

Fiscalità edilizia

Prevenzione antisismica

Le misure fiscali a tutela del patrimonio edilizio

07/09/2016

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
PREVENZIONE ANTISISMICA.....	3
<i>Detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie.....</i>	<i>3</i>
<i>Detrazione del 65% per la sicurezza antisismica.....</i>	<i>4</i>
<i>“Bonus Alberghi” – Credito d’imposta del 30%</i>	<i>5</i>

PREMESSA

L'ANCE fornisce una panoramica sulle agevolazioni fiscali ad oggi in vigore per gli interventi di prevenzione antisismica del patrimonio edilizio esistente, di estrema attualità a seguito degli eventi sismici che hanno interessato, il 24 agosto scorso, molti comuni del Centro Italia.

In particolare, vengono illustrate le caratteristiche e le modalità applicative dei benefici fiscali attualmente applicabili, in favore di privati e imprese, quali:

- la **detrazione IRPEF** del **50%** per le **ristrutturazioni edilizie** delle **abitazioni**;
- la **detrazione IRPEF/IRES** del **65%** per la **sicurezza statica** delle **abitazioni principali** e dei **fabbricati a destinazione produttiva** situati nei territori a più alto **rischio sismico** (zone 1 e 2);
- il **credito d'imposta** del **30%** per il **recupero edilizio** delle strutture alberghiere (cd. "*bonus alberghi*").

Si tratta di agevolazioni, in scadenza al 31 dicembre 2016, delle quali l'ANCE nelle competenti Sedi governative, ha già auspicato, in vista della prossima adozione della legge di Bilancio 2017, l'assunzione a regime, oltre che il rafforzamento dell'ambito applicativo, al fine di facilitare l'adeguamento antisismico del territorio nazionale.

PREVENZIONE ANTISISMICA

DETRAZIONE DEL 50% PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Tra gli interventi di recupero edilizio delle abitazioni, agevolati fino al 31 dicembre 2016 con la **detrazione IRPEF** del **50%** nel **limite massimo di spesa** pari a **96.000 euro**, sono compresi anche quelli relativi all'**adozione** di **misure antisismiche** (art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986 - TUIR).

Si tratta dell'esecuzione di «*opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione*».

In merito, la normativa specifica che i citati interventi di prevenzione antisismica devono essere realizzati «*sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari*».

In sostanza, l'**intervento deve riguardare** le **parti strutturali** dell'**edificio**, o di **complessi immobiliari**, e l'agevolazione si applica sulle **spese sostenute** sia per l'**esecuzione** degli **interventi**, sia per l'**ottenimento** della **documentazione tecnica** attestante la sicurezza statica del fabbricato.

I **soggetti beneficiari** della detrazione sono il **proprietario** (o nudo proprietario) dell'**abitazione** o i suoi familiari conviventi, l'usufruttuario o il titolare di un altro diritto di

godimento, nonché gli altri soggetti individuati dall'Agenzia delle Entrate (*cfr.* anche le C.M. 57/E e 121/E del 1998)¹.

Per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016**, la detrazione spetta fino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (*cfr.* art.1, co.74, lett.c, legge 208/2015 – Stabilità 2016).

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017, invece, salvo ulteriori proroghe, la detrazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, nel limite massimo di 48.000 euro, ai sensi dell'art.16-*bis* del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

Restano ferme le **ordinarie modalità applicative del beneficio** quali, ad esempio, l'**obbligo di pagamento delle spese mediante bonifico** bancario o postale.

Anche per gli interventi volti alla sicurezza antisismica, resta **confermato** che, al momento dell'**accredito** dei **bonifici** di pagamento delle spese agevolate, le banche operano una **ritenuta** pari all'**8%** a titolo di **acconto delle imposte sul reddito** dovute dall'impresa esecutrice degli interventi².

In ogni caso, resta fermo che la medesima **detrazione del 50%** opera anche per gli **interventi edilizi** cd. "**post sisma**", tenuto conto che vengono espressamente agevolati i lavori necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino** delle **abitazioni** danneggiate a seguito di **eventi calamitosi**, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza (*cfr.* art.16-*bis*, co.1, lett.c, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

DETRAZIONE DEL 65% PER LA SICUREZZA ANTISISMICA

Dal **1° gennaio al 31 dicembre 2016** è operativo anche il "**bonus antisismica**"³, che consiste in una **detrazione IRPEF/IRES** pari al **65%** delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di **96.000 euro**, per gli interventi di messa in sicurezza statica.

Il beneficio riguarda le "**abitazioni principali**" e gli immobili a destinazione produttiva⁴, situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, individuate in base ai criteri idrogeologici di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003⁵).

¹ L'agevolazione spetta anche al locatario ed al comodatario, ai soci di cooperativa, agli imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce, ai soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice (sempre con riferimento a immobili diversi da quelli strumentali e merce), al promissario acquirente, in presenza di contratto preliminare registrato ed a chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali. L'agevolazione, inoltre, è stata espressamente riconosciuta anche per i conviventi more uxorio, nonché in caso di "unione civile" fra soggetti dello stesso sesso (*cfr.* anche la R.M. 64/E/2016).

² Ai sensi dell'art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010, come modificato dall'art.1, co.657, della legge 190/2014.

³ Ai sensi dell'art.16, co.1-*bis*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, come modificato dall'art.1, co.74, lett.c, della legge 208/2015 (Stabilità 2016), che ha disposto la proroga del beneficio fino al 31 dicembre 2016.

⁴ Si tratta delle unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali (*cfr.* la Guida dell'Agenzia delle Entrate "**Le ristrutturazioni edilizie**", agg. Marzo 2016, disponibile sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it).

⁵ Si tratta dei valori stabiliti al n.2, lett.b, dell'allegato 1 all'O.P.C.M. 3274/2013 (CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE SISMICHE – INDIVIDUAZIONE, FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO DEGLI ELENCHI NELLE MEDESIME ZONE).

Questa forma di agevolazione si applica relativamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013.

La detrazione, riconosciuta per gli interventi di **messa in sicurezza statica** riguardanti le parti strutturali e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare la sicurezza statica (di cui all'art.16-*bis*, co.1, lett.*i*, del D.P.R. 917/1986), è fruibile con le modalità già previste per la detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, e deve essere ripartita obbligatoriamente in 10 quote annuali di pari importo (cfr. il paragrafo precedente "DETRAZIONE DEL 50% PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE").

"BONUS ALBERGHI" – CREDITO D'IMPOSTA DEL 30%

Alle **imprese alberghiere** che effettuano nelle loro strutture **interventi** di recupero edilizio, ivi compresi quelli di **prevenzione antisismica**, viene attribuito un **credito d'imposta** in misura pari al **30%** delle **spese sostenute** sino al **31 dicembre 2016**, con un risparmio d'imposta **massimo di 200.000 euro**⁶.

Si tratta, in particolare, degli interventi di "**miglioramento ed adeguamento sismico**", espressamente richiamati nel D.M. 7 maggio 2015 (art.4, co.1, lett.a, n.4), che contiene le modalità applicative e le procedure da seguire per poter beneficiare del *bonus*.

A tal fine, il Decreto attuativo individua:

- le tipologie di **strutture turistico-alberghiere** che possono essere ammesse al beneficio;
- l'indicazione puntuale degli interventi agevolabili, nell'ambito dei lavori di **manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia** di cui all'art.3, co.1, lett. *b, c, e d*, del D.P.R. 380/2001⁷;
- le **soglie massime di spesa** ammissibile per ogni tipologia di intervento agevolato.

Al riguardo, l'**importo** totale delle **spese agevolabili** è pari a **666.667 euro** per ciascuna impresa alberghiera, la quale, di conseguenza, potrà beneficiare di un **credito d'imposta** complessivo pari a **200.000 euro (30% di 666.667 euro)**⁸;

- la **procedura** da seguire per **ottenere il credito d'imposta**.

⁶ L'agevolazione è stata introdotta per il triennio 2014-2016 dall'art.10, del D.L. 83/2014 (cd. "*Decreto Cultura*"), convertito, con modificazioni dalla legge 106/2014.

⁷ Per completezza, si ricorda che il credito d'imposta per il recupero degli alberghi viene riconosciuto, altresì, per l'esecuzione di interventi di incremento dell'efficienza energetica, oppure volti al superamento delle barriere architettoniche.

Inoltre, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, l'agevolazione è stata riconosciuta anche per gli interventi edilizi (anche di prevenzione antisismica) che comportino un aumento della cubatura complessiva dell'edificio, secondo le modalità di cui all'art.11 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008 (cd. "*piano casa*").

Tuttavia, la citata estensione dell'ambito applicativo del beneficio (prevista dall'art.1, co.320, della legge 208/2015 – Stabilità 2016) non è ancora operativa, in attesa dell'emanazione del prescritto Decreto attuativo contenente le modalità applicative per tale fattispecie.

⁸ L'agevolazione è riconosciuta nel rispetto del Regolamento UE in materia di aiuti di Stato "*de minimis*" (n.1407/2013) e non richiede la preventiva autorizzazione comunitaria.

Infatti, dal punto di vista operativo, l'agevolazione è fruibile nel **rispetto del criterio cronologico di presentazione** delle relative **domande** (cd. "*click day*").

Per le **spese sostenute nel 2016** le istanze, con la relativa documentazione allegata, devono essere presentate tra il **1° gennaio ed il 28 febbraio 2017**⁹.

L'agevolazione, da **indicare** nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta in cui le spese sono state sostenute:

- viene **ripartita in tre quote annuali di pari importo**;
- è **utilizzabile esclusivamente in compensazione**, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/1997, **mediante modello F24**, da inviare esclusivamente con modalità telematiche, pena il rifiuto dell'operazione di versamento (*cfr.* Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2016/6743 e C.M. 20/E/2016);
- **non concorre** alla formazione della base imponibile **ai fini delle imposte sul reddito** e dell'**IRAP**;
- **non rileva** ai fini della **determinazione della percentuale di deducibilità degli interessi passivi** (art. 61 del TUIR), né rispetto ai criteri di inerenza relativo alla **deducibilità delle spese per le imposte dirette**¹⁰ (art.109 del TUIR).

Per completezza, si evidenzia che il **medesimo credito d'imposta** potrebbe applicarsi anche nell'ipotesi di interventi cd. "**post sisma**", tenuto conto che la relativa disciplina si riferisce genericamente **ricostruzione di edifici crollati**, o di parti di essi, purché sia possibile accertarne la precedente consistenza (*cfr.* art. 4, co.1, lett.a, n.3, del D.M. 7 maggio 2015).

⁹ In merito, si precisa che il contributo è riconosciuto fino all'esaurimento dei fondi per esso stanziati, ossia 20 milioni di euro per il 2015 e 50 milioni di euro dal 2016 al 2019.

Si ricorda, inoltre, che il credito d'imposta può essere riconosciuto anche alle imprese alberghiere che acquistano mobili e componenti di arredo da destinare, in via esclusiva, alle proprie strutture, a condizione che tali mobili non vengano "dismessi" dall'attività d'impresa prima del periodo d'imposta successivo all'acquisto.

Con riferimento alle risorse disponibili per tale agevolazione, viene previsto che il 10% dei fondi stanziati per l'intero "*bonus alberghi*" venga destinato al "bonus mobili".

Pertanto, le risorse stanziati per il credito d'imposta per l'acquisto di beni e mobili d'arredo ammonta a 2 milioni di euro per il 2015 e 5 milioni di euro per gli anni 2016-2019.

¹⁰ La deducibilità in base al predetto rapporto riguarda le spese che si riferiscono indistintamente sia ad attività che producono ricavi o proventi imponibili, sia ad attività che non producono materia imponibile ai fini delle imposte sui redditi (artt.61 e 109, co.5, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).