

IL SISMA-BONUS – 2022

Rassegna a cura di Giovanni Rizzi

1. IL “SISMA-BONUS”

Una articolata disciplina agevolativa (in ordine alla misura della detrazione, alla sua ripartizione in quote annuali ed al limite di spesa) è prevista per gli **interventi relativi all'adozione di misure antisismiche**, ossia per gli interventi così come descritti al comma 1, lett. i) dell'art. 16bis del T.U.I.R.

Il “Sisma-bonus” trova la sua disciplina:

- nell'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del T.U.I.R. di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (disciplina a **regime**, senza limiti di durata o scadenze in genere)
- nell'art. 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinques, 1-sexies e 1-septies e nell'art. 14, comma 2-quater-1, del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i., disciplina temporanea, in vigore sino al **31 dicembre 2024**, con agevolazioni “rafforzate” (SismaBonus “rafforzato”)
- nell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77, per l'applicazione del Super-Bonus agli interventi di adozione di misure antisismiche (nelle diverse misure e con le diverse scadenze previste dall'attuale disciplina in relazione al fruitore – art. 119, commi 8bis e 8-quater, D.L. 34/2020) (“Super-SismaBonus”)

1.1 - I Beneficiari

Il Sisma-Bonus può essere usufruito sia dai soggetti passivi IRPEF sia dai soggetti passivi IRES, residenti o meno nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, a condizione che possedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico.

L'agevolazione spetta non solo ai 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:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili adibiti ad attività produttive

- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari).

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili)
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche spetta anche ai soggetti passivi IRES.

Da segnalare al riguardo che l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020, ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi di riduzione del rischio sismico come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali". Tale provvedimento segna un vero e proprio "cambio di rotta" da parte dell'Agenzia delle Entrate che in precedenza con più provvedimenti (Risoluzione 303/E del 2008, Risoluzione 340/E del 2008) aveva invece limitato la fruizione dei bonus fiscali (eco-bonus e sisma bonus) ai soli titolari di reddito di impresa *"utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi e non anche ai soggetti che ne fanno commercio"* in conformità allo *"scopo perseguito dalla legge che è quello di favorire esclusivamente i soggetti che utilizzano i beni"*. Con il provvedimento del 2020 l'Agenzia ha ritenuto (in conformità a quanto anche affermato dalla Corte di Cassazione in più sentenze) di dare preminente rilievo alle finalità di interesse pubblico al risparmio energetico ed alla messa in sicurezza degli edifici perseguite dalle norme in commento, estendendo quindi i benefici a tutti i beni sui quali il titolare del reddito di impresa abbia eseguito gli interventi migliorativi e quindi anche ai beni "merce".

Dal 2018, inoltre, le detrazioni possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati
- dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono essere stati costituiti ed essere già operanti alla data del 31 dicembre 2013 nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *"in house providing"*.

Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Restano ferme le **diverse disposizioni** dettate in ordine ai requisiti soggettivi dei Beneficiari per il caso di fruizione del **Super-SismaBonus** per interventi di riduzione del rischio sismico e di cui in appresso (vedi paragrafo 1.4).

1.2 - La disciplina "a regime" (art. 16-bis, comma 1, lett. i) del T.U.I.R. di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917)

Riguarda interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

In base alla disciplina "a regime" dettata dal T.U.I.R. (**senza alcun termine di durata o scadenza**) la detrazione si applica nella misura del **36%**, fino ad un ammontare massimo di €. 48.000,00 per unità immobiliare per ciascun anno; tuttavia, in via transitoria, e più precisamente per le spese documentate, sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior **misura del 50%**, fino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** (art. 16, c. 1, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 così come modificato dall'art. 1, c. 37, lett. b), n. 1) legge 30 dicembre 2020 n. 178) (dal 1° gennaio 2025, salvo nuova ed ulteriore proroga, si torna alla misura del 36% su un importo massimo di €. 48.000,00); la detrazione va ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo.

1.3 - La disciplina transitoria con le agevolazioni "rafforzate" (Sisma-Bonus "rafforzato")

Riguarda le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** per i medesimi interventi di cui all'art. 16-bis, lett. i), T.U.I.R., descritti al precedente paragrafo 1.2 (interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica), per i quali si verifichino, peraltro, le seguenti condizioni:

(A) si tratti di interventi attivati **dopo il 1° gennaio 2017**; l'art. 1, comma 68, legge 178/2020 ha modificato l'art. 16, comma 1-bis, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 conv. con legge 3 agosto 2013 n. 90 nella parte in cui subordinava le detrazioni temporanee rafforzate per interventi di riduzione del rischio antisismico alla circostanza che le relative **procedure autorizzatorie** fossero iniziate dopo il 1° gennaio 2017. Con la nuova disposizione è stato inserito l'inciso "ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio".

Si è precisato al riguardo che con l'integrazione introdotta dalla legge 178/2021 il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021)

Con la nuova norma deve, pertanto, ritenersi che le agevolazioni temporanee rafforzate spettino in ogni caso per gli interventi per i quali necessita il rilascio di un titolo edilizio, qualora lo stesso sia stato rilasciato dopo il 1° gennaio 2017 (e ciò con riguardo alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021 data di entrata in vigore della suddetta legge 178/2021). Di conseguenza la disciplina transitoria con agevolazioni rafforzate trova applicazione:

- per gli interventi per i quali non è richiesto il rilascio di un titolo edilizio (ad es. in quanto interventi soggetti a C.I.L.A. o S.C.I.A.) qualora la relativa procedura autorizzatoria sia stata attivata dopo il 1° gennaio 2017

- per gli interventi per i quali è invece richiesto il rilascio di un titolo edilizio qualora lo stesso sia stato rilasciato dopo il 1° gennaio 2017.

Prima della modifica legislativa apportata dalla legge 178/2020 l'Agenzia delle Entrate, con risposta a quesito n. 93 del 24 marzo 2020, sembrava aver dato rilievo a qualsiasi atto propedeutico al rilascio del titolo abilitativo compresi addirittura gli atti di pianificazione urbanistica che si ponevano a "monte" del rilascio del titolo edilizio (nel caso di specie si trattava dell'approvazione di un Piano Attuativo e della stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione dello stesso). Questa interpretazione dell'Agenzia, che dava rilievo non tanto ad atti "autorizzativi" bensì ad atti e procedure di pianificazione urbanistica, risulta superata alla luce della nuova disposizione dettata dalla legge 178/2020. Si fa presente che l'Agenzia delle Entrate, anche in precedenti suoi provvedimenti, ha avuto modo di affermare che dirimente, al riguardo, al fine di stabilire la data di avvio delle procedure autorizzatorie è quanto risulta da apposita certificazione rilasciata dal Comune. Si cita, al riguardo, la risposta a interpello n. 409 del 10 ottobre 2019 e la risposta ad interpello n. 31 dell'11 gennaio 2021.

Si fa presente, inoltre, che con quest'ultimo provvedimento (risposta 31/2021) l'Agenzia delle Entrate ha escluso che la richiesta di voltura del titolo edilizio possa rappresentare l'avvio di una nuova procedura, costituendo, piuttosto, il mero subentro dell'istante (acquirente dell'immobile) nel procedimento di rilascio del permesso di costruire già avviato a suo tempo dal venditore. Pertanto, la richiesta (presentata dall'acquirente dopo il 1 gennaio 2017) di voltura di un permesso di costruire rilasciato al venditore prima del 1 gennaio 2017, non consente all'acquirente (attuatore poi dell'intervento edilizio) di fruire del Sisma-Bonus.

(B) si tratti di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (**zone 1e 2**) e nella **zona 3**) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003. Si rammenta che, con riguardo ai benefici previsti per l'acquisto case antisismiche (vedi in appresso), inizialmente le agevolazioni in discorso erano limitate ai soli interventi realizzati in comuni ricadenti in zona sismica 1, mentre l'estensione delle agevolazioni in discorso anche agli interventi realizzati in comuni ricadenti in zone sismiche 2 e 3, è stata disposta solo a partire dal 1° maggio 2019 per effetto del disposto dell'art. 8 D.L. 30 aprile 2019 n. 34, convertito con legge 28 giugno 2019 n. 58.

Gli interventi consistenti nella **demolizione e ricostruzione** di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (art. 16 del D.L. 63/2013). Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di **conservazione del patrimonio** edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018).

Diversa, invece, è la soluzione accolta dall'Agenzia delle Entrate per il Sisma-Bonus Acquisti; per il Sisma-Bonus Acquisti, infatti non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato mediante *"demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano"* e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) o di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia). In questo senso si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021 e con risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021

Sono, inoltre, ricomprese, nell'agevolazione:

- le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

- le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili (*così dispone l'art. 16, c. c. 1- sexies, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).

Diverse sono le modalità di applicazione del **Sisma-Bonus "rafforzato"**:

(i) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024**, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017 (nel senso sopra precisato), la detrazione si applica nella misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **€. 96.000,00** per unità immobiliare; la detrazione va ripartita in **cinque quote** annuali di pari importo (*art. 16, c. 1-bis, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*)

(ii) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024**, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017 (nel senso sopra precisato), qualora dall'intervento eseguito deriva una riduzione del rischio tale da determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione si applica nella misura del **70%** della spesa sostenuta; in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione si applica nella misura dell'**80%**; le predette detrazioni si applicano su un ammontare massimo di spesa di **€. 96.000,00** per unità immobiliare per ciascun anno e vanno ripartite in **cinque quote** annuali di pari importo (*art. 16, c. 1-quater, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).

(iii) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024**, relative ad interventi su edifici ubicati in zona sismica 1-2-3 attivati dopo il 1 gennaio 2017 (nel senso sopra precisato), qualora gli interventi comportanti riduzione del rischio sismico, siano realizzati sulle **parti comuni** di edifici condominiali, la detrazione, si applica nella misura del **75%** (in caso di passaggio ad una classe di rischio inferiore) ovvero nella misura dell'**85%** (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori). Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a €. 96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **cinque quote** annuali di pari importo (*art. 16, c. 1-quinquies, D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90*).

(iv) per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** per interventi su **parti comuni** di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1-2-3, finalizzati **congiuntamente** alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, spetta una detrazione pari all'**80%**, se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore ovvero pari all'**85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare di spesa non superiore a €. 136.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in **dieci quote** annuali di pari importo. Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali. (*art. 14, comma 2-quater, D.L. 4 giugno 2020 n. 63 conv. con legge 3 agosto 2020 n. 90*).

1.4 - Il "Super-SismaBonus"

Possono fruire del Super-SismaBonus per gli interventi finalizzati alla **riduzione del rischio sismico** solo i **sogetti** espressamente indicati nell'art. 119, c. 9, del D.L. 19/5/2020 n. 34 e diversa è la disciplina, in ordine alla misura ed alle scadenze della detrazione riconosciuta, a seconda del

soggetto fruitore (secondo quanto disposto dall'art. 119, comma 8-bis del D.L. 34/2020 così come introdotto dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021 n. 234). In particolare:

A) Per gli interventi effettuati:

- dai condomini
 - da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini)
 - dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale
- la detrazione spetta:

- nella misura del **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**
- nella misura del **70%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2024**
- nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**.

B) Per gli interventi effettuati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arte o professione ed al di fuori del caso dei "mini-condomini", la detrazione nella misura del **110%** spetta:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo anche per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2022**.

C) Per gli interventi effettuati:

- dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa (per interventi su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci)

la detrazione spetta nella misura del **110%**:

- per le spese sostenute sino al **30 giugno 2023**
- ovvero qualora alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**.

D) Per gli interventi effettuati dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi, la detrazione nella misura del **110%** spetta per le spese sostenute sino al **30 giugno 2022**.

La detrazione in oggetto pari al 110% è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi (art. 119, c. 4-bis, D.L. 34/2020).

Il Super-SismaBonus si applica solo alle unità ad uso abitativo. Peraltro, non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis).

1.5 Modalità operative

Il **limite di spesa** pari ad €. 96.000,00, riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio (in questo senso la Guida dell'Agenzia delle Entrate "Sisma Bonus: le detrazioni per gli interventi antisismici"). Nel caso, invece, di interventi su parti comuni condominiali l'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato te-

nendo conto anche delle eventuali pertinenze delle unità immobiliari. Per esempio, se l'edificio è composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione si calcola su un importo massimo di spesa di 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità). Essa sarà attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già usufruito della detrazione. Questo vincolo non si applica se in anni successivi sono effettuati interventi autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente, cioè non di mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti.

Se sullo stesso edificio vengono effettuati interventi di natura diversa, per esempio, interventi antisismici e lavori di manutenzione straordinaria, il limite di spesa agevolabile è unico (€ 96.000 annuali) in quanto riferito all'immobile (Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 147 del 29 novembre 2017). Anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore **assorbe** quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017). La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera (in questo senso la Guida dell'Agenzia delle Entrate "Sisma Bonus: le detrazioni per gli interventi antisismici").

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione **dell'aliquota corretta** occorre fare riferimento:

- alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
- alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, nè essere chiesta a rimborso, salva comunque la facoltà per i contribuenti, per le spese sostenute negli anni 2020, 2021 e 2022 di avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 121 legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente: (i) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari ovvero (ii) per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Per richiedere il Sisma-Bonus occorre 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 (per esempio, contratto di locazione) e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con l'apposito bonifico "dedicato", bancario o postale (anche "on line"), dal quale risulti:

- la causale del versamento

- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

2. L'ATTESTAZIONE TECNICA DELLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

L'agevolazione in oggetto è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico. L'art. 16, comma 1-quater, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e s.m.i. stabilisce che: *"Con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti [...] sono stabilite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati"*.

Le linee guida per la classificazione del rischio sismico sono state dettate con il DM n. 58 del 28 febbraio 2017, ove all'art. 3 si stabilisce che il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico per l'edilizia.

A sua volta l'Agenzia delle Entrate con la Risposta ad interpello n. 31 dell'11 ottobre 2018 e con la Risposta ad interpello n. 64 del 19 febbraio 2019 ha precisato che ai sensi dell'art. 3 D.M. 58 del 2017, per l'accesso alle detrazioni occorre che la predetta asseverazione sia **presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico**, con la conseguenza che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso ai benefici fiscali.

Al riguardo si era posto il problema della applicabilità di tale prescrizione agli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019. Infatti, l'estensione delle agevolazioni in discorso anche agli interventi realizzati in comuni ricadenti in zone sismiche 2 e 3, è stata disposta solo a partire dal 1° maggio 2019 per effetto del disposto dell'art. 8 D.L. 30 aprile 2019 n. 34, convertito con legge 28 giugno 2019 n. 58. Come sarebbe stato possibile, infatti, osservare, prima del 1° maggio 2019, una prescrizione per fruire di una agevolazione riconosciuta solo dopo questa data, con riguardo peraltro anche ad interventi comunque realizzati tra il 1° gennaio 2017 ed il 30 aprile 2019? Per gli interventi eseguiti su edifici siti in zone sismiche 2 e 3, deve ritenersi la disposizione dell'art. 3 del DM 58 del 2017 applicabile solo per quegli interventi attivati dopo il 1° maggio 2019, ossia dopo l'estensione della normativa agevolativa anche a queste zone sismiche. Per gli interventi attivati prima del 1° maggio 2019 non può ragionevolmente essere richiesto un adempimento all'epoca non previsto né prevedibile. In caso contrario si finirebbe per violare il preciso disposto del D.L. 30 aprile 2019 n. 34, limitando (sul piano meramente interpretativo) l'applicabilità del trattamento agevolativo ai soli interventi autorizzati dopo il 1° maggio 2019 ed escludendo di fatto (e in contrasto con il preciso disposto normativo) gli interventi autorizzati dal 1° gennaio 2017 al 30 aprile 2019. Si impone nel caso di specie un'interpretazione che tenga nel debito conto il principio della gerarchia delle fonti, in base al quale una disposizione di legge prevale sempre ed in ogni caso sulle disposizioni di rango inferiore (decreti ministeriali, regolamenti, circolari, ecc.). E se la legge (art. 8 D.L. 30 aprile 2019 n. 34, convertito con legge 28 giugno 2019 n. 58) stabilisce che possano fruire delle agevolazioni in oggetto anche interventi in zone sismiche 2 e 3 realizzati dal 1° gennaio 2017 al 30 aprile 2019, non si può escludere tale possibilità sulla base di disposizioni di rango inferiore (come sono un decreto ministeriale o una circolare).

Tali istanze sono state raccolte anche dall'Agenzia delle Entrate che con le **risposte ad interpello n. 195 e n. 196 entrambe del 30 giugno 2020**, con la **Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020** e con la **risposta ad interpello n. 297 dell'1 settembre 2020** ha riconosciuto che *"nel caso in esame, l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, comma 1-septies, spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di intervento le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1 gennaio 2017 ma prima del 1 maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni. Anche se l'asseverazione di cui all'art. 3 del D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo"*. Per quanto riguarda, poi, speci-

ficatamente le agevolazioni di cui all'art. 16, comma 1-septies D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, previste per l'acquisto di abitazioni "antisismiche", l'Agenzia in entrambe le suddette risposte ulteriormente precisa che *"Tuttavia la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito"*. Questa ulteriore precisazione non sembra condivisibile in quanto la scelta del momento di stipula del rogito non sembra trovare alcun riscontro nel dettato normativo (legge e/o decreto ministeriale). A nostro parere appare più conforme al sistema ritenere che l'asseverazione sulla riduzione del rischio sismico, nel caso di specie (intervento in zone sismiche 2 e 3 iniziato dopo il 1 gennaio 2017 ma prima del 1 maggio 2019) possa essere presentata in qualsiasi tempo, purchè entro il termine prescritto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto della casa "antisismica"; trattasi, infatti, di adempimento cui è subordinata la concessione di un beneficio incidente sulle imposte dirette, per cui appare fondato e ragionevole ritenere che il termine ultimo per la sua esecuzione sia quello previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi.

Si rammenta che per fruire del Super-SismaBonus per interventi di riduzione del rischio sismico o per l'acquisto di case antisismiche, deve essere predisposta la **specificata asseverazione** di cui all'art. 119, comma 13, lett b), D.L. 34/2020 con la quale l'efficacia dell'intervento al fine della riduzione del rischio sismico viene attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli Ordini o ai collegi professionali di appartenenza. A tali fini il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti **n. 58 del 28 febbraio 2017** prevede che:

- il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;
- il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Il succitato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 è stato aggiornato con successivo decreto n. 329 del 6 agosto 2020. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B – Mod. B1 e Mod. B2).

I professionisti incaricati, nelle asseverazioni di cui sopra attestano, altresì, la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese i tecnici dovranno far riferimento:

-- ai prezzi individuati con il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico previsto dall'art. 119, c. 13, lett. a), D.L. 34/2021

-- ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica,

il tutto così come previsto dall'art. 119, c. 13-bis, D.L. 34/2020 nel testo da ultimo modificato dall'art. 1, c. 28, legge 234/2021

Detta norma prevede, inoltre, che nelle more dell'adozione dei predetti decreti la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero, in difetto ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Il visto di conformità: l'art. 1, c. 28, lett. h), legge 234/2021 ha confermato la modifica già apporata all'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020, con decorrenza 12/11/ 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge

234/2021). La norma in questione riguarda il visto di conformità. Il visto di conformità attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione del Super-Bonus. Con la modifica di cui trattasi il visto di conformità è divenuto necessario non solo (come già prima del 12 novembre 2021) ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura ma anche per il caso di utilizzo del Super-SismaBonus nella dichiarazione dei redditi; tuttavia in caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare il credito in detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il visto di conformità (per tali dichiarazioni, infatti, l'Agenzia delle entrate può già effettuare controlli preventivi sulla dichiarazione presentata).

3. L'OPZIONE PER LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA

In base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, così come modificato dall'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234, i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, **2022, 2023 e 2024** spese per interventi di riduzione del rischio sismico di cui:

- all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire della disciplina di maggior favore dettata dal DL 63/2013 (il Sisma-Bonus "rafforzato");

- di cui al comma 4 dell'articolo 119 DL 34/2020; si tratta degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali ricorrono le condizioni per fruire del Super-Bonus (il "Super-SismaBonus") possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione. La cessione può essere disposta in favore: (i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; (ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); (iii) di istituti di credito e intermediari finanziari

Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o 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.

A tal riguardo la Agenzia delle Entrate con la n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha precisato che nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri. In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito

Si rammenta che:

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione dei Bonus fiscali. Originariamente il visto di conformità era prescritto dall'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020 solo ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta relativi al Super-Bonus (esclusi gli altri bonus ammessi allo sconto e/o cessione del credito). Successivamente l'art. 1, c. 29, lett. b), legge 234/2021, confermando la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021), ha reso necessario il visto di conformità anche per tutti gli altri casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020.

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche l'**asseverazione sulla congruità delle spese**; a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-bis, D.L. 34/2020 ossia con le stesse modalità previste per il Super-Bonus. Rientrano tra le spese detraibili ai sensi del comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni a tal fine richieste.

Sono **esclusi** dall'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità delle spese i seguenti interventi per i quali si intende optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito:

- le opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale
- gli interventi di importo complessivo non superiore a €. 10.000,00 eseguiti sulle singole unità immobiliari o su parti comuni condominiali

L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura deve essere effettuata **in via telematica**, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, CAF). L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 (dettata in materia di "Sisma-Bonus acquisti" ma le cui conclusioni possono estendersi anche alla cessione del credito corrispondente alle altre detrazioni di imposta) ha precisato che:

- il beneficiario del bonus fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un **corrispettivo inferiore** al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore

nominale (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto)
- l'atto di cessione del credito relativo al bonus fiscale **non è soggetto all'obbligo di registrazione** ai sensi dell'art. 5 della tabella allegata al DPR. 131/1986.

NOTE: per la detrazione prevista per l'acquisto di edifici antisismici di cui all'art. 16, comma 1-septies, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i. vedasi la specifica informativa "**SISMA BONUS ACQUISTI**"