bilancio 2020”

Con l’abrogazione dei commi 2, 3 e 3-ter, dell’art. 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. Decreto Crescita), viene eliminata la possibilità di convertire la detrazione fiscale prevista per gli interventi di efficienza energetica (c.d. Ecobonus) e riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) in sconto di pari importo che l’impresa dovrà applicare in fattura.

Art. 119 Decreto Legge 34/2020 (Decreto Rilancio)

“Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”

Comma 4

“Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell’articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (interventi per il sismabonus), l’aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021.”

Comma 9 e 10

Indicano i beneficiari del Superbonus 110%, in particolare ne fanno parte i condomini, le persone fisiche ed altri soggetti. Vengono escluse le imprese e le persone fisiche che svolgono attività d’impresa.

Art. 121 Decreto Legge 34/2020 (Decreto Rilancio)

Disciplina lo sconto in fattura e la cessione del credito relativo al Superbonus e Sismabonus. In particolare, a differenza del Sismabonus ai sensi dell’art. 16 D.L. 63/2013, è possibile optare per la cessione del credito a favore di intermediari finanziari o per lo sconto in fattura, opzioni che ampliano sensitivamente l’ambito di applicazione della suddetta agevolazione.

9. Iter operativo

- I. L'impresa incarica un per la valutazione della classe di rischio sismico e la predisposizione del progetto di intervento, ovvero, Permesso di Costruire o SCIA (All. B al Decreto MIT n. 58 del 2017).

- II. Asseverazione redatta dal professionista incaricato che rilevi la classe di rischio sismico dell'edificio precedente all'intervento e conseguibile a seguito delle opere edilizie. L'asseverazione deve essere presentata congiuntamente al Permesso di Costruire al momento della presentazione per il rilascio del titolo abilitativo, "tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori".

- III. Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestino la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Fonti

Sismabonus sull'acquisto di unità immobiliari antisismiche, ANCE, 2020;

Superbonus 110% novità in materia di detrazioni per interventi di efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, Agenzia delle Entrate, 2020;

Decreto Legge 63/2013;

Decreto Legge 50/2017;

Decreto Legge 34/2019;

Legge n. 160/2019, Legge di Bilancio 2020;

Decreto Legge 34/2020.