



**Sismabonus
per le aziende**

La guida è stata realizzata nello specifico per gli edifici produttivi, artigianali, logistiche e in particolare per le strutture prefabbricate in cemento armato, allo scopo di rendere più chiara l'interpretazione e le possibilità che offre il Sismabonus.

Con il disegno di legge di bilancio per il 2017 il governo ha introdotto il Sismabonus, volto ad incentivare gli interventi di miglioramento ed adeguamento sismico dei fabbricati esistenti.

Con l'approvazione delle linee guida della classificazione sismica, il Sismabonus è attivo anche per il potenziamento delle detrazioni al 70% e all'80% (75% e 85% nel caso di interventi in edifici condominiali ma non è il caso specifico degli edifici produttivi).

Riferimenti normativi

La legge di riferimento è la 232 del 11/12/2016.

In quali zone sismiche è applicabile?

Potranno accedere alle detrazioni fiscali i fabbricati inseriti nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

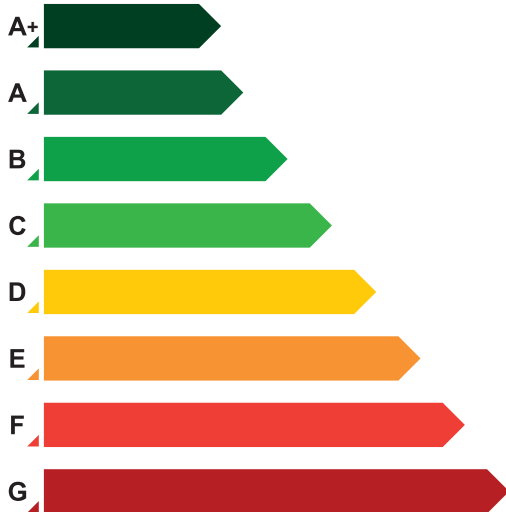
Qual è la procedura per calcolare la detrazione fiscale?

È necessario calcolare la classificazione sismica pre e post intervento. A seguito del miglioramento ottenuto, attraverso il calcolo del PAM, verrà determinata la percentuale detraibile fiscalmente.

La nuova classificazione sismica degli immobili

Da febbraio 2017 è in vigore la classificazione sismica degli immobili, le classi sono 8, dalla A+ (condizione migliore) alla G (condizione peggiore).

▲ RISCHIO MINIMO ▼

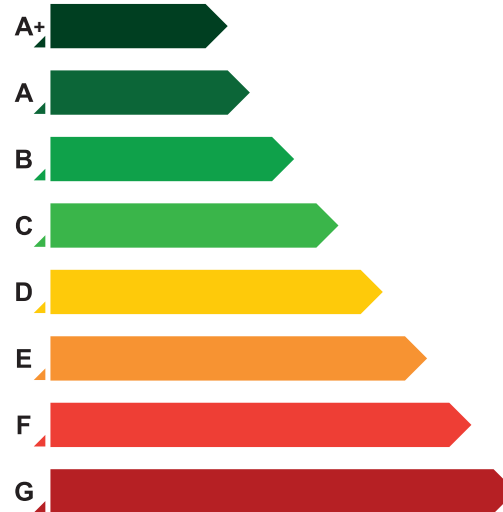


▲ RISCHIO ELEVATO ▼

▲ CLASSE SISMICA PRE INTERVENTO

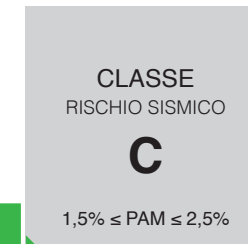


▲ RISCHIO MINIMO ▼



▲ RISCHIO ELEVATO ▼

▲ CLASSE SISMICA POST INTERVENTO



Quale sarà la percentuale detraibile fiscalmente?

Nel caso in cui l'intervento eseguito permetterà di migliorare il fabbricato di una classe di rischio sismico, la percentuale di detrazione sarà al 70%, se migliorerà di due classi, la detrazione sarà dell'80%.

L'intervento che non permette il miglioramento di nessuna classe sismica avrà diritto ad una detrazione del 50%.

In quanti anni verrà spalmata la detrazione fiscale?

Nei 5 anni successivi all'intervento.

Quanto tempo sarà in vigore?

Fino al 31/12/2021.

Dove viene detratta?

Viene detratta dall'imposta lorda IRES.

Quali aziende potranno usufruire delle detrazioni?

Tutte le aziende, senza limiti di dimensioni, che abbiano un titolo d'uso sull'immobile (proprietario, locatario ecc.).

Necessita di una procedura di richiesta o autorizzazione particolare?

No, è automatica. È un credito d'imposta.

Metodologie per calcolare la classe sismica?

Per gli edifici prefabbricati in calcestruzzo ci sono due metodi: semplificato e convenzionale.

SEMPLIFICATO:

È un criterio che, senza analisi sismica, permette di attribuire un passaggio di classe automatico eseguendo il solo intervento di rinforzo locale (collegamento tra le strutture e pannelli di tamponamento), oltre all'eventuale sistemazione delle scaffalature e degli impianti (se presenti e non verificati sismicamente).

Con questo sistema non è possibile il miglioramento di due classi.

Viene consigliato solo in situazioni particolari, tali per cui non sia possibile eseguire il criterio convenzionale (es. porzione di un edificio facente parte di un complesso).

CONVENZIONALE:

È il sistema più preciso che permette attraverso una specifica analisi eseguita mediante software di modellazione, di individuare il grado di resistenza della struttura rispetto alla normativa vigente.

La verifica sulle strutture prefabbricate deve essere eseguita sia a livello globale (attraverso la modellazione) sia puntuale per i vincoli di collegamento delle

strutture (travi-pilastro / travi-tegoli etc.). Il livello di resistenza inferiore tra i vincoli e la struttura, determina la risposta sismica dell'edificio e ne determina l'indice di resistenza (e la classe).

Con questo sistema è possibile migliorare la classificazione sismica anche di due o più categorie.

Quanto è il limite di spesa sul quale usufruire della detrazione?

L'articolo 1-bis della norma 232 riporta come segue:

«1-bis. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1,..... riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Nel caso in cui gli interventi, di cui al presente comma, realizzati in ciascun anno, consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione».

PREMESSE

Blu e rosso (anche se costruiti in epoche differenti) diventano un'unica massa sismica pertanto NON è possibile disgiungere gli interventi in anni diversi.

Il verde deve essere necessariamente diviso in 2 pratiche (unità catastale 1 e 2).

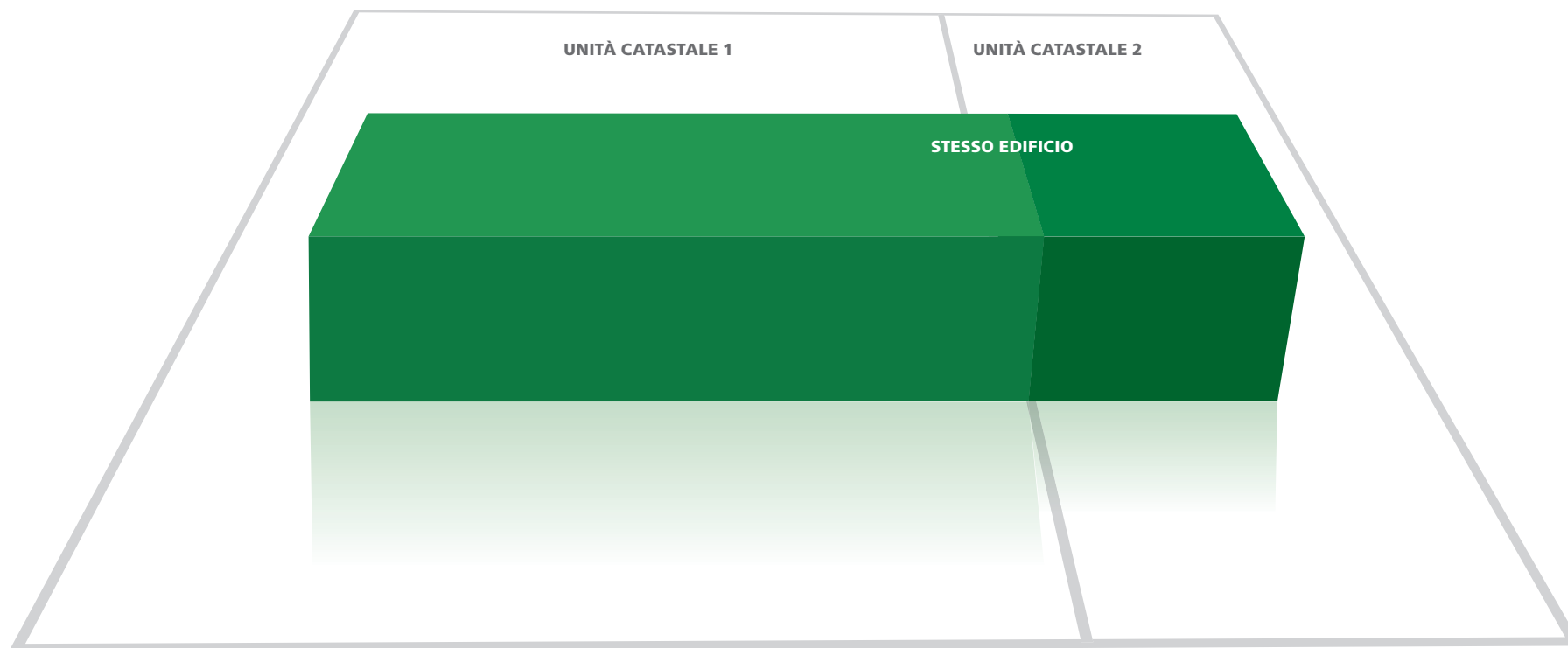
Gli interventi sulle unità catastali 1 e 2 possono essere eseguiti anche lo stesso anno ed il limite di spesa consentito sarà di €. 192.000 (massimo €. 96.000 per l'unità 1 e €.96.000 per l'unità 2)

PRECISAZIONE

Per «mera prosecuzione» si intendono gli interventi realizzati su un edificio strutturalmente unico ed indipendente; non è possibile considerare come intervento singolo quello realizzato su un edificio che strutturalmente non sia indipendente da altri adiacenti.

Alcune casistiche a titolo esemplificativo

- ▲ **BLU:** primo edificio posto nell'unità catastale 1
- ▲ **ROSSO:** edificio di seconda costruzione ma ampliato in appoggio sulle strutture del blu posto nel sub.1
- ▲ **VERDE:** Edificio strutturalmente indipendente (massa sismica indipendente dal rosso) su 2 unità catastali
- ▲ **GIALLO:** edificio strutturalmente indipendente posto nell'unità catastale 1
- ▲ **ARANCIO:** edificio strutturalmente indipendente posto nell'unità catastale 2



Chiarimenti e dubbi

È possibile nello stesso anno effettuare l'intervento sull'edificio blu e su quello blu/rosso?

Superando il limite consentito di spesa è consigliabile effettuarlo in 2 annate distinte.

È possibile effettuare l'intervento parziale su un edificio della stessa proprietà e con un'unica unità catastale?

L'intervento incompleto non dà diritto al passaggio di classe, pertanto la detrazione sarebbe del 50%

È possibile differire in 2 anni l'intervento su un edificio strutturalmente indivisibile, utilizzando l'anno successivo un nuovo massimale di spesa?

No, l'intervento non può essere la mera prosecuzione.

Interventi su corpi fabbrica separati strutturalmente sono da considerarsi la mera prosecuzione?

No, sono divisibili e possono essere trattati separatamente.

Ipotesi di suddivisione dell'intervento per ottimizzare la detrazione fiscale. Unità catastale 1

2018 Gli edifici Rosso e blu devono essere eseguiti contemporaneamente lo stesso anno.
L'importo dei lavori ipotizzati è di €. 105.000.
Il limite di spesa ammesso alla detrazione è al massimo di €. 96.000, l'eccedenza non viene detratta.

2019 Intervento sull'edificio verde suddiviso in 2 unità catastali. Spesa effettuata €. 140.000 (€. 75.000 per l'unità 1 e €. 65.000 per l'unità 2). È possibile portare in detrazione tutta la spesa in quanto ogni unità catastale non supera il limite di spesa.

Avendo capienza è possibile eseguire lo stesso anno anche l'intervento sull'edificio arancio poiché la somma degli

interventi dell'unità catastale 2 (porzione verde €. 65.000 e giallo €. 20.000) non supera il limite di spesa di €. 96.000.

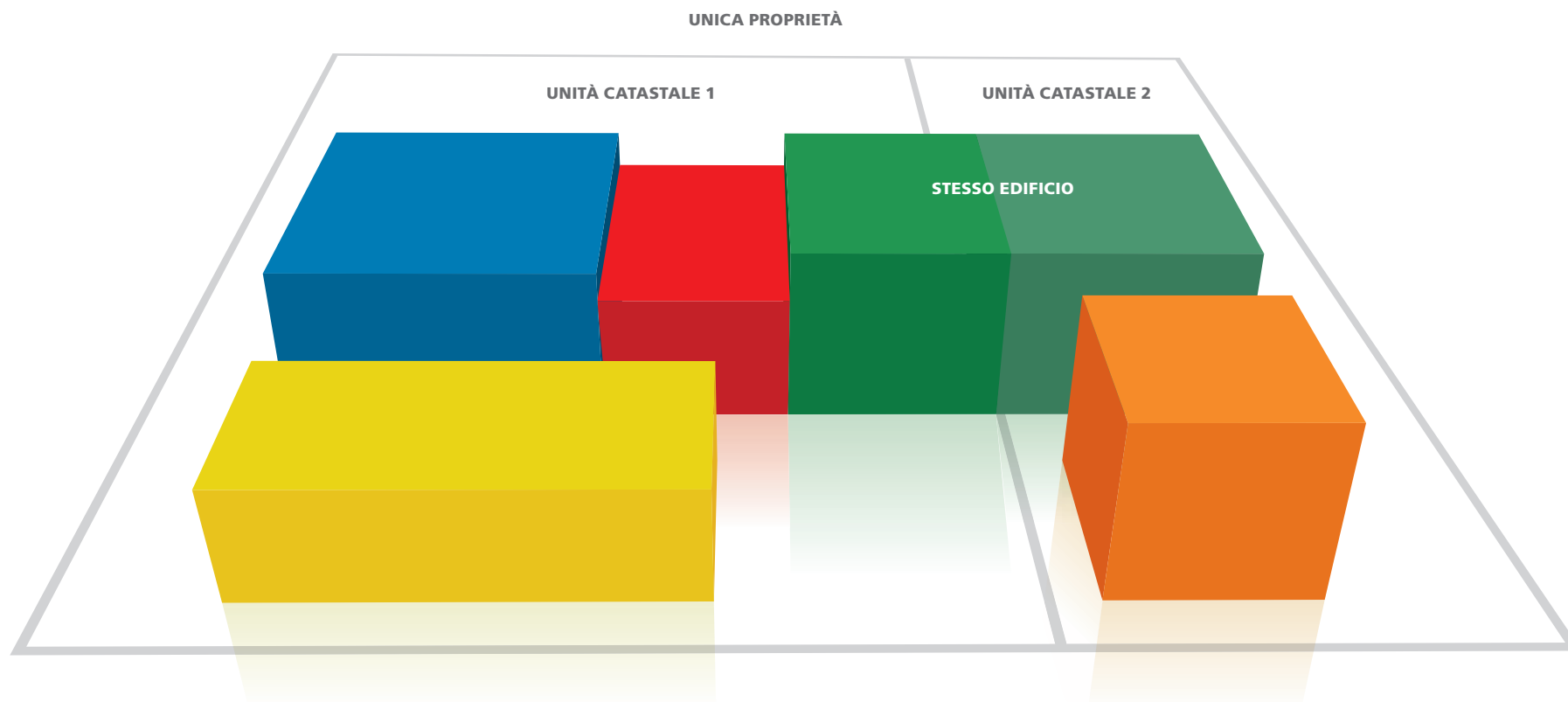
2020 Intervento di R.L. sull'edificio giallo: avendo un importo dei lavori di €. 110.000 la quota eccedente i €. 96.000 non può essere portata in detrazione.

2021 Intervento di M.S. sull'edificio giallo: essendo un'attività diversa dalla precedente (quindi non di mera prosecuzione) può essere detratta ma con il limite di spesa massimo di €. 96.000.

La percentuale sul quale calcolare la detrazione (50-70-80%) dipende da quante classi sismiche viene migliorato l'edificio a seguito dell'intervento realizzato.

Ipotesi di suddivisione

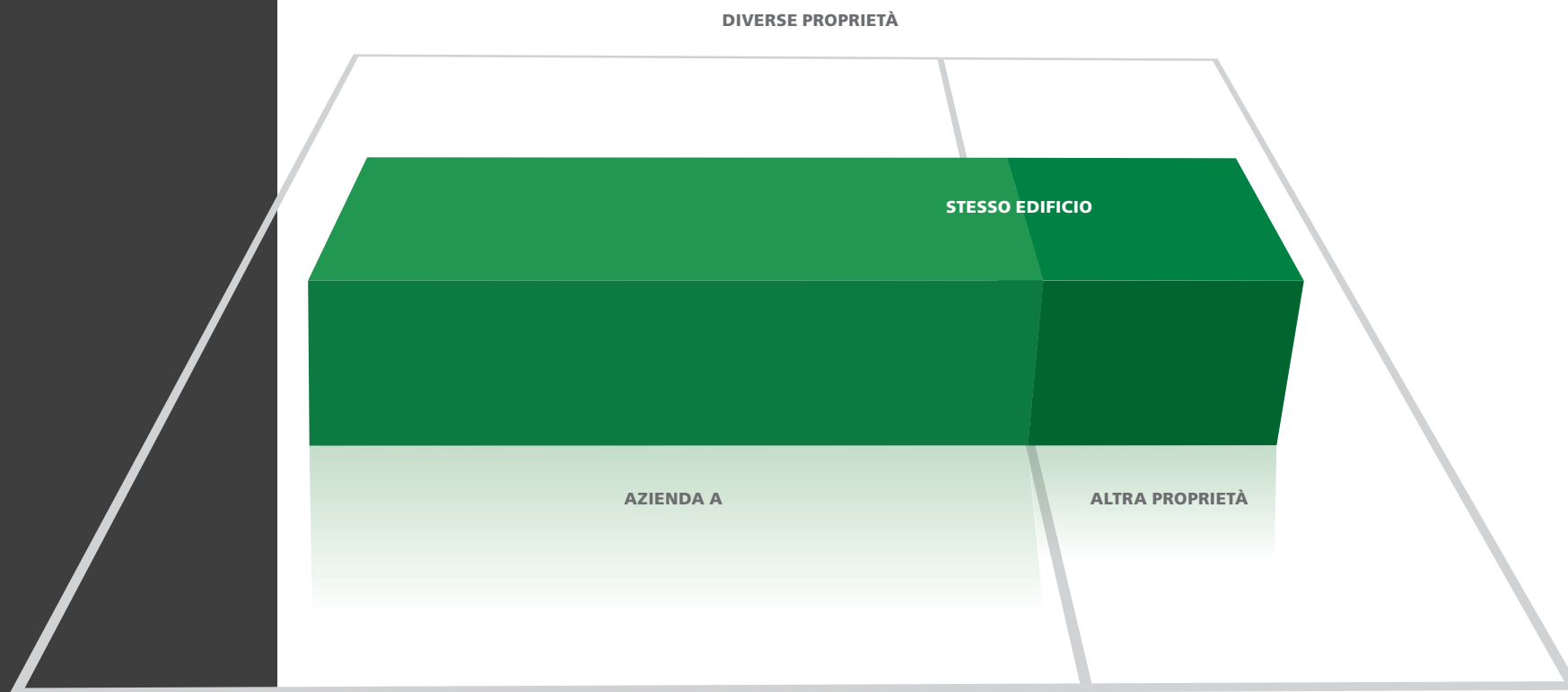
- ▲ **BLU:** R.L.= ipotesi di spesa €. 60.000
- ▲ **ROSSO:** R.L.= ipotesi di spesa €. 45.000
- ▲ **VERDE:** R.L.= ipotesi di spesa unità 1 €. 75.000 unità 2 €. 65.000
- ▲ **GIALLO:** R.L.= ipotesi di spesa €. 110.000 - M.S. = ipotesi di spesa €. 120.000
- ▲ **ARANCIO:** R.L.= ipotesi di spesa €. 20.000



Edifici strutturalmente uniti ad altre proprietà

È possibile eseguire l'intervento su una porzione di edificio se la prosecuzione è di un'altra proprietà?

Sì, sia dal punto di vista tecnico che per quanto riguarda la possibilità di recupero fiscale del Sismabonus. In questo caso è opportuno l'utilizzo del metodo semplificato per la detrazione fiscale.





**GRAZIE AL SISMABONUS, METTERE
IN SICUREZZA IL TUO PREFABBRICATO
È PIÙ FACILE E VANTAGGIOSO**

www.serianaedilizia.it

Seriana Edilizia srl

Via Roma, 11 | 24020 Gorle (BG)

T +39 035 6591371 | Fax +39 035 3097689

info@serianaedilizia.it

