

## Classe e tipo di edificio decidono la quota di sconto

Non solo l'acquisto di case sicure. In realtà il sismabonus è nato prima come incentivo alla messa in sicurezza e ristrutturazione di immobili effettuata dai condomini o dai proprietari di singoli immobili.

In particolare, la legge di bilancio per il 2017 (articolo 1, comma 2, lettera c), nn.2-3 e comma 3, legge 232/2016) ha prorogato per cinque anni fino al 2021 la detrazione Irpef/Ires delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96mila euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

In realtà, rispetto alla norma vigente sino al 31 dicembre scorso, la nuova disciplina prevede una rimodulazione delle percentuali di detrazione, un ampliamento dell'ambito oggettivo (sono incluse anche le abitazioni diverse dalle "abitazioni principali"), l'estensione anche alla zona sismica 3 (oltre le zone 1 e 2) e la riduzione, da dieci a cinque anni, del periodo di ripartizione della detrazione. La percentuale delle spese detraibili è pari al:

**50% per gli interventi antisismici su parti strutturali che non conseguono miglioramenti nella classe sismica; 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe; 80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi.**

Per tutto il 2017 resta in vigore, poi, il bonus "semplice" di recupero edilizio, valido per tutti gli edifici in genere e per tutte le zone sismiche, compresa la 4 che è la più bassa. Dal prossimo anno, salvo proroghe, questa detrazione dovrebbe scendere dal 50 al 36 per cento.

Le classi sismiche sono state individuate dal decreto 58/2017 del ministero Infrastrutture, che definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità d'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati.

Per gli interventi di messa in sicurezza statica e antisismica su parti comuni condominiali le detrazioni sono aumentate sino al:

**75% se l'intervento consente di ridurre il rischio sismico di una classe; 85% se consente di ridurre il rischio sismico di due classi.**

L'ammontare massimo delle spese rilevanti per la detrazione è 96mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo.

Solo per i lavori condominiali ogni condòmino può cedere la detrazione, sotto forma di credito d'imposta, alle imprese esecutrici o a soggetti privati, ma non a banche e intermediari finanziari. Chi riceve il credito può a sua volta "rivenderlo". Le modalità attuative della cessione sono state stabilite dal provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate 8 giugno 2017, n.108572 che prevede che il credito possa essere ceduto da parte di tutti i possibili beneficiari della detrazione, compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché «non tenuti al versamento dell'imposta» (ad esempio i soggetti incapienti).

Questa la procedura da seguire. Il condòmino, all'atto della delibera condominiale di approvazione dei lavori (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento) deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e indicare i dati identificativi suoi e di chi riceve il credito.

L'amministratore del condominio deve comunicare anno per anno (entro il 28 febbraio) alle Entrate - a pena di inefficacia della cessione del credito - i dati del cessionario e la sua accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e, infine, consegnare al condòmino la

certificazione delle spese a lui imputabili.

Mediante la funzionalità del “cassetto fiscale” le Entrate consentono al cessionario di visualizzare ed accettare il credito e al cedente di visualizzare le informazioni sull'accettazione. In caso di successiva ed ulteriore cessione del credito ricevuto, il cessionario deve comunicare l'operazione, sempre in modalità telematica e le Entrate provvederanno ad attribuire il credito al nuovo cessionario. Chi acquista il credito deve utilizzarlo, in cinque quote annuali di pari importo, mediante compensazione con il modello F24, da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici delle Entrate.

Fonte: Sole24ore