

“SISMA-BONUS”
ed
“ECO-BONUS”

a cura di Massimo Pipino

INDICE

<i>Che cos'è il "Sisma-bonus"?</i>	4
Chi può usufruire della detrazione "Sisma-bonus"?	4
Quali sono i fabbricati agevolati?	5
Quali interventi e quali spese sono agevolate?	5
Tabella n. 1: SISMA BONUS ED INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	7
Quali sono le percentuali della detrazione?	8
Tabella n. 2: Approfondimento sul concetto di “lavori in proseguimento”	10
Cos'è il “Sisma-bonus” per l’acquisto di case antisismiche?	13
Cosa si intende per cessione del credito “Sisma-bonus”?	14
Come avviene la cessione del credito “Sisma-bonus” nei lavori condominiali?	15
Quali sono gli adempimenti necessari per avviare la cessione del credito nei lavori condominiali?	16
<i>Gli incentivi dell’"Eco-bonus"</i>	19
Il quadro normativo	19
Tabella riepilogativa dei limiti di spesa in vigore dal 1 ^a luglio 2013 al 31 dicembre 2017	20
MODIFICHE APPORTATE ALL’“ECOBONUS” DALLA LEGGE DI BILANCIO 2018.....	21
Soggetti interessati	24
Cos'è l’"Eco-bonus"?	25
Tabella riepilogativa dei limiti di spesa in vigore dal 1 ^a luglio 2013 al 31 dicembre 2018	25
Chi può usufruire della detrazione "Eco-bonus"?	26
Su quali immobili devono essere eseguiti gli interventi di riqualificazione energetica?	26
Per le singole unità immobiliari, quali sono gli interventi agevolati e in che misura?	27
Per i condomini, quali sono gli interventi agevolati e in che misura?	28
Sono agevolati gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento?	29
Si possono cumulare le agevolazioni "Eco-bonus" e "Sisma-bonus"?	30
Cosa si intende per cessione del credito “Eco-bonus”?	31
Come avviene la cessione del credito “Eco-bonus” nei lavori condominiali?	32
Quali sono gli adempimenti necessari per la cessione del credito?	34
È possibile cumulare le detrazioni fiscali con altri incentivi (es. Certificati Bianchi e Conto Termico)? .	35
Altre detrazioni fiscali per la casa	35
<i>Gli interventi agevolati</i>	37
Gli interventi del "Sisma-bonus" - A cosa serve la classificazione del rischio sismico delle costruzioni?	37

Come si individuano le classi di rischio sismico?	37
Quali sono le principali differenze tra le due metodologie di classificazione fornite dal decreto?	37
Quali sono i passaggi da fare per eseguire interventi di miglioramento della classe di rischio?	38
Quali sono i professionisti che possono essere incaricati della progettazione, direzione lavori e collaudo statico di interventi di riduzione del rischio sismico?	39
I costi sostenuti per le opere provvisoriale sono agevolabili?	39
Come si dimostra la sussistenza delle condizioni per accedere alle detrazioni fiscali?	39
Quale documentazione deve essere trasmessa all'Enea?	40
Quale documentazione tecnica deve essere conservata dal contribuente?	43
Quale documento deve essere conservato nel caso di contestuali interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico?	43
Aspetti procedurali.....	44
Cosa si intende per “edifici condominiali”?	44
Un edificio appartenente a un solo proprietario può usufruire delle agevolazioni?	44
Le procedure per deliberare	45
Qual è l'iter che il Condominio deve seguire per giungere all'approvazione degli interventi?	45
Le maggioranze per decidere	47
Quali sono le maggioranze richieste in Assemblea di Condominio?	47
Quali sono i criteri per procedere alla ripartizione delle spese	50
QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO -SISMA BONUS	51
Note.....	52
Nota n. 1:.....	52
Nota n. 2:.....	52
Nota n. 3:.....	52
Nota n. 4:.....	53
Nota n. 5:.....	53
Nota n. 6:.....	54
Nota n. 7:.....	54
Nota n. 8:.....	55
Nota n. 9:.....	55
Nota n. 10:.....	56

Che cos'è il "Sisma-bonus"?

Il cosiddetto *"Sisma-bonus"*, di cui alla Legge 11 dicembre 2016, n. 232, articolo 1, comma 3 e s.m.i., consiste in un'agevolazione fiscale che consente ai soggetti privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) ed alle società (società di capitali ed enti) di portare in detrazione dall'IRPEF o dall'IRES dovute una parte delle spese che sono state sostenute, a partire dal 1° gennaio 2017 sino al 31 dicembre 2021, per interventi finalizzati alla messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (Il territorio italiana, dal punto di vista della pericolosità sismica è suddiviso in quattro aree distinte: **la zona 1 è quella di pericolosità più elevata, potendosi verificare eventi molto forti, anche di tipo catastrofico; a rischio risulta anche la zona 2, dove gli eventi sismici, seppur di intensità minore, possono creare gravissimi danni; la zona 3 è caratterizzata da una bassa sismicità. Infine, la zona 4 è quella che nell'intero territorio nazionale presenta il minor rischio sismico, essendo possibili sporadiche scosse che possono creare danni con bassissima probabilità.**

La misura della detrazione usufruibile è definita da una percentuale che può variare da un minimo del 50% ad un massimo che è pari all'85%, da calcolarsi su di un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro per ogni unità immobiliare e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Chi può usufruire della detrazione "Sisma-bonus"?

Possono usufruire del beneficio sia i soggetti IRPEF (persone fisiche e società di persone) che i soggetti IRES (società di capitale) che effettivamente si trovano a dover sostenere le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo:

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento ovvero;
- comodatario (solo con il consenso espresso del proprietario);
- locatario o utilizzatore in leasing (solo con il consenso espresso del proprietario);
- familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa);
- acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue.