

SISMA BONUS

Mini guida:



- Indicazioni generali
- Soggetti
- Interventi agevolabili
- Risoluzioni

MOD 730 2020



**CAF INTERREGIONALE
DIPENDENTI Srl**

Spese per INTERVENTI ANTISISMICI “SISMABONUS”

INDICAZIONI GENERALI

L’Agenzia delle Entrate riconosce come detraibili le spese sostenute per realizzare interventi antisismici, con riguardo all’esecuzione delle opere per la mezza in sicurezza statica degli edifici.

Detrazioni maggiori e regole più specifiche sono state introdotte con il “sismabonus” dal DL n. 63/2013. Le relative procedure di autorizzazione sono state attivate dal 1° gennaio 2017.

<p>Le spese detraibili <u>per gli interventi la cui autorizzazione è stata attivata a partire dal 01/01/2017</u></p>	<p>Sono detraibili le spese per interventi antisismici su immobili di tipo abitativo o a destinazione produttiva, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, che si trovino nelle zone ad alta pericolosità sismica (1 e 2) e in zona 3 (vedi Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003); in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• Interventi di messa in sicurezza statica;• Spese per la redazione della documentazione obbligatoria;• Spese per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati); <p>oltre alle spese per l’esecuzione dei lavori si possono considerare anche:</p> <ul style="list-style-type: none">• Spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;• Spese per l’acquisto dei materiali;• Compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle norme vigenti;• Spese per l’effettuazione di perizie e sopralluoghi;• IVA (quando costituisce un costo), imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;• Gli oneri di urbanizzazione;• Altri eventuali costi strettamente legati alla realizzazione degli interventi. <p>Inoltre, come precisato dall’Agenzia delle Entrate nel RM/34/E/2018:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sempreché risultino come interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non configurino come interventi di nuova costruzione. La ricostruzione dell’edificio può, inoltre, determinare un aumento volumetrico a patto che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione. <p>Con riferimento alla demolizione e ricostruzione di edifici in zone a rischio sismico, il DL 50/2017 (atr.46-quater) prevede un incentivo, sotto forma di detrazione d’imposta, per l’acquisto di unità immobiliari antisismiche. → “Sismabonus acquisti”</p>
--	--

<p>Percentuali della detrazione</p>	<p>Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 le cui procedure di <u>autorizzazione</u> sono state attivate a partire <u>dal 1° gennaio 2017</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione del 50% calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare (considerata unitariamente alle sue pertinenze, anche se accatastate separatamente) per ciascun anno; • Ripartizione della detrazione in 5 quote annuali costanti a partire dall'anno in cui sono state sostenute le spese e poi in quelli successivi. <p><i>N.B. se gli interventi realizzati in ciascun anno sono prosecuzione di quelli avviati negli anni precedenti, per calcolare il limite max delle spese ammesse, ai fini del calcolo della detrazione, si deve tenere conto delle spese sostenute in tali anni e per le quali si è già usufruito della detrazione.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione del 70% calcolata su un max di 96.000 se gli interventi causano una riduzione del rischio sismico determinante <u>il passaggio da una classe di rischio a quella inferiore</u>; • Detrazione del 80% calcolata su un max di 96.000 se gli interventi causano il passaggio a <u>due classi di rischio inferiori</u>; • Ripartizione in entrambi i casi della detrazione in 5 rate annuali costanti.
<p><i>Interventi condominiali</i></p>	<p>Per le spese sostenute per interventi antisismici su parti comuni di edifici condominiali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione del 75%, da calcolare su un max di 96.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari sommato al numero di pertinenze dell'edificio, per interventi che <u>riducono il rischio sismico di 1 classe</u>; • Detrazione del 85%, da calcolare su un max di 96.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari sommato al numero di pertinenze dell'edificio, per interventi che <u>riducono il rischio sismico di 2 classi</u>; <p><i>N.B. se gli interventi realizzati in ciascun anno sono prosecuzione di quelli avviati negli anni precedenti, per calcolare il limite max delle spese ammesse, ai fini del calcolo della detrazione, si deve tenere conto delle spese sostenute in tali anni e per le quali si è già usufruito della detrazione.</i></p>
<p><i>Acquisto unità immobiliari antisismiche</i></p>	<p>Per gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione (anche con variazione volumetrica, ove le norme urbanistiche lo consentono) di edifici situati in zona 1, e a partire dal 1° maggio 2019, in zona 2 o 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione del 75% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare, da calcolare su un max di 96.000 euro quando il rischio viene ridotto di 1 classe; • Detrazione del 85% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare, da calcolare su un max di 96.000 euro quando il rischio viene ridotto di 2 classi; <p><i>N.B. In caso di acquisto con permuta la detrazione va calcolata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta.</i></p> <p>Condizioni specifiche di accesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'intervento deve essere eseguito dall'impresa edilizia che provvede alla successiva vendita; ○ L'intervento deve consistere nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con il miglioramento di 1 o 2 classi sismiche rispetto al preesistente (interventi rilevanti); ○ L'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dal termine dei lavori e, per le zone sismiche 2 e 3, dopo il 1° maggio 2019.

<p>Soggetti aventi diritto</p>	<p>Contribuenti IRPEF Spetta a tutti i proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Proprietari o nudi proprietari ○ Titolari di un diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione o superficie) ○ Locatari o comodatari (con il consenso del proprietario) ○ Soci di cooperative divise e indivise ○ Imprenditori individuali (immobili adibiti ad attività produttive) ○ Soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata <p>Hanno diritto, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento ○ Il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge ○ Il componente dell'unione civile ○ Il convivente <i>more uxorio</i>, non proprietario né titolare di contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016 <p>In questi casi la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.</p> <p>Altri contribuenti Tutti i soggetti IRES che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Proprietario o nudo proprietario ○ Titolare di un diritto reale di godimento ○ Comodatario (con consensi del proprietario) ○ Locatario o utilizzatore in leasing ○ Acquirente dell'immobile per le quote di detrazione residua <p>Dal 2018 la detrazione può essere usufruita anche da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Istituti autonomi per le case popolari ○ Enti con le stesse finalità sociali dei predetti istituti (già esistenti il 31 dicembre 2013 e rispondenti ai requisiti della legislazione europea di "in house providing") ○ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci <p>Il sismabonus si applica anche su immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione (R.M. 22/E del 12 marzo 2018).</p>
<p>Ottenere il sismabonus</p> <p><i>Interventi condominiali</i></p>	<p>L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno e va suddivisa tra tutti i soggetti che ne hanno diritto. Ogni contribuente può detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso rimborso di somme eccedenti l'imposta.</p> <p>Chi, pur avendo il diritto, non ha usufruito dell'agevolazione per uno o più anni (per esempio per incapacità o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei periodi di imposta successivi può comunque beneficiare della detrazione indicando il numero della rata corrispondente.</p> <p>Per interventi su aree comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio. <u>Al singolo condomino spetta la detrazione nel limite della quota a lui imputabile a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.</u></p>

<p><i>Acquisto unità immobiliari antisismiche: procedure autorizzatorie</i></p> <p>Come richiederlo</p> <p><i>Interventi condominiali</i></p> <p><i>Acquisto unità immobiliari antisismiche</i></p> <p>Il pagamento delle spese</p>	<p><u>Se l'impresa di ristrutturazioni venditrice avvia le procedure di autorizzazione a partire dal 1° gennaio 2017 (edifici in zona 1) o dal 1° maggio 2019 (edifici in zona 2 o 3), l'acquirente di unità immobiliari antisismiche può beneficiare della detrazione.</u> Per determinare la data di avvio della procedura autorizzatoria nei casi più incerti (procedimenti avviati nel 2016 e integrati nel 2017) è possibile chiedere all'Ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento. <u>L'impresa deve poi depositare, insieme al titolo edilizio abilitativo dei lavori antisismici, l'asseverazione relativa alla classe di rischio sismico precedente all'intervento e quella raggiungibile a fine lavori</u> (Cfr. Agenzia delle Entrate, Risposte n. 64 del 19.02.2019 e n.31 dell'11.10.2018). Ne consegue che un'asseverazione tardiva non consente l'ottenimento dei benefici fiscali previsti dal "Sismabonus acquisti".</p> <p>Indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione. Tale passaggio non è obbligatorio se i dati di tale immobile sono già stati indicati nelle dichiarazioni dei redditi relative a periodi di imposta precedenti.</p> <p>Per interventi sulle parti comuni di condomini è sufficiente, per i singoli condòmini, indicare il codice fiscale del condominio.</p> <p>L'acquirente di unità immobiliari antisismiche deve inserire nella dichiarazione dei redditi il prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita pagato all'impresa (di costruzione o ristrutturazione). Per usufruire del beneficio l'acquirente non è obbligato ad effettuare il pagamento del prezzo di acquisto dell'unità antisismica.</p> <p>I pagamenti devono essere effettuati con un apposito bonifico "dedicato" dal quale risulti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Causale del versamento; • Codice fiscale del beneficiario della detrazione; • Numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico.
<p>Alternative alla detrazione diretta</p> <p><i>Esercizio dell'opzione</i></p>	<p>A) SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO (NOVITÀ 2019)</p> <p>Invece che per la detrazione si può optare per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (d.l. n. 34/2019 Art.10, comma 2). Al fornitore tale sconto verrà rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione in 5 quote annuali costanti. Tale fornitore ha, a sua volta, il diritto di cedere il credito d'imposta ai suoi fornitori di beni e servizi. Sono escluse ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. NO cessione a istituti di credito o intermediari finanziari.</p> <p><u>L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato dallo stesso. L'importo dello sconto praticato è pari al contributo, non riduce l'Iva ed è espressamente indicato nella fattura emessa (l'impresa deve fatturare interamente il corrispettivo contrattuale).</u></p> <p>Se si vuole usufruire dello sconto, lo si <u>deve comunicare all'Agenzia delle Entrate, a pena di inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese</u> che danno diritto alla detrazione.</p> <p>Il contribuente che ha diritto alla detrazione deve effettuare la comunicazione utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate. La comunicazione deve contenere, a pena d'inammissibilità:</p>

<p><i>Pagamento delle spese</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ denominazione e codice fiscale di chi ha diritto alla detrazione ○ tipo di intervento effettuato ○ importo complessivo e anno di sostenimento della spesa ○ importo complessivo del contributo richiesto (pari alla detrazione spettante) ○ dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento ○ denominazione e codice fiscale del fornitore che applica lo sconto ○ data in cui è stata esercitata l'opzione ○ assenso del fornitore all'esercizio dell'opzione e conferma del riconoscimento del contributo, sotto forma di sconto di pari importo sul corrispettivo dovuto per l'intervento effettuato. <p>In alternativa alle modalità telematiche, la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle entrate, utilizzando il modulo allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31 luglio 2019. Il modulo può essere inviato ai predetti uffici anche tramite posta elettronica certificata, insieme al documento d'identità.</p> <p>Il pagamento delle spese sostenute deve avvenire tramite apposito bonifico "dedicato" analogamente a come spiegato a pagina precedente (il c.d. bonifico "parlante").</p>
<p><i>Recupero del credito da parte del fornitore</i></p>	<p>Il fornitore che ha praticato lo sconto recupera il credito d'imposta, da utilizzare esclusivamente in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione, in 5 quote annuali costanti.</p> <p>Per il recupero del credito:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) il fornitore deve confermare, preventivamente, l'esercizio dell'opzione da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione e attestare l'effettuazione dello sconto, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate b) successivamente alla conferma, il modello F24 va presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. <p>Se l'importo del credito d'imposta utilizzato in compensazione risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.</p>
<p><i>Ulteriore cessione del credito</i></p>	<p>Il fornitore può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. NO cessione a istituti di credito e intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.</p> <p>La comunicazione della cessione deve essere fatta dal fornitore con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate. Il cessionario del credito può utilizzarlo in compensazione tramite modello F24, alle stesse condizioni applicabili al cedente, solo dopo l'accettazione della cessione, da effettuare sempre con le medesime funzionalità.</p>
<p style="text-align: center;">B) CESSIONE DEL CREDITO</p> <p>A partire dal 1° gennaio 2017, si può scegliere di cedere il credito, corrispondente alla detrazione, alle imprese esecutrici o altri soggetti privati (comunque collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione), con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari, con facoltà per il cessionario che riceve il credito di successiva rivendita dello stesso beneficio.</p> <p>La cessione riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, anche chi non potrebbe fruirne in quanto non tenuto al versamento dell'imposta.</p>	

	<p>La cessione del credito deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria.</p> <p>Questa opzione è riconosciuta solo per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>interventi “incisivi”</u> (riduzione di 1 o 2 classi del rischio sismico) effettuati <u>su parti comuni di edifici condominiali ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3;</u> ○ <u>gli acquisti di case antisismiche</u> site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute, entro 18 mesi dal termine dei lavori, dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, l’operazione può essere fatta anche da chi acquista immobili antisismici siti in zona 2 o 3 a partire dal 1° maggio 2019. <p><i>Interventi condominiali</i> Il condòmino può cedere l’intera detrazione calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l’esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile; ○ oppure 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. <p><u>La cessione deve riguardare l’intera detrazione spettante al singolo condòmino.</u></p> <p><i>Come avviene</i> 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.</p> <p><u>L’amministratore del condominio</u> effettua le seguenti operazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comunica annualmente all’Agenzia delle entrate i dati del cessionario, l’accettazione da parte di quest’ultimo del credito ceduto e l’importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell’anno precedente. In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace • consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all’Agenzia. <p>L’Agenzia delle entrate rende visibile nel “Cassetto fiscale” del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso “Cassetto fiscale”.</p> <p>Le informazioni sull’accettazione del credito da parte del cessionario sono rese visibili anche nel “Cassetto fiscale” del cedente.</p> <p>Chi riceve il credito può cederlo, in tutto o in parte, solo dopo che tale credito è divenuto disponibile, cioè dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019) del periodo d’imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa.</p> <p>Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all’Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.</p> <p><u>Il credito d’imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in 5 quote annuali di pari importo.</u> Tali quote sono utilizzabili in</p>
--	---

<p>Controlli dell'Agenzia</p>	<p>compensazione, presentando il modello F24 <u>esclusivamente</u> tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.</p> <p>Il successivo cessionario utilizza il credito in compensazione sulla base delle rate residue.</p> <p><u>Codice tributo da indicare nel modello F24 per usufruire del credito: "6891"</u> denominato "sismabonus" (Risoluzione n. 58/E del 25 luglio 2018 dell'Agenzia delle Entrate).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Se viene accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino, l'Amministrazione recupera il credito corrispondente nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni. 2) Se viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è recuperato nei suoi confronti.
<p>Acquisto unità immobiliari antisismiche: come avviene</p>	<p>Adempimenti necessari per rendere effettiva la cessione (Provvedimento del Direttore dell'AdE n.660057 del 31 luglio 2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione del credito entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (quello della stipula dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare); <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>N.B. per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, la comunicazione va effettuata dal 16 ottobre 2019 al 30 novembre 2019; il credito è reso disponibile al cessionario a partire dal 10 dicembre 2019.</i> • La cessione va comunicata all'amministrazione finanziaria tramite l'area riservata sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, oppure compilando il modulo allegato al Provvedimento da inviare tramite PEC o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate; • La comunicazione deve contenere una serie di dati: tipo di intervento realizzato, importo complessivo della spesa sostenuta, importo complessivo del credito cedibile, anno di sostenimento della spesa, dati catastali dell'immobile oggetto dell'acquisto, denominazione e codice fiscale del cessionario, data di cessione del credito, accettazione dello stesso da parte del cessionario e ammontare del credito ceduto. <p>L'Agenzia rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito attribuitogli e, nell'area riservata del cedente, le informazioni sull'accettazione da parte del cessionario.</p> <p>Il cessionario deve accettare il credito e, a partire dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, potrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Utilizzarlo in compensazione tramite il modello F24 telematico ripartendolo in 5 quote annuali costanti; ○ Cederlo, in tutto o in parte, ad un altro soggetto, purché collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione, dandone comunicazione all'Agenzia delle Entrate, sempre a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo, utilizzando le funzionalità telematiche sul sito internet della medesima agenzia.

Di seguito il modello da compilare per dare comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio dell'opzione (cessione del credito d'imposta o sconto sul corrispettivo dovuto) relativa agli interventi antisismici:



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO EFFETTUATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

DATI DEL RICHIEDENTE

Codice fiscale _____
 Telefono _____ E-mail _____

Persone fisiche

Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____

Soggetti diversi dalle persone fisiche

Denominazione o ragione sociale _____

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE
 (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal richiedente)

Codice fiscale _____ Codice carica _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____

Tipologia di opzione (barrare solo una casella)

A CESSIONE DEL CREDITO | B CONTRIBUTIVO SOTTO FORMA DI SCONTO

Tipologia di intervento (barrare solo una casella)

ATTENZIONE: per gli interventi di cui ai punti 12, 13 e 14 non è possibile scegliere l'opzione A "CESSIONE DEL CREDITO"

1. Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente

2. Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)

3. Interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi

4. Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A

5. Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A + sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua

6. Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari

7. Acquisto e posa in opera di schermature solari

8. Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili

9. Acquisto e posa in opera di micro generatori in sostituzione di impianti esistenti

10. Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)

11. Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia

12. Intervento antisismico in zona ad alta pericolosità

13. Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore

14. Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori

15. Demolizione e ricostruzione intero immobile sito in un comune ricadente in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)

16. Demolizione e ricostruzione intero immobile sito in un comune ricadente in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)

Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) _____,00 Anno di sostenimento della spesa _____

Importo complessivo del credito cedibile o contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) _____,00

Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento

Codice comune _____ Tipologia immobile (T/U) _____ Sezione Urbana/ Comune catastale _____
 Foglio _____ Particella _____ / _____ Subalterno _____

IL SOTTOSCRITTO COMUNICA
 di effettuare l'opzione con riguardo alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno di riferimento a favore dei seguenti soggetti

Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto
 (la sezione sottostante va compilata solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

01. Cognome e nome o Denominazione _____
 Codice fiscale _____ Data di esercizio dell'opzione _____
 Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento _____,00 Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO) _____

02. Cognome e nome o Denominazione _____
 Codice fiscale _____ Data di esercizio dell'opzione _____
 Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento _____,00 Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO) _____

03. Cognome e nome o Denominazione _____
 Codice fiscale _____ Data di esercizio dell'opzione _____
 Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento _____,00 Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO) _____

04. Cognome e nome o Denominazione _____
 Codice fiscale _____ Data di esercizio dell'opzione _____
 Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento _____,00 Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO) _____

05. Cognome e nome o Denominazione _____
 Codice fiscale _____ Data di esercizio dell'opzione _____
 Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento _____,00 Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO) _____

Totale credito ceduto o contributo sotto forma di sconto _____,00

AUTORIZZA

L'Agenzia delle entrate a rendere visibili al cessionario, al fornitore che applica lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati le informazioni relative ai propri dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale).

Cessione a istituti di credito e intermediari finanziari

DICHIARA

che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa ricadeva nella NO TAX AREA (ossia si trovava nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUR).

Luogo e data _____ Firma _____
 (per esteso e leggibile)

Si allega fotocopia del documento di identità del richiedente e, se presente, documento di identità del rappresentante/tutore firmatario.

QUESTO MODELLO VA PRESENTATO PRESSO UNO DEGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (IN ALTERNATIVA È POSSIBILE COMUNICARE L'OPZIONE TRAMITE I SERVIZI TELEMATICI MESSI A DISPOSIZIONE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE)

Di seguito le istruzioni per la compilazione fornite dall'AdE:

Compilazione del modello

Nella sezione **"Dati del richiedente"** devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto beneficiario della detrazione per gli interventi di efficienza energetica o rischio sismico che ha effettuato l'opzione per la cessione del credito o per il contributo sotto forma di sconto.

Nella sezione **"Dati relativi al rappresentante"** devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del rappresentante del soggetto richiedente. Nel campo "codice carica" deve essere indicato il codice 1, nel caso di rappresentante legale e codice 2, nel caso di rappresentante di minore, inabilitato o interdetto. Per la tabella completa dei codici di carica si rinvia alle istruzioni per la compilazione dei modelli di dichiarazione Redditi, pubblicate sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it. Questa sezione deve essere compilata solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione d'imposta.

Il richiedente deve indicare, in luogo alla detrazione d'imposta, l'opzione che intende esercitare, barrando una sola delle caselle nella sezione **"Tipologia di opzione"**.

Nella sezione **"Tipologia di intervento"** deve essere indicato l'intervento di efficienza energetica o rischio sismico effettuato dal soggetto richiedente. In questa sezione può essere barrata una sola casella. Se il contribuente ha effettuato nello stesso anno tipologie diverse di interventi tra quelli indicati nel modello e ha effettuato l'opzione per ciascun intervento deve compilare un modello per ogni intervento effettuato.

L'opzione per la cessione del credito è possibile solo per gli interventi indicati dal punto 1 al punto 11 e ai punti 15 e 16 della sezione "Tipologia di intervento", mentre l'opzione per il contributo sotto forma di sconto è esercitabile per tutti gli interventi indicati nel modello, tranne che per quelli di cui al punto 11.

In questa sezione devono essere indicati, inoltre, l'importo complessivo della spesa sostenuta, l'importo complessivo del credito cedibile o contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) e l'anno di sostenimento della spesa.

Nella sezione **"Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento"** devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento indicato nella sezione "Tipologia di intervento", rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita.

Nella sezione **"Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto"** - da compilare solo dopo aver acquisito l'accettazione da parte degli stessi - devono essere indicati la denominazione e il codice fiscale del soggetto a favore del quale è esercitata l'opzione, la data di esercizio dell'opzione, nonché l'ammontare del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre.

Nel campo **"Tipologia del cessionario"**, da compilare solo nel caso di opzione per la cessione del credito, deve essere riportato il codice 1 se il cessionario è un fornitore dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento o il codice 2 se il cessionario è un altro soggetto privato, ad esempio persone fisiche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Per gli interventi di cui al punto 11 della sezione "Tipologia intervento", nel campo "Tipologia del cessionario" può essere indicato solo il codice 1, in quanto la cessione del credito può essere effettuata solo a favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento. Solo i contribuenti che ricadono nella "No tax area", ossia i possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini dell'Irpef o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni per redditi di lavoro dipendente e assimilati, per redditi di pensione e altri redditi, di cui all'art. 13 del TUIR, possono cedere il credito anche a istituti di credito e intermediari finanziari. In tal caso devono indicare il codice 2 nella casella "Tipologia del cessionario".

La sezione **"Cessione a istituti di credito e intermediari finanziari"** deve essere compilata solo dai contribuenti che, oltre ad aver optato per la cessione del credito, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa ricadevano nella cosiddetta "No tax area", barrando l'apposita casella al fine di dichiarare che si trovano in tale condizione.

<p>Cumulare Sismabonus ed Ecobonus</p>	<p>È possibile <u>esclusivamente per interventi su parti comuni di edifici condominiali</u>, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, nel caso in cui siano finalizzati congiuntamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Alla riduzione del rischio sismico (intervento antisismico significativo=detrazioni del 75% o 85%); ○ Alla riqualificazione energetica. <p>Dal 2018 si può usufruire di una detrazione pari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● All'80% se si riduce il rischio sismico di 1 classe; ● All'85% se si riduce il rischio sismico di 2 classi. <p>La detrazione va applicata ad un ammontare di spese max di 136.000 euro, per ciascuna unità immobiliare dell'edificio, e va ripartita in <u>10 quote annuali costanti</u>.</p> <p>L'alternativa di scelta tra il cumulo dei bonus e la fruizione separata dei due trova giustificazione nella possibilità di valutare la convenienza di un recupero accelerato in 5 anni (e non in 10) in caso di capienza d'imposta, quantomeno per le spese per gli interventi antisismici.</p>
<p>La documentazione</p> <p><i>Acquisto unità immobiliari antisismiche</i></p>	<p>La documentazione necessaria per usufruire delle detrazioni per gli interventi antisismici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Comunicazione preventiva all'Agenzia Sanitaria Locale (in essa deve risultare la data di inizio lavori); ● Abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia di lavori; quando mancano è necessaria l'autocertificazione che attesti data di inizio dei lavori e detraibilità delle spese sostenute; ● Bonifico bancario o postale, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita IVA del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico; ● Fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi; ● Altri documenti relativi alle spese per il cui pagamento non è previsto il bonifico; ● Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile; ● Dichiarazione dell'amministratore di condominio di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condominio e la misura della detrazione; ● Per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio; ● Copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'intervento progettato DEPOSITATA CON LA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA; ● Copia dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista; ● Atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso prevede che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente. <p>Documenti necessari per usufruire della detrazione per acquisto di case antisismiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Atto di acquisto dell'immobile; ● Documentazione da cui risulti: <ul style="list-style-type: none"> - Tipologia di intervento effettuato; - Zona sismica nella quale è ubicato nell'immobile; - Data di conclusione dei lavori; - Efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione dell'intervento sismico.
<p>Interventi agevolabili</p>	<p>Tra le spese detraibili rientrano quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.</p>

<p><i>Passaggi per eseguire interventi di miglioramento della classe di rischio</i></p>	<p>Come stabilito dal D.M. n.58 del 28 febbraio 2017, successivamente modificato dal DM n. 65 del 7 marzo 2017, per individuare la classe di rischio sismico di un determinato edificio si utilizza una delle due metodologie indicate dalle Linee guida della classificazione del rischio sismico delle costruzioni (DM n. 65 del 7 marzo 2017). Il professionista incaricato della valutazione attribuisce la classe di rischio tra le 8 previste, dalla A+ (meno rischiosa) alla G (più rischiosa).</p> <p>Classificazione dell'edificio, progetto dell'intervento, nuova verifica della classe raggiunta. Tali passaggi richiedono le seguenti asseverazioni del miglioramento sismico dell'edificio:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il progettista dell'intervento strutturale assevera la classe di rischio prima dell'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato. Detta asseverazione, unitamente al progetto di intervento (redatto in conformità alle Norme Tecniche delle Costruzioni), è allegata alla Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare allo Sportello Unico (art. 5 del DPR 380/2001). Trattandosi di interventi in zona sismica sarà necessario, prima dell'inizio dei lavori, ricevere l'autorizzazione del Genio civile regionale, di cui all'articolo 94 del DPR 380/2001, oltre alla denuncia di inizio dei lavori prevista dall'articolo 93 del medesimo DPR. 2) Il Direttore dei Lavori e il Collaudatore, ove nominato per legge, attestano la conformità degli interventi eseguiti rispetto al progetto depositato presso lo Sportello Unico. <p>Tutti i documenti devono essere consegnati in copia al Committente ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali.</p>
<p><i>Gli interventi di miglioramento della classe di rischio</i></p>	<p>Non è possibile avere un elenco generale di interventi esaustivo, è compito del progettista incaricato esaminare la situazione di partenza e di individuare le soluzioni da adottare.</p>
<p><i>Metodi di classificazione del rischio sismico [Linee guida della classificazione del rischio sismico delle costruzioni (DM n. 65 del 7 marzo 2017)]</i></p>	<p>Come si classifica il rischio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>metodologia convenzionale</u>, applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione e per qualsiasi passaggio migliorativo di classe di rischio sismico, si basa sull'applicazione dei metodi di analisi previsti dalle norme tecniche per le costruzioni; • <u>metodologia semplificata</u>, consente il passaggio di una sola classe di rischio ai fini della detrazione fiscale e si basa su una classificazione macrosismica dell'edificio. È un metodo indicato per gli edifici in muratura, per le strutture assimilabili ai capannoni industriali e per gli edifici in calcestruzzo armato quando si intende eseguire interventi di rafforzamento locale, rispettando alcune specifiche prescrizioni.
<p><i>Interventi minimi per il metodo semplificato</i></p>	<p><i>N.B. nel caso si intendano eseguire interventi per la riduzione del rischio sismico, l'attribuzione della classe di rischio ante e post intervento deve essere effettuata utilizzando il medesimo metodo</i></p> <p>Se si usa il metodo semplificato per l'attribuzione della classe di rischio sismico, ci sono gli interventi che il D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 prevede come obbligatori. Tali interventi sono differenziati in base a tre tipologie strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>edifici in calcestruzzo armato</u>: se la struttura è stata originariamente concepita con la presenza di telai in entrambe le direzioni si eseguono tutti i seguenti interventi locali di rafforzamento: <ul style="list-style-type: none"> • Confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio; • Opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature, compiute su tutte le tamponature perimetrali presenti sulle facciate; • Eventuali opere di ripristino delle zone danneggiate e/o degradate. - <u>strutture assimilabili ai capannoni industriali</u>: soddisfazione delle prescrizioni volte ad eliminare tutte le carenze presenti, così elencate:

	<ul style="list-style-type: none"> • Carenze nelle unioni tra elementi strutturali (ad es. trave-pilastro e copertura-travi), rispetto alle azioni sismiche da sopportare e volti a realizzare sistemi di connessione anche meccanica per le unioni basate in origine soltanto sull'attrito; • Carenza della connessione tra il sistema di tamponatura esterna degli edifici prefabbricati e la struttura portante; • Carenza di stabilità dei sistemi presenti internamente al capannone industriale che possono indurre danni alle strutture. <p>- <u>edifici con strutture in muratura</u>: l'entità degli interventi deve essere tale da non produrre sostanziali modifiche al comportamento della struttura nel suo insieme e da consentire l'inquadramento come interventi locali. Tali interventi sono: il ripristino delle zone danneggiate e/o degradate, l'eliminazione delle spinte orizzontali non contrastate, la stabilizzazione fuori piano delle pareti di elevate dimensioni, il collegamento dei pannelli murari agli orizzontamenti. Per approfondimenti in merito si veda il paragrafo 3.2 del D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017.</p>
--	--

IN SINTESI

INTERVENTI	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				ANNI DI FRUIZIONE
	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	FINO AL	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	FINO AL	
SISMABONUS									
1 Interventi sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica	50%	96.000	NO	31/12/2021	50%	96.000 per abitazione	NO	31/12/2021	5
2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	70%	96.000	NO	31/12/2021	75%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	80%	96.000	NO	31/12/2021	85%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
SISMA + ECOBONUS									
15 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	-	-	-	-	80%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
16 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	-	-	-	-	85%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10

INTERVENTI	SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI			ANNI DI FRUIZIONE
	DETRAZIONE	MASSIMO SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	
SISMABONUS ACQUISTI				
1 Interventi sulle parti strutturali con miglioramento di 1 classe sismica	75%	96.000	SI	5
2 Interventi sulle parti strutturali con miglioramento di 2 classi sismiche	85%	96.000	SI	5

Vicenza 27 aprile 2020