

Le detrazioni IRPEF delle spese sostenute per la messa in sicurezza degli immobili contro il rischio sismico, anche fino all'85% della spesa

Pubblicato il 24 gennaio 2017

la Legge di bilancio 2017 ha previsto un cospicuo rafforzamento della detrazione IRPEF per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio contro i rischi sismici: in questo articolo approfondiamo le regole della detrazione ed i nuovi casi in cui è possibile detrarre i costi di adeguamento del patrimonio edilizio



La legge di Bilancio del 2017 ha confermato la maggior parte dei *bonus* relativi agli immobili. In alcuni casi i benefici fiscali sono stati potenziati. In altri è arrivata semplicemente una conferma. Invece il *bonus* mobili, per le "giovani coppie" e la detrazione ai fini Irpef del 50% dell'Iva relativa agli immobili venduti dai costruttori, rientrano tra le agevolazioni non confermate.

Le novità più significative riguardano il cosiddetto "*Sisma bonus*". Si tratta di una detrazione delle spese sostenute per la "*messa in sicurezza*" degli immobili ubicati in aree a rischio sismico. Il beneficio era già in vigore nel periodo di imposta 2016, ma la legge di Bilancio, anche in considerazione dei recenti interventi calamitosi, ha "*rinforzato*" la detrazione.

La detrazione applicabile nel periodo di imposta 2016

L'art. 16-bis, c. 1, lett. i, prevede a regime la detrazione delle spese sostenute per l'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.

La disposizione (a regime) sopra indicata prevede un limite massimo di spesa detraibile pari a 48.000 euro e l'applicazione della percentuale di detrazione del 36%.

Con riferimento al periodo di imposta 2016 il legislatore aveva già "rafforzato" questo beneficio elevando il limite massimo di spesa a 96.000 euro e la percentuale di detrazione al 50%. Ciò a condizione che gli immobili fossero ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Si tratta, nello specifico, delle zone 1 e 2. La detrazione delle spese sostenute nel 2016 deve essere suddivisa in 10 quote costanti di pari importo (10 anni).

La detrazione applicabile nel 2017

Il legislatore ha previsto numerose novità limitate, sotto il profilo temporale, alle spese sostenute dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Sotto il profilo oggettivo si tratta delle medesime spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche previste dall'art. 16-bis, c. 1, lett. i. citato. E' necessario, però, che le procedure autorizzatorie siano iniziate dopo l'entrata in vigore della presente disposizione (1 gennaio 2017).

La **prima novità** riguarda i profili oggettivi della detrazione. Fino lo scorso anno la detrazione "rinforzata" era limitata alle abitazioni principali e agli immobili destinati alle attività produttive (capannoni, botteghe, negozi...). Ora, in base alla nuova disposizione, è irrilevante la tipologia di immobile destinatario dell'intervento di messa in sicurezza. Il legislatore ha inserito nella norma un generico riferimento agli immobili di tipo abitativo, oltre a quelli destinati alle attività produttive. Pertanto, possono essere considerate in detrazione anche le spese sostenute per la messa in sicurezza delle abitazioni secondarie (cosiddette seconde case) purché ubicate in zone a rischio sismico.

La **seconda novità** riguarda l'estensione del beneficio "rinforzato" anche agli immobili che sono ubicati in aree geografiche corrispondenti alla zona 3 che presenta un minor rischio sismico. Ad esempio rientrano nel perimetro di questa zona i comuni di Firenze, Torino, Bari.

La **terza novità** riguarda la misura percentuale della detrazione. Tale misura può essere elevata, rispetto alla percentuale del 50%, al 70% o all'80%. Il primo incremento è applicabile qualora a seguito dell'intervento si realizzi il passaggio ad una classe di rischio inferiore. Invece il secondo incremento è applicabile qualora si realizzi il passaggio a due classi di rischio inferiori. A tal proposito deve essere ricordato che la classificazione del rischio sismico può essere riferita alle caratteristiche intrinseche di resistenza al sisma della costruzione (vulnerabilità); ma anche ai danni producibili dai terremoti futuri. Le percentuali possono poi essere elevate fino a raggiungere la misura del 75% o dell'85% quando gli interventi, che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore, sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.

Un'ulteriore novità riguarda la riduzione da 10 anni a 5 anni del termine di utilizzo del *bonus*. La detrazione dovrà quindi essere suddivisa in 5 quote costanti. Inoltre la detrazione può essere fatta valere anche per gli interventi di classificazione e verifica sismica.

24 gennaio 2017

Nicola Forte

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l