

# INTERVENTI ANTISISMICI: BENEFICI FISCALI

Sgravi Fiscali per:  
Interventi Antisismici



Gli Adempimenti  
dell'Amministratore di  
Condominio



# **LA CONSERVAZIONE E LA SICUREZZA DELL'EDIFICIO: Adempimenti dell'Amministratore**

**L'Amministratore di Condominio per attivare gli interventi di manutenzione e riqualificazione deve:**

- Attivare il processo assembleare per la nomina di un tecnico e per le decisioni relative agli interventi da eseguire;
- Informare sulle normative in materia di appalto;
- Informare sulle opportunità derivanti dai benefici fiscali e da eventuali finanziamenti o contributi pubblici;
- Provvedere alla redazione di preventivi con relativi stati di riparto che tengano conto della formazione del fondo speciale e delle detrazioni a beneficio dei Condomini;
- Provvedere a tutti gli adempimenti di natura contrattuale e fiscale.

# **Interventi Antisismici : le novità del 2017**

**(Legge 11 dicembre 2016, n.232; GU n.297 del 21/12/2016)**

- Proroga della maggiore detrazione Irpef 50%  
al 31/12/2017
- Proroga della maggiore detrazione Irpef 50%  
al 31/12/2021 nelle zone (1-2-3)
- Introduzione della maggiore detrazione Irpef  
75% valida fino al 31/12/2021
- Introduzione della maggiore detrazione Irpef  
85% valida fino al 31/12/2021



## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

- **Interventi agevolati**

le spese per interventi elencati alle lett. a), b), c) e d) dell'[art. 3 del D.P.R. 380/2001](#): (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali
- Per i **condomini** sono ammesse a fruire della detrazione IRPEF le **spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria se riguardano parti comuni di edifici residenziali;**



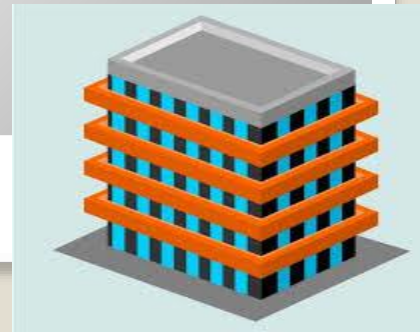
## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

- La Risoluzione ministeriale 12 febbraio 2010, n. 7/e ha stabilito che possono usufruire della detrazione IRPEF gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia **effettuati su qualsiasi parte comune di edifici condominiali, senza alcuna eccezione, secondo la definizione di "parte comune" fornita dall'art. 1117 c.c.**



# Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

- art. 1117 c.c.: Parti comuni dell'edificio
- Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:
- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.



## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

### Interventi di Manutenzione Ordinaria

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
- le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
- il rifacimento di intonaci interni; l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
- la verniciatura delle porte dei garage
- etc.



## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

- **Interventi di Manutenzione Straordinaria**
- Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. **Es:**
- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne.





## **Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:**

- **Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo**
- Interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che ne rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali. Es:
- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.



## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

- **Interventi ammessi all'agevolazione:**
- le spese per gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'**immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, a condizione che sia stato dichiarato lo **stato di emergenza** (la detrazione delle spese sostenute per questi interventi è stata introdotta dal decreto legge n. 201/2011);
- le spese per gli interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse o posti auto**, anche in proprietà comune;
- le spese per i lavori finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi come ad esempio, la realizzazione di un ascensore esterno all'abitazione;
- le spese per gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi**, ai sensi dell'[articolo 3, comma 3, della Legge 104/1992](#).
- La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.
- Non rientrano quindi nell'agevolazione i telefoni a viva voce, i touch screen, i computer, le tastiere espanse. Tali beni sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione IRPEF del 19%;

## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:

### *Interventi ammessi all'agevolazione:*

- le spese per gli interventi di **bonifica dall'amianto e** di esecuzione di opere volte ad **evitare gli infortuni domestici**;
- le spese per interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** (di natura penale) da parte di terzi.
- le spese per gli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, le spese per l'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici.
- Gli interventi per l'adozione di misure antisismiche e per l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle **parti strutturali** degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Sono agevolate anche le spese necessarie 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.
- Per **le opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, la loro realizzazione può avvenire anche in assenza di opere edilizie propriamente dette;

## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:



### ▪ *Spese Ammesse all'agevolazione:*

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della [Legge n. 46/1990](#) (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano ([Legge n. 1083/1971](#));
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati ([Decreto 18 febbraio 1998, n. 41](#)).

## **Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:**

- **Il Limite della Spesa è riferito a ciascun anno ed a ciascun intervento**
- **Nel caso di Interventi Pluriennali, il limite va riferito all'intervento nel suo complesso;**
- **Le spese devono effettivamente rimanere a carico nell'anno, restano escluse le spese rimborsate da terzi (es. assicurazione)**



## **Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie:**

### ***Soggetti ammessi al Beneficio Fiscale:***

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili, ma **anche ai titolari di diritti reali** sugli immobili oggetto degli interventi, 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;
- soci delle società semplici;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.
  
- **Familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese.
- **Convivente di fatto** (Ris. AE 28 luglio 2016 n.64/E)

## **Bonus per le ristrutturazione Edilizie**



### **Spese per Interventi sulle Parti Comuni dell'Edificio Residenziale:**

- *50% delle spese sostenute nell'anno (criterio di cassa)*
- *€ 96.000 limite di spesa per unità immobiliare*
- *Detrazione ripartita in dieci anni*
- *Detrazione a beneficio dei Contribuenti nel limite della quota a lui imputabile che hanno versato la quota entro i termini di presentazione della dichiarazione redditi*

## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie

### *Adempimenti per fruire della Detrazione:*



•delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese;

*L'amministratore di condominio che, a richiesta dell'Agenzia delle Entrate per il controllo della documentazione relativa alla detrazione fiscale produce un **verbale di assemblea non sottoscritto**, non rischia di **perdere** l'agevolazione fiscale (sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, Milano, sez. XIII, 18 gennaio 2011, n. 13)*



## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie

### *Adempimenti per fruire della Detrazione:*



- eventuali abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, etc)
- Comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale (Tale comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl )
- Pagamento mediante Bonifico
- Conservazione della Documentazione

## Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie

*Cumulabilità con il bonus per risparmio energetico:*



La Detrazione per gli Interventi di Recupero Edilizio **non è cumulabile** con l'agevolazione fiscale (attualmente al 65%) prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al Risparmio Energetico.

**Il Contribuente potrà usufruire solo dell'uno o dell'altro beneficio fiscale.**

## **Bonus per le Ristrutturazioni Edilizie**

### **Quando si perde la Detrazione:**

- In mancanza della Comunicazione preventiva all'ASL
- Pagamenti effettuati senza Bonifico Bancario
- In mancanza di fatture o ricevute attestanti i pagamenti
- Opere realizzate che non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- Violazione delle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro o di quelle relative agli obblighi contributivi (la detrazione non decade se il contribuente ha dichiarazione della ditta di osservanza delle suddette norme)

# Interventi Antisismici nelle zone ad alta pericolosità: le novità del 2017

(Legge 11 dicembre 2016, n.232; GU n.297 del 21/12/2016)

- Proroga al 31/12/2021 del bonus 50% per le spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia antisismici sostenute su edifici ubicati nelle **zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1-2-3)** di cui all'Ordinanza n. 3274/2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive.
- La detrazione è ripartita in **5 quote annuali** di pari importo a partire dall'anno di sostenimento della spesa e in quelli successivi.
- Tra le spese detraibili per la realizzazione di interventi antisismici rientrano **anche le spese per la classificazione e verifica sismica degli immobili.**

# Interventi Antisismici nelle zone ad alta pericolosità: le novità del 2017

(Legge 11 dicembre 2016, n.232; GU n.297 del 21/12/2016)

- Bonus 75% per la realizzazione di interventi che comportino una riduzione del rischio sismico con passaggio da una classe di rischio **ad una inferiore;**
- Bonus 85% per la realizzazione di interventi che comportino una riduzione del rischio sismico con passaggio da una classe di rischio **a due classi inferiori.**
- La detrazione è ripartita in **5 quote annuali** di pari importo a partire dall'anno di sostenimento della spesa e in quelli successivi.
- I Beneficiari **possono scegliere di cedere il credito ai fornitori o altri soggetti privati** (le modalità saranno definite con provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate)

**Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio  
e di Riqualificazione Energetica  
Gli Adempimenti Dell'Amministratore**  
(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)

*Trasmissione telematica dei dati relativi agli  
interventi di recupero del patrimonio edilizio e di  
riqualificazione energetica effettuati su parti  
comuni di edifici residenziali.*

*Il termine per tale invio è il 28 febbraio di ciascun anno.*

# **Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e di Riqualificazione Energetica Gli Adempimenti Dell'Amministratore**

**(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)**

*Oggetto della comunicazione saranno le spese di recupero edilizio e di riqualificazione energetica, nonché le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.*

# **Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e di Riqualificazione Energetica Gli Adempimenti Dell'Amministratore**

**(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)**

*Tale nuovo adempimento riguarda i dati relativi a ciascun anno a partire dal 2016, necessari per l'elaborazione del Modello 730 e del Modello Unico Persone Fisiche precompilati.*

**Tale obbligo riguarda gli Amministratori in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento.**





# **Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e di Riqualificazione Energetica Gli Adempimenti Dell'Amministratore**

**(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)**

**L'articolo 2 del citato DM 01/12/2016 recita testualmente:**

*“Art. 2. Trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali*

*1. Ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate, a partire dai dati relativi al 2016, gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini.**”*

# **Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e di Riqualificazione Energetica Gli Adempimenti Dell'Amministratore**

**(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)**

*Le modalità tecniche di trasmissione telematica sono state stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.*

*La comunicazione va effettuata utilizzando il servizio telematico **Entratel** o **Fisconline***



# **Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e di Riqualificazione Energetica Gli Adempimenti Dell'Amministratore**

**(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)**

## ***La comunicazione dovrà contenere informazioni riguardanti:***

- *soggetto tenuto alla comunicazione: Amministratore di condominio (persona fisica o soggetto diverso da persona fisica);*
- *dati identificativi del condominio;*
- *tipo di intervento ( intervento di recupero del patrimonio edilizio, arredo degli immobili ristrutturati, intervento di risparmio energetico, tipologia dell'intervento di risparmio energetico);*
- *costo complessivo dell'intervento (l'ammontare del bonifico o dei bonifici effettuati dal condominio nell'anno di riferimento);*
- *elenco delle unità immobiliari interessate dall'intervento; Per ogni unità immobiliare devono essere indicati i codici fiscali dei possessori o detentori beneficiari della detrazione con la quota di spesa attribuita a ciascuno; inoltre, andrà evidenziato se la quota imputata è stata effettivamente versata.*

# **Gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e di Riqualficazione Energetica Gli Adempimenti Dell'Amministratore**

**(Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1/12/2016)**

## **Sanzione**

*Per quest'anno, come in tutti i casi di primo invio, trova applicazione l'art.3, comma 5-ter, Dlgs. 175/2014, che prevede, per gli invii effettuati nel primo anno previsto per la trasmissione all'Agenzia delle Entrate, dei dati e delle certificazioni utili alla predisposizione delle dichiarazioni precompilate, **la mancata applicazione delle sanzioni** (€100,00 per ciascuna comunicazione fino ad un massimo di € 50.000,00), **nei casi di lieve tardività o di errata trasmissione dei dati stessi, se l'errore non determina un'indebita fruizione di detrazioni o deduzioni nella dichiarazione precompilata.***



***GRAZIE PER L'ATTENZIONE***