

In sintesi

Il principio

L'agenzia delle Entrate aveva spiegato che, con il superbonus a livelli più alti del sismabonus, quest'ultimo era assorbito, senza alternative, nello sconto al 90% o al 110%, considerato più favorevole e con un perimetro oggettivo totalmente sovrapponibile

Il chiarimento

Dal 2024 le proporzioni si ribalteranno, perché il sismabonus sarà più favorevole rispetto al superbonus, agevolato al 70 per cento. L'agenzia delle Entrate, allora, dovrebbe chiarire che il principio di assorbimento è ormai venuto meno

Nel 2024 il sismabonus con aliquote ordinarie e con sconti fino all'85%

L'alternativa

Messa in sicurezza

Luca De Stefani

P principio di attrazione del bonus casa nel sismabonus ordinario, demolizione e ricostruzione con aumento di volume, parti comuni non condominiali e massima libertà soggettiva e di tipologia di immobili agevolati.

Sono questi i principali motivi per cui, dopo il passaggio del superbonus a livelli di agevolazione più ridotta (e i limitati casi delle proroghe per il cosiddetto cratere sismico), è sempre più interessante la detrazione fiscale del sismabonus ordinario (già confermata per tutto il 2024), a patto che l'agenzia delle Entrate chiarisca che l'assorbimento del sismabonus ordinario in quello super valeva solo nei casi di aliquota del sismabonus ordinario «elevata al 110 per cento» (articolo

119, Dl 34/2020) e non anche nei casi di riduzione dell'aliquota ordinaria al 70% (per il 2024) o al 65% (per il 2025) dell'ex superbonus.

Le misure antisismiche tipiche del bonus casa del 50% sono agevolate, nelle zone sismiche 1, 2 o 3, per tutti i contribuenti (comprese le imprese) e per tutti gli immobili (strumentali, merce o patrimoniali), con una detrazione Irpef o Ires ordinaria del 50%, che arriva al 70% o all'80% se c'è una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una o due classi, del 75% o 85% se sono effettuate su parti comuni (anche non condominiali) o per il sismabonus acquisti, con una spesa massima agevolata di 96mila euro per unità immobiliare (articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 1-septies, Dl 63/2013).

Il principio di attrazione degli interventi minori in quelli superiori del bonus casa (tra le tante si veda circolare 57/E/1998, paragrafo 3.4) si applica anche al sismabonus (risposte 455/2020, 224/2020 e n. 12 a Specia-

le Telefisco 2020) e permette di beneficiare del sismabonus ordinario per tutti gli interventi minori assorbiti in quello maggiore (ad esempio, intonacatura, tinteggiatura e rifacimento di pavimenti, necessari al completamento dell'intervento).

Nonostante l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento venga qualificato dagli enti competenti in materia come una ristrutturazione edilizia (la quale, dal 17 luglio 2020, consente la ricostruzione con una sagoma differente e anche con «incrementi di volumetria», nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali e anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana), per la parte relativa all'ampliamento è possibile beneficiare solo del sismabonus, ma non dell'ecobonus (risposte 59/2022, 814, 175, 423, 481, 513, 593, 684 del 2021).

Per gli interventi antisismici in un edificio di un «unico proprietario», con «parti comuni non condominiali», le «parti comuni dell'edificio vanno riferite, secondo quanto specificato con circolare n. 7/E del 2018, pagine 221 e seguenti, in senso oggettivo alle parti comuni a più unità immobiliari». Pertanto, spetta la detrazione di queste spese «su parti comuni con un autonomo limite di spesa» (risposta 62/2019), rispetto a quelle sulle singole unità immobiliari del bonus casa o del sismabonus (queste ultime di difficile individuazione, perché non è facile individuare una struttura riferita solo alla singola unità e non all'intero edificio o a più unità).

Per il sismabonus, serve l'asseverazione antisismica preventiva (allegato B) e quelle consuntive (allegati B-1 e B-2), con l'indicazione della riduzione di almeno 1 o 2 classi di rischio sismico e, solo in caso di cessione o sconto in fattura, se ancora possibile (non in caso di detrazione diretta), della congruità delle spese (obbligatoria, in questi casi, dal 12 novembre 2021).