

L'Aquila, 4 Maggio 2018

Circolare N. 37 Prot. N. 188
---------------------------------

**ALLE IMPRESE ASSOCIATE**  
**LORO SEDI****Oggetto: Sismabonus ed Ecobonus - demolizione e ricostruzione, dichiarazione dei redditi 2018; Risoluzione AdE n.34/E e Circolare n.7/E aprile 2018.**

Si informano le imprese associate che in data 27 aprile 2018 l'Agenzia delle Entrate ha emanato la Risoluzione n° 34/E e la Circolare n° 7/E in merito all'applicabilità del Sismabonus per interventi di demolizione e ricostruzione, all'applicabilità dell'Iva agevolata ed alla suddivisione delle spese di ristrutturazione tra i comproprietari, ed in ultimo in merito alla corretta compilazione della dichiarazione dei redditi. Nello specifico si riportano alcune delle novità introdotte.

**SISMABONUS: Ok alla demolizione e ricostruzione**

L'Agenzia delle Entrate precisa che le detrazioni fiscali spettanti per il Sismabonus possono essere applicate anche agli interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che gli stessi siano qualificabili come ristrutturazione edilizia secondo l'art. 3, comma 1, lettera d, del DPR n. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia.

Pertanto gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o attività produttive possono essere ammessi al Sismabonus purché vengano mantenute la stessa sagoma e volumetria di quelle preesistenti, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ai fini dell'applicabilità della detrazione è necessario dunque che, dal provvedimento abilitativo dei lavori, risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

**Iva agevolata**

Nella risoluzione n° 34/E l'Agenzia delle Entrate chiarisce che per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione è prevista l'applicabilità dell'Iva agevolata al 10%, sempre a condizione che nel provvedimento autorizzativo l'intervento sia qualificato come ristrutturazione edilizia e non nuova costruzione.

**Suddivisione delle spese tra comproprietari**

L'Agenzia precisa, inoltre, che a prescindere dalla quota di proprietà ciascun comproprietario ha diritto alla detrazione in funzione della spesa effettivamente sostenuta per effettuare i lavori, come attestata dal bonifico di pagamento contenente nella causale il richiamo normativo che dà diritto alla detrazione d'imposta e dalle fatture rilasciate dall'impresa che effettua i lavori.

**Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno 2017**

Nella CM n° 7/E/2018 l'Agenzia delle Entrate fornisce dei chiarimenti su tutte le agevolazioni da indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta 2017. Riferendosi questa all'anno di imposta 2017 non tiene conto delle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2018 (Legge n. 205 dicembre 2017) come, ad esempio, la possibilità di cedere il credito d'imposta per lavori di efficientamento energetico su singole unità abitative.

Tra le varie agevolazioni vengono trattati i bonus riguardanti interventi da Sismabonus e da Ecobonus.

**Sismabonus:** viene chiarito che il limite massimo di 96.000 euro opera come limite unico, in caso di realizzazione, sullo stesso edificio, di interventi di natura diversa (ad esempio, interventi antisismici e di manutenzione ordinaria) e come limite autonomo se riferito ad ogni singola unità immobiliare ed a ciascuna delle relative pertinenze, in caso di interventi su parti comuni condominiali. Ad esempio, nel caso specifico riportato dall'Agenzia delle Entrate, in cui si hanno 5 unità immobiliari e 3 box/cantine autonomamente accatastate, la detrazione andrà calcolata su un limite massimo di spesa pari a 768.000 euro (96.000 euro x 8) da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà.

La possibilità di cessione del credito per lavori condominiali riguarda tutti i condomini compresi coloro i quali non potrebbero fruirla in quanto non tenuti al versamento dell'imposta. La cessione deve riguardare l'intera detrazione spettante al singolo condomino non essendo prevista la possibilità di cedere solo eventuali rate residue di detrazione; è inoltre permessa agli acquirenti delle unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (anche con aumento di volumetria se consentito dalle norme urbanistiche), situati nelle zone a rischio sismico 1.

**Ecobonus:** viene chiarito che il limite di 40.000 euro deve riferirsi autonomamente a ciascuna unità immobiliare di cui si compone l'edificio e ad ognuna delle pertinenze. Anche qui nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione va calcolata su un ammontare massimo di 320.000 euro (40.000 euro x 8). Pertanto può accadere che l'importo totale di 320.000 euro venga attribuito, su base millesimale, per 60.000 euro ad una unità, per 50.000 euro ad un'altra e per 35.000 euro ad ognuna delle restanti 6 unità immobiliari.

### Invito seminario Sismabonus 10 maggio

Considerata l'importanza della materia si invitano le imprese associate a partecipare al convegno che si terrà il prossimo 10 maggio, dalle ore 14:30, presso l'Auditorium Ance L'Aquila in tema di Eco e Sismabonus, di cui si allega locandina.

Per eventuali chiarimenti potete contattare presso la nostra sede di Ance L'Aquila il Dott. Lorenzo Giacco.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Francesco Manni



All.1 Risoluzione n° 34/E AdE  
All.2 Comunicato stampa  
All.3 Locandina seminario 10 maggio  
All.4 Circolare n.7/E AdE

lg

## RISOLUZIONE N. 34/E



Direzione Centrale Coordinamento Normativo

**Roma, 27 aprile 2018**

***OGGETTO: Interpello art. 11, legge 27 luglio 2000, n.212- Riconducibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione tra gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche per le quali è possibile fruire della detrazione di imposta ai sensi dell'art. 16 del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63.***

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

I Sig.ri Alfa, Beta e Gamma, comproprietari, ciascuno per un terzo, di una unità immobiliare sita nel Comune X, dichiarata inagibile a seguito del terremoto verificatosi nelle Marche nel 1972, volendo procedere alla demolizione e alla fedele ricostruzione dell'immobile, pongono i seguenti quesiti:

1) se spetti la detrazione di imposta di cui all'art. 1-*quater* del D.L. n. 63 del 2013, consistente nella detrazione dell'80 per cento, con tetto massimo di spesa incentivabile di 96.000 euro, in relazione a spese per l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, con riduzione di due classi di rischio sismico, di unità immobiliare attualmente censita nella categoria catastale F/2 (unità collabenti), in quanto danneggiata dal sisma;

2) se, in caso di risposta positiva al quesito di cui al punto 1), la spesa per l'intervento edilizio possa essere suddivisa tra gli aventi diritto non in base alle

proprie quote di proprietà dell'immobile, ma in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute;

3) se all'ammontare di tali spese sia applicabile l'aliquota IVA agevolata, ed in caso affermativo, in quale misura.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Relativamente ai quesiti rappresentati, gli interpellanti ritengono di procedere alla:

a) demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile, nel rispetto delle norme antisismiche e della volumetria pre-esistente;

b) fruizione da parte di ciascun proprietario, in quote corrispondenti alla spesa effettivamente sostenuta da ognuno (diverse dalle quote di proprietà), delle detrazioni fiscali previste per l'adeguamento alle norme antisismiche (sisma bonus dell'80 per cento per lavori che riducono il rischio sismico di due classi), entro l'importo massimo complessivo di euro 96.000;

c) fruizione dell'aliquota IVA agevolata prevista per i lavori di ristrutturazione.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il comma 1-*bis* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come da ultimo sostituito dall'art. 1, comma 2, lettera c), n. 2), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevede che "*Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo*

*2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione."*

Il successivo comma 1-ter stabilisce, inoltre, che *"A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003"*.

I commi 1-*quater* e 1-*quinquies* del medesimo art. 16, inseriti dall'art. 1, comma 2, lett. c), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevedono che qualora dagli interventi attuati derivi una diminuzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e relativi allegati, la detrazione sopra indicata spetti nella misura del 70 per cento (ovvero 75 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali) in caso di diminuzione di una classe di rischio e nella misura dell'80 per cento (ovvero 85 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali), in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Gli interventi richiamati dalle disposizioni sopra indicate sono quelli elencati nell'art. 16-*bis*, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), vale a dire quelli *“relativi all’adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all’adozione di misure antisismiche e all’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”*.

Ciò premesso, relativamente al quesito rappresentato al punto 1), la scrivente fa presente che il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con il parere n. 27/2018, ha precisato che rientrano tra gli interventi di *“ristrutturazione edilizia”* di cui all’art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo Unico dell’Edilizia) quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, e, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al d.lgs. n. 42 del 2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell’edificio preesistente.

Con il medesimo parere, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha ritenuto che gli interventi di demolizione e ricostruzione come sopra rappresentati, progettati ed eseguiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le costruzioni, rappresentino una efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche medesime e, pertanto, *“dal punto di vista tecnico, detti interventi possono certamente rientrare fra quelli di cui all’art. 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR, relativi all’adozione di misure antisismiche”*.

Ciò posto, sulla base del predetto parere, si ritiene che gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi alla detrazione di cui al citato art.16 del decreto legge n. 63 del 2013, nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa, semprechè concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione.

Nel caso in esame, pertanto, riguardante un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio collabente, ai fini della applicazione della detrazione è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Quanto al quesito di cui al punto 2), si precisa che l'art. 16-*bis* del TUIR prevede che sia possibile fruire della detrazione per le “... *spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti*”, sempreché gli stessi siano titolari del diritto di proprietà sull'immobile, ovvero di un diritto reale, o detengano l'immobile sulla base di un titolo idoneo.

Come chiarito, in proposito, da ultimo con la circolare n. 7/E del 2017, qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dal bonifico di pagamento contenente nella causale il richiamo normativo che dà diritto alla detrazione d'imposta, e dall'intestazione delle fatture rilasciate dall'impresa che esegue i lavori. Nel medesimo documento di prassi, è stato precisato, inoltre, che il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui abbia sostenuto le spese. A tal fine, è necessario che i documenti di spesa (in particolare le fatture pagate) siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.

Relativamente al punto 3), la scrivente ritiene che alla fattispecie descritta nell'istanza di interpello (demolizione con fedele ricostruzione) possa essere applicata l'aliquota IVA agevolata prevista per gli interventi di ristrutturazione, vale a dire l'aliquota del 10 per cento, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla documentazione amministrativa che assente i lavori.

Infatti, in tal caso, trova applicazione la voce n. 127-*quaterdecies*) della tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la quale prevede l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento per le prestazioni dipendenti da contratti d'appalto aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di recupero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978, come integrate dall'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia n. 380 del 2001, (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica), a prescindere dalla tipologia dell'immobile oggetto del recupero (cfr. risoluzione n. 157 del 2001 e n. 10 del 2003).

Resta inteso che, qualora gli interventi si configurino come "interventi di nuova costruzione", si renderanno applicabili le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (ad es. prima casa, immobile strumentale, "immobile di lusso", ecc ).

Si ricorda che con la circolare n. 11 del 2007 - punto 3.1, è stato chiarito che, nell'ipotesi in cui l'intervento di totale demolizione e fedele ricostruzione riguardi un'abitazione "prima casa", non può trovare applicazione il trattamento fiscale di maggior favore, consistente nell'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 4 per cento prevista, ai sensi del n. 39) della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, per i contratti di appalto relativi alla "nuova costruzione" di tali abitazioni, *"... in considerazione del fatto che a seguito dell'interpretazione autentica operata dal T.U. dell'edilizia, gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (al quale appartiene l'intervento che gli istanti intendono realizzare - n.d.r.) non possono essere ricondotti alle ipotesi di nuova costruzione, bensì concretizzano interventi di recupero di edifici preesistenti"*.

I documenti di prassi citati sono consultabili nella banca dati Documentazione Economica e Finanziaria accessibile sia dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) sia dal sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it)

\*\*\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE

Annibale Dodero

(firmato digitalmente)

## COMUNICATO STAMPA

### **Sismabonus per la messa in sicurezza degli edifici Detrazione anche per chi demolisce e ricostruisce la casa**

I contribuenti possono fruire dell'agevolazione per interventi di miglioramento sismico di edifici (il cosiddetto "Sismabonus") anche nel caso di opere di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È il principale chiarimento della risoluzione n. 34/E di oggi, con la quale l'Agenzia delle Entrate spiega anche che, ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento.

**Ok all'agevolazione in caso di ricostruzione** - Con la Risoluzione di oggi, l'Agenzia specifica che il "Sismabonus" può essere fruito anche da coloro che, possedendo o detenendo l'immobile in base a un titolo idoneo, decidono di demolirlo e ricostruirlo con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tale intervento, infatti rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione. In risposta all'interpello di tre comproprietari, inoltre, le Entrate chiariscono che questi soggetti possono dividere le spese in proporzione alla spesa sostenuta da ciascuno. Infine, la risoluzione afferma che ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla relativa documentazione amministrativa.

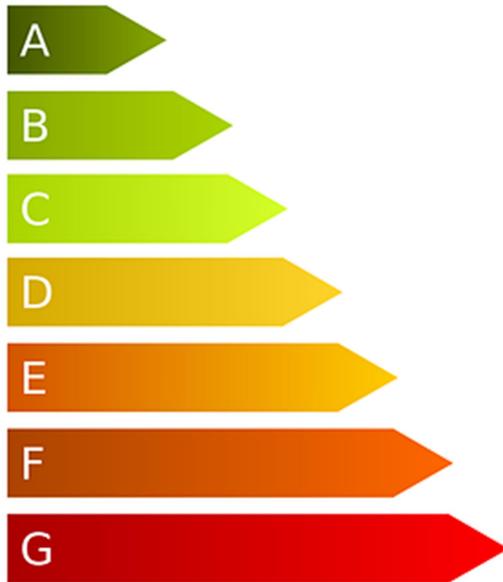
**Il Sismabonus caso per caso** - La legge di Bilancio per il 2017 ha modificato la detrazione del 50% in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l'adozione di misure antisismiche su edifici che siano situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) o a minor rischio (zona sismica 3). La detrazione del 50% per lavori antisismici va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno). La percentuale di detrazione sale al 70% della spesa sostenuta se la realizzazione degli interventi determina il passaggio a una classe di rischio inferiore e aumenta all'80% se l'intervento consegue il passaggio a due classi di rischio inferiori.

**Roma, 27 aprile 2018**



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI L'AQUILA E SULMONA  
Circonscrizione del Tribunale di L'Aquila e Sulmona

In collaborazione con



## Eco-Sisma Bonus

### Strategie di intervento integrato per riqualificare l'esistente

Il seminario ha come obiettivo la presentazione delle opportunità previste dalla legge di bilancio del 2018 per riqualificare il patrimonio edilizio italiano. Una squadra di specialisti composta da ingegneri, commercialisti e consulenti finanziari con lo speciale supporto dell'Agenzia delle Entrate, discuterà congiuntamente di soluzioni integrate per un accesso agevole alle opportunità finanziarie.

L'Aquila – Sala Conferenze Ance  
Via Alcide de Gasperi 60 - 67100 L'Aquila  
Giovedì 10 Maggio ore 14.30

Con il patrocinio di:



Seminario gratuito – necessaria a registrazione al seguente [link](#)



## AGENDA

- 14.30 – 15.00:** **Welcome e RegISTRAZIONI**
- 15.00 – 15.15:** **Saluti istituzionali**  
*Geom Mauro Irti, Coordinatore della commissione Innovazione Tecnologica e Bioedilizia di Ance L'Aquila*
- 15.15 – 15.45:** **Introduce i lavori**  
*Dott. Ettore Perrotti - Presidente dell'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di L'Aquila e Sulmona*
- 15.45-16.15** **Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni- Novità e conferme per il 2018.**  
*Dott. Daniela De Nardis - Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Abruzzo*
- 16.15– 16.45** **Il rischio sismico a cui sono soggetti i nostri edifici: miglioramento e adeguamento degli edifici.**  
*Ing. Nicola Del Ciotto Ingegnere Strutturista - Valeo Engineering & Management*
- 16.45 – 17.15** **L'efficientamento energetico nella riqualificazione del costruito.**  
*Ing. Marilena Taddei Ingegnere settore Energia – Progettazione di Processo e Impianti Tecnologici - Elemec Ingegneria*
- 17.15 – 17.45:** **Il ruolo del commercialista nella squadra di specialisti.**  
*Dott. Enrico Dell'Elce, Dottore Commercialista, Revisore Legale – Consigliere Tesoriere dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di L'Aquila e Sulmona*
- 17.45 – 18.15:** **Il ruolo di Banca Mediolanum nel progetto di ristrutturazione.**  
*Dott. Amedeo Gasbarro - Family Banker Senior Manager - Banca Mediolanum SpA*
- 18.15 – 18.45:** **Finanziare la ristrutturazione e trasferire il rischio – l'offerta di Banca Mediolanum**  
*Dott.ssa Daniela Napolitano - Family Banker - Banca Mediolanum SpA*
- 18.45-19.15:** **Case studies e casi reali – tavola rotonda conclusiva insieme all'Agenzia dell'Entrate**

\*\*\*

**Crediti Formazione Professionale Continua:** L'ODCEC di L'Aquila e Sulmona ha provveduto a richiedere al Consiglio Nazionale l'accREDITAMENTO del Seminario per il riconoscimento dei crediti formativi.

## CIRCOLARE N. 7/E (ESTRATTO)



Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Roma, 27 aprile 2018

**OGGETTO: Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno d'imposta 2017: spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione e per l'apposizione del visto di conformità**

*(omissis)*

### **Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (Righi E41/E53, quadro E, sez. IIIA e IIIB)**

*Art. 16-bis del TUIR - decreto interministeriale 18 febbraio 1998*

*(omissis)*

#### ***Sisma bonus***

##### ***Aspetti generali***

Per le spese sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, per gli interventi effettuati su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale e ad attività produttive, la detrazione spetta nella misura del 65 per cento da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. La detrazione in misura più favorevole spetta a condizione che le procedure di autorizzazione siano avviate a decorrere dal 4 agosto 2013.

La circostanza che un unico edificio localizzato in una zona sismica ad alta pericolosità possa comprendere unità immobiliari destinate ad attività produttive, ad abitazioni principali, nonché ad altre abitazioni, comporta che l'aliquota del 65 per cento potrà essere fruita solo per le spese sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016 riferite alle unità immobiliari destinate ad attività produttive e ad abitazione principale. Per costruzioni adibite ad attività produttive si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 la detrazione è pari al 50 per cento se gli interventi riguardavano altre unità immobiliari residenziali, anche a uso promiscuo.

A partire dal 1° gennaio 2017, cambiano le regole per la fruizione della detrazione delle spese sostenute per gli interventi antisismici. In particolare, la detrazione per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente spetta

per le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 relativi a:

- edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003;
- costruzioni adibite ad abitazione, anche diversa da quella principale, e ad attività produttive.

La detrazione spetta nella misura del 50 per cento, nel limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno ed è ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

Se dagli interventi antisismici deriva la diminuzione di una o due classi di rischio, la detrazione spetta nella maggiore misura rispettivamente del 70 o dell'80 per cento delle spese sostenute.

Le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono stati stabiliti dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 (come modificato da successivo DM del 7 marzo 2017, n. 65, e relativi allegati).

In particolare, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

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.

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Non è possibile scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio; pertanto, chi intende avvalersi della maggiore detrazione del 70 (o dell'80) per cento dovrà necessariamente ripartire la detrazione in 5 rate. Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR, fruendo della detrazione del 50 per cento della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo.

In caso di effettuazione sul medesimo edificio di interventi di natura diversa ad esempio, interventi antisismici e di manutenzione straordinaria, il limite di spesa agevolabile è unico (euro 96.000) in quanto riferito all'immobile. Ciò in quanto gli interventi antisismici per i quali è possibile fruire della detrazione in cinque anni ed, eventualmente, nella maggior misura del 70 o dell'80 per cento, non possono fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili (**Risoluzione 29.11.2017 n. 147**).

#### *Interventi condominiali e cessione del credito*

Se gli interventi antisismici sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, la detrazione spetta nelle seguenti misure:

- 75 per cento, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore;
- 85 per cento, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e va ripartite in 5 quote annuali di pari importo. L'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato

tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 768.000 (96.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

I beneficiari della detrazione del 75 o dell'85 per cento, possono scegliere di cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

Non è possibile, invece, cederlo a istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.

La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.

Per effetto della cessione, il condòmino non può fruire della detrazione relativa agli interventi antisismici effettuati dal condominio.

Le modalità di cessione della detrazione sono state definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017.

Il condòmino 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. La cessione deve riguardare l'intera detrazione in quanto il condòmino non può cedere rate residue di detrazione.

Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre ai propri dati, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo.

L'amministratore del condominio consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate dell'avvenuta cessione del credito.

### ***Acquisto di case antisismiche***

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico, che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70 o dell'80 per cento, sono effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, 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 per cento del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, entro un ammontare massimo di 96.000 euro.

Le zone classificate a rischio sismico 1 sono quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 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.

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.

Gli acquirenti delle unità immobiliari possono cedere, in luogo della detrazione, il corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati. Non è possibile effettuare la cessione nei confronti di istituti di credito e intermediari finanziari.

*(omissis)*

### **Spese per interventi finalizzati al risparmio energetico (Righi E61/E62, quadro E, Sez. IV )**

***Art. 1, commi da 344 a 349, della legge n. 296 del 2006***

*(omissis)*

#### ***Cessione del credito***

I soggetti c.d. “no tax area” (vale a dire i possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini dell'IRPEF o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'art. 13 del TUIR) i quali non possono, in concreto, fruire della detrazione atteso che la stessa spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda, potevano cedere ai fornitori che hanno eseguito gli interventi di risparmio energetico un credito d'imposta pari alla detrazione teoricamente spettante. Tale possibilità era riconosciuta con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica riguardanti parti condominiali per le spese sostenute nel 2016 (***Circolare 18.05.2016 n. 20, paragrafo 6***).

La cessione del credito doveva essere effettuata secondo le modalità stabilite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 22 marzo 2016; la detrazione ceduta non doveva essere indicata in dichiarazione.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di risparmio energetico eseguiti sulle parti comuni degli edifici, la legge n. 232 del 2016:

- ha esteso la possibilità, per i soggetti c.d. “no tax area”, di cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta a soggetti terzi, anche diversi dai fornitori, ivi compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. La cessione riguarda anche le maggiori detrazioni del 70 e 75 per cento;
- ha previsto, anche per i contribuenti diversi dai soggetti incapienti, la possibilità di cedere la detrazione spettante ai fornitori e altri soggetti privati, con esclusione degli istituti di credito, degli intermediari finanziari e delle amministrazioni pubbliche. La cessione riguarda, tuttavia, solo la detrazione spettante per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, per i quali si ha diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75 per cento.

Le modalità di cessione della detrazione sono state stabilite con il *Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017*.

Il condòmino 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. La cessione deve riguardare l'intera detrazione in quanto il condòmino non può cedere rate residue di detrazione.

Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre ai propri dati, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo.

L'amministratore del condominio consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate dell'avvenuta cessione del credito.

*(omissis)*

### ***Limite di detrazione***

L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili e rappresenta il limite del risparmio d'imposta ottenibile mediante la detrazione. Tale importo deve intendersi riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto.

Per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici, per i quali è prevista, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, una detrazione più elevata, quest'ultima è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. L'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 320.000 (40.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà.

Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, interventi di coibentazione delle pareti esterne, inquadrabili nell'ambito della riqualificazione energetica dell'edificio (comma 344) o nell'ambito degli interventi sulle strutture opache verticali (comma 345) - il contribuente potrà applicare una sola agevolazione e dovrà indicare nella scheda informativa prevista dall'allegato E a quale comma della legge n. 296 del 2006 intende fare riferimento (***Circolare 31.05.2007 n. 36, paragrafo 6***).

Nel caso in cui siano stati attuati più interventi agevolabili, sempreché cumulabili ai sensi dei chiarimenti forniti, il limite massimo di detrazione applicabile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Così, ad esempio, se sono stati installati i pannelli solari, per i quali è previsto un importo massimo di detrazione di 60.000 euro, ed è stato sostituito l'impianto di climatizzazione invernale, per il quale la detrazione massima applicabile è prevista nella misura di 30.000 euro, sarà possibile fruire della detrazione massima di 90.000 euro (***Circolare 31.05.2007 n. 36, paragrafo 6***).

La scelta di agevolare un intervento, ai sensi del comma 344, impedisce al contribuente di fruire, per il medesimo intervento o anche per parti di esso, delle altre agevolazioni.

Con riferimento agli interventi sulle parti comuni degli edifici, l'ammontare massimo di detrazione deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio

tranne nell'ipotesi di cui al comma 344 della legge n. 296 del 2006 in cui l'intervento di riqualificazione energetica si riferisce all'intero edificio e non a "parti" di edificio.

Ai sensi del secondo periodo dell'art. 2, comma 3, del decreto interministeriale 19 febbraio 2007, nel caso in cui l'intervento di risparmio energetico si protragga per più periodi d'imposta, ai fini del computo del limite massimo della detrazione si tiene conto anche delle detrazioni fruite negli anni precedenti.

È ammessa l'autonoma configurabilità dell'intervento a condizione che la stessa sia dimostrata con elementi riscontrabili in via di fatto oltre che con l'espletamento dei relativi adempimenti amministrativi come, ad esempio, SCIA, eventuale collaudo o dichiarazione di fine lavori (*interrogazione parlamentare 1° dicembre 2010, n. 5-03909*).

*(omissis)*