

**Bonus fiscali.** Più margini per le agevolazioni in vigore fino al 31 dicembre 2021

# Rischio sismico e consumi con detrazioni fino all'85%

**Luca De Stefani**

■ Per gli interventi antisismici degli edifici esistenti, le detrazioni fiscali sono molto rilevanti. E, se sono effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali e sono finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico - con riduzione di due classi di rischio - e alla riqualificazione energetica, possono arrivare fino all'85% della spesa effettuata.

## Detrazioni dal 50% all'85%

Fino al 31 dicembre 2021, le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive sono detraibili dall'Irpef o dall'Ires al 50%, se le autorizzazioni edilizie sono iniziate dal primo gennaio 2017 e se gli interventi sono eseguiti su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, Opcm 20 marzo 2003, n. 3274. Se da questi interventi deriva una riduzione del rischio sismico di una o di due classi di rischio, la percentuale della detrazione del 50% è aumentata rispettivamente al 70% (75% per le parti comuni condominiali) o all'80% (85% per le parti comuni condominiali).

## Detrazioni Irpef del 50%

Se non sono rispettate queste condizioni, comunque, si può detrarre dall'Irpef il 50% per gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In base alle nuove norme tecniche delle costruzioni, tra gli «interventi di adeguamento» antisismico, atti ad «aumentare la sicurezza strutturale preesistente» possono beneficiare delle detrazioni fiscali del 50% anche i lavori che comportano la «variazione di destinazione d'uso» con l'incremento dei «carichi globali verticali in fondazione superiori al» 10% ovvero gli «interventi

strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un sistema strutturale diverso dal precedente».

Attenzione, però, che per il bonus Irpef del 50%, nei casi di cambio di destinazione d'uso, è necessario verificare (si ritiene solo per gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia), che l'utilizzo di arrivo sia residenziale. Il mutamento della destinazione in abitativo, inoltre, deve essere presente già nel provvedimento urbanistico autorizzativo (risoluzione 8 febbraio 2005, n. 14/E, relativa al cambio di destinazione d'uso di un «fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo»).

## Detrazioni del 65%

Anche per la detrazione Irpef e Ires del 65% sul risparmio energetico qualificato, le Entrate hanno ammesso il cambio di destinazione d'uso durante i lavori, an-

che se questa agevolazione non pone alcun limite a riguardo e può interessare edificio unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali (risoluzione 11 luglio 2008, 295/E, dove il «permesso a costruire» per la ristrutturazione dello stabile, prevedeva la demolizione e la fedele ricostruzione, autorizzando anche il cambio di destinazione d'uso, da magazzino a civile abitazione). Considerando che l'agevolazione del 65% può riguardare edifici o unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, l'interpretazione delle Entrate vale anche per tutti i passaggi da residenziale a non residenziale (ad esempio, commerciale o uso ufficio).

Sono escluse invece dai bonus fiscali la sopraelevazione e l'ampliamento di costruzioni, se eseguiti con «aumento della volumetria originariamente assentita» (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 4).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli sconti sulle imposte

Il quadro delle detrazioni disponibili

Tipologia di intervento antisismico su zone 1, 2 e 3, Opcm 20 marzo 2003, n. 3274	Detrazione fino al 31/12/2021
Misure antisismiche su costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive	50%
Se deriva una riduzione del rischio di una classe	70%
Se deriva una riduzione del rischio di due classi	80%
Se la riduzione è di una classe di rischio e se sono realizzate su parti comuni condominiali	75%
Se la riduzione è di due classi di rischio e se sono realizzate su parti comuni condominiali	85%
Se la riduzione è di una classe di rischio e se sono realizzate su parti comuni condominiali, insieme alla riqualificazione energetica	80%
Se la riduzione è di due classi di rischio e se sono realizzate su parti comuni, congiuntamente alla riqualificazione energetica	85%