

## Gli interventi agevolabili dal sismabonus

**Data Articolo: 05 Marzo 2019**

**Autore Articolo: Roberto De Bellis**

Quali sono le ultime novità e gli ultimi chiarimenti relativi al sismabonus? Quali sono gli interventi agevolabili e i limiti di spesa previsti? Ecco per voi una sintesi.

Il **sismabonus** è un'agevolazione fiscale che consente a privati, enti e società di capitali di portare in detrazione parte delle spese, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, *per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva* situati nelle zone ad *alta pericolosità sismica* (così come individuate dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003).

La misura della detrazione è importante e definita da una percentuale che varia dal 50% all'85% in 5 quote annuali per il singolo intervento, il cui tetto limite di spesa non può eccedere i 96.000 euro per unità immobiliare e che deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Il **limite di spesa** riguarda il **singolo immobile** e le sue **pertinenze**, anche se accatastate separatamente; difatti, gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non godono di un autonomo limite di spesa, ma devono essere considerati all'interno del limite previsto per la relativa unità abitativa. Di più e analogamente a quanto avviene per tutte le spese di cui è richiesta la detraibilità in E41, è necessario che le stesse siano state tramite apposite bonifico "dedicato".

Gli **interventi agevolabili** sono molteplici e a tal fine si possono considerare:

- gli interventi di messa in sicurezza statica e le spese per la redazione e il rilascio della relativa documentazione obbligatoria;
- le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili, nonché le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse o comunque richieste dal tipo di intervento, ma a condizione che siano propedeutiche ai lavori agevolati;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti nonché per perizie e sopralluoghi;

- 
- le imposte e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, nonché gli oneri di urbanizzazione e gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi;
  - gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive, a condizione che rientrino nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie e non intacchino il volume dell'edificio;
  - acquisti di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

Si ricorda che a seguito della risoluzione n. 147 del 29 novembre 2017, se sullo stesso edificio vengono effettuati interventi antisismici e interventi di manutenzione straordinaria, **il limite di spesa agevolabile rimane comunque unico** in quanto riferito all'immobile, stante l'applicazione del principio generale secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati.

Di più, si precisa che il limite di spesa agevolato è 96.000 euro **per unità immobiliare per ciascun anno**. Pertanto, se vi sia l'ipotesi di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, a concorrenza del limite dei 96.000 euro si devono necessariamente considerare anche le spese sostenute negli anni precedenti.

Inoltre, la Circolare n.7/E del 27 aprile 2018 ha chiarito che in caso di **interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio condominiale** il limite di spesa massimo dei 96.000 euro va riferito **ad ogni singola unità immobiliare e a ciascuna delle relative pertinenze**.

Ad esempio, nel caso in cui il fabbricato sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione andrà calcolata su un importo massimo di spesa pari a 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità), che ovviamente verrà ripartito fra i vari condòmini in base ai millesimi di proprietà.

Roberto De Bellis – Centro Studi CGN