

**SISMABONUS:
DIE ABSETZUNGEN FÜR DIE
ERDBEBENSICHEREN EINGRIFFE**



SISMABONUS:
DIE ABSETZUNGEN FÜR DIE ERDBEBENSICHEREN EINGRIFFE
(Juli 2019)

1. VORWORT	2
2. DER SISMABONUS	4
Umfang und Aufteilung der Absetzung	4
Die größten Vorteile der Reduzierung des seismischen Risikos	5
Die zuständigen Personen	6
Weitere Regeln für die Begünstigung	7
Der Abschlag zum geschuldeten Entgelt	8
3. KONDOMINIUMSEINGRIFFE	10
Die wichtigsten Absetzungen	10
Die Abtretung des Guthabens	10
Kombinierte Eingriffe zur Reduzierung des seismischen Risikos und energetischen Sanierungsarbeit.....	13
4. KAUF VON ERDBEBENSICHEREN HÄUSERN	14
Wenn die Absetzungen möglich sind	14
Die Abtretung des Guthabens	14
5. ÜBERSICHT ÜBER STEUERLICHE VORTEILE	15
6. NÜTZLICHE DOKUMENTE	17
7. WEITERE INFORMATIONEN BESTIMMUNGEN UND PRAXIS	18

1. VORWORT

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten des Wohnungsbestandes umfassen die abzugsfähigen Kosten sowie diejenigen zur Durchführung von erdbebensicheren Eingriffen, mit besonderem Bezug auf die Durchführung von Eingriffen zur Sicherung der Gebäude.

Der Art. 16-bis, Abs. 1, Buchstabe i) des Einheitstextes der Einkommenssteuern) sieht für diese Eingriffe eine Absetzung von 36% vor, der in 10 jährlichen Raten für einen maximalen Betrag i. H. v. 48.000 Euro aufzuteilen ist. Bis zum 31. Dezember 2019, es sei denn, es gibt eine neue Verlängerung, wurde diese Prozentzahl auf 50% und die maximale Ausgabe auf 96.000 Euro erhöht.

Für die anti-seismischen Eingriffe führte das Gesetzdekret Nr. 63/2013 de sogenannten „Sismabonus“ ein, wobei höhere Absetzungen und genauere Regeln vorgesehen sind, um davon zu profitieren.

Je nach dem mit der Durchführung der Arbeiten erzielten Ergebnis, dem seismischen Bereich, wo die Immobilie steht, und der Art des Gebäudes, sind verschiedene Absetzungen zugelassen. Für die zwischen dem 1. Jänner 2017 und dem 31. Dezember 2021 getätigten Kosten kann die Prozentzahl der Absetzung bis zum 85% kommen und muss in 5 jährlichen Raten zu dem genannten Betrag aufgeteilt werden.

Im Vergleich mit den bis zum 31. Dezember 2016 gültigen Regeln erweiterte die Norm die Vorteile zu den Immobilien im seismischen Bereich 3, reduzierte zur Hälfte die Zeit der Beanspruchung der Absetzung und umfasste die Wohngebäude anders als die Hauptwohnung unter den Gebäuden, denen die Begünstigung sich bezieht.

Die Absetzungen können auch von Ires-Steuerpflichtigen und ab 2018 von den autonomen Instituten für Volkswohngebäude und von den Wesen mit den gleichen gesellschaftliche Zwecken, sowie von Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum.

Das entsprechende Guthaben für Kondominiumseingriffe kann abgetreten werden, in Alternative der Beanspruchung der Absetzung selbst.

Mit Inkrafttreten des Gesetzesdekrets Nr. 34/2019 (Art. 10 Abs. 2) kann für Eingriffe hinsichtlich Erdbebenschutzmaßnahmen anstelle der Absetzung ein Beitrag in gleicher Höhe in Form eines Abschlags auf den dem Lieferanten zu zahlendem Entgelt gewählt werden, der die Eingriffe verwirklicht hat.

Schließlich gibt es eine neue Absetzung ab 2017 für den Kauf von erdbebensicheren Häusern in den Gemeinden, die sich in den Bereichen mit „Seismischen Risiko 1“ befinden, sowie die Möglichkeit das entsprechende Guthaben abzutreten. Das Gesetzesdekret n. 34/2019 weitete die Absetzung dann auch auf Gebiete aus, die als seismische Risikozonen 2 und 3 eingestuft wurden.

In dieser Richtlinie sind die nützlichen Informationen zu finden, um zu überprüfen, ob es für die Eingriffe, deren Genehmigungsverfahren ab 1. Jänner 2017 aktiviert wurden, möglich ist, vom „Sismabonus“ zu profitieren.

Um die Verfahren und die Formalitäten zu erfahren, um die vorgesehenen Absetzungen für die Wiedergewinnungsarbeiten der Bausubstanz (u.a. die erdbebensicheren Arbeiten, die zum „Sismabonus“ nicht gehören) zu beantragen, siehe bitte die Richtlinie „Baurenovierungsarbeiten: Die steuerlichen Begünstigungen“.

2. DER SISMABONUS

Ab 1. Jänner 2017 wurden spezifische Regeln eingeführt, um von der Absetzung der Ausgaben für erdbebensichere Eingriffe zu profitieren, deren Genehmigungsverfahren ab dem gleichen Datum aktiviert wurden.

Zuerst kann die steuerliche Begünstigung für Eingriffe an Wohngebäuden (nicht nur - wie vorher - an den Hauptwohngebäuden) und an denen genutzt werden, die für Produktionszwecke verwendet sind.

Außerdem müssen die Arbeiten an Gebäuden in sehr gefährlichen seismischen Gebieten (Zone 1 und 2) und in der Zone 3, mit Bezug auf die Verordnung des Präsidenten des Ministerrates Nr. 3274 vom 20. März 2003 (veröffentlicht im Bedienzuschlag Nr. 72 im Amtsblatt Nr. 105 vom 8. Mai 2003).

Zu den absetzbaren Spesen gehören auch diejenigen, die für die Einstufung und die seismische Überprüfung der Immobilien erfolgen.

Unter Gebäuden mit Produktionszwecken versteht man die Wohngebäude, wo landwirtschaftliche, professionelle sowie Tätigkeiten von Güter- und Dienstleistungsherstellung, mit kommerziellen oder ohne kommerzielle Zwecke(n).

Umfang und Aufteilung der Absetzung

Für die zwischen 1. Jänner 2017 und 31. Dezember 2021 getätigten Spesen, für erdbebensichere Eingriffe, deren Genehmigungsverfahren ab 1. Jänner 2017 aktiviert wurden, steht ein Abzug von 50% zu.

Die Absetzung wird auf einem Gesamtbetrag von 96.000 Euro für Wohneinheiten für jedes Jahr berechnet und muss in 5 jährlichen Raten mit gleichem Betrag aufgeteilt werden, im Jahr, wo die Spesen getätigt wurden sowie in den nächsten.

Die Ausgabegrenze bezieht sich auf die einzelne Immobilie und das individuell berücksichtigtes Zubehör, auch wenn eigenständig. Die Bauarbeiten am Zubehör haben nämlich keine selbstständige Ausgabegrenze, aber gehören zur Grenze, die für Dienstleistungswohneinheiten vorgesehen ist.

Sollten die Eingriffe im entsprechenden Jahr die einfache Fortführung von Eingriffen sein, die in vorherigen Jahren angefangen wurden, für die Berechnung der maximalen Grenze der zugelassenen Ausgaben, die der Absetzungen unterliegen, müssen auch die in den vorherigen Jahren getätigten Ausgaben berücksichtigt werden, wenn man von der Absetzungen schon profitiert hat.

Diese Einschränkung gilt, wenn Eingriffe in den nächsten Jahren erfolgten, die in der Unterlage selbstständig zertifiziert sind, die von der geltenden Baunorm verlangt sind,

d.h. nicht als einfache Fortführung derjenigen, die in den vorherigen Jahren angefangen wurden.

Wenn am selben Gebäude Eingriffe verschiedener Art erfolgen - z.B. erdbebensichere und außerordentliche Wartungsarbeiten - ist die absetzbare Ausgabegrenze einzig (96.000 Euro jährlich), da sie sich auf die Immobilie bezieht (Beschluss Nr. 147 vom 29. November 2017).

ZUR BEACHTUNG

Auch für erdbebensichere Arbeiten, wie z.B. für Wiedergewinnungsarbeiten der Bausubstanz, gilt der Prinz, gemäß dem der Eingriff einer höheren Einstufung diejenigen aus einer niedrigeren absorbiert, die damit verbunden sind (Beschluss Nr. 147/E vom 29. November 2017). Die Absetzung für erdbebensichere Arbeiten kann beispielsweise auf die Ausgaben für ordentliche (Anstrich, Verputzarbeiten, Neuerstellung von Böden, usw.) sowie außerordentliche Wartung gelten, die zur Vollendung der Arbeit sind.

Die größten Vorteile der Reduzierung des seismischen Risikos

In den folgenden Fällen kann von einem höheren Absetzungen profitiert werden:

- Wenn aus der Realisierung von den Eingriffen eine Reduzierung des seismischen Risikos kommt, was die Änderung der Klasse zu einer niedrigeren führt, steht der Absetzung in der Höhe von 70% der getätigten Ausgaben zu,
- wenn durch den Eingriff das Risiko um zwei Klassen reduziert wird, steht die Absetzung in der Höhe von 80% der getätigten Ausgaben.

Der Erlass des Ministerium für Infrastruktur und Verkehr vom 28. Februar 2017 stellte die Richtlinien für die Einstufung des seismischen Risikos der Gebäude und die Modalitäten für die Zertifizierung durch Fachleute je nach der Effizienz der durchgeführten Eingriffe fest.

Insbesondere, der Planer des Struktureingriffs muss (gemäß dem Model im Anhang B des Erlasses) die Risikoklasse des Gebäudes vor den Arbeiten und die diejenige, die nach der Durchführung des geplanten Eingriffs erzielt wird..

Der Leiter der Arbeiten und der statischer Prüfer, wenn genannt gemäß dem Gesetz, müssen nach der Vollendung der Arbeiten die Konformität der Eingriffe, die gemäß dem vorgelegten Projekt erfolgten, bescheinigen.

Auch wenn von erhöhten Absetzungen i. H. v. 70 und 80% profitiert wird, muss der Absetzung in 5 jährlichen Raten mit dem gleichen Betrag aufteilen. In der Tat sieht die Norm keine Möglichkeit vor, die Anzahl der Raten auszuwählen, um die Begünstigung aufzuteilen.

Es besteht immer noch die Möglichkeit, von der Begünstigung gemäß Art. 16-bis, Abs. 1, Buchst. i) des Einheitstextes (für die Wiedergewinnungsarbeiten der Bausubstanz)

zu profitieren, und dabei einen Absetzung von 50% der Ausgabe zu genießen, der in 10 Raten mit gleichem Betrag aufzuteilen sind (Beschluss Nr. 147/E vom 29. November 2017).

Abriss und Wiederaufbau von Gebäuden

Gli Die Abriss- und Wiederaufbauarbeiten von Gebäuden für Privathäuser oder Produktionstätigkeiten sind zu den höheren Absetzungen für erdbebensichere Arbeiten zugelassen, wenn dadurch eine Renovierung und nicht ein Aufbau eines neues Gebäudes erfolgt und wenn alle Bedingungen gemäß der Richtlinie zum Abzug erfüllen (Art. 16 Gesetzesdekret Nr. 63/2013).

Um den Absetzung zu erhalten, muss die administrative Genehmigung bezeugen, die Arbeiten genehmigt, dass die Arbeit aus einer Wiedergewinnungsarbeit der Bausubstanz und nicht aus einem Aufbau besteht (Beschluss Nr. 34/E vom 27. April 2018).

Die zuständigen Personen

Die Absetzungen können auch von Irpef - und Ires-Steuerpflichtigen, die die Ausgaben für die begünstigten Arbeiten tragen, unter der Bedingung, dass sie die Immobilie gemäß einem entsprechenden Titel besitzen und dass sie alle Ausgaben übernehmen.

IRPEF-STEUERZAHLER

Alle Irpef-Steuerzahler können vom der Absetzung profitieren, egal ob sie in Italien oder nicht ansässig sind.

Die Begünstigung steht nicht nur den Eigentümern von Immobilien sondern auch den Inhaber von dinglichen/persönlichen Rechte auf Genuss von Immobilien zu, die Eingriffen unterliegen, und die die Ausgaben davon tragen:

- Eigentümer oder Nutznießer
- Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechtes (Fruchtgenussrecht, Anwendung, Wohneinheit oder Oberfläche)
- Mieter oder Entleiher
- Mitglieder von geteilten und ungeteilten Genossenschaften
- Einzelunternehmen, für die Immobilien, die zur Produktion dienen
- Personen gemäß Art. 5 des Einheitstextes, die verbundene Einkommen haben (Personengesellschaften, OHG, EKG und gleichgestellten Personen, Familienunternehmen).

Sie haben Recht auf die Absetzung, es sei denn, sie die Ausgaben tragen und Inhaber von Überweisungen und Rechnungen sind:

- das Familienmitglied, das mit dem Besitzer oder Detentor (Inhaber) der Immobilie zusammenlebt (Ehegatte, Verwandte innerhalb des dritten Grades und Verschwägere innerhalb des zweiten Grades)

- der getrennte Ehegatte/die Ehegattin, dem/der die Immobilie des Partners/der Partnerin zusteht
- der Partner der zivilen Union (das Gesetz Nr. 76/2016, um den Schutz der eingetragenen Lebenspartnerschaften zwischen gleichgeschlechtlichen Personen zu gewährleisten, stellt die rechtlichen Bindungen die aus der Ehe und Lebenspartnerschaft hervorgehen)
- der mitwohnende Lebenspartner, der nicht Eigentümer der Immobilie oder Inhaber eines Leihverhältnisses ist, für die ab 1. Jänner 2016 getätigten Ausgaben.

In diesen Fällen, mit Berücksichtigung der anderen Bedingungen, steht die Absetzung zu, auch wenn die kommunalen Wohngebäude im Namen des Inhabers der Immobilie sind.

WEITERE STEUERZAHLER

Die Absetzung für die Ausgaben, die für erdbebensichere Eingriffe getätigt wurden, stehen auch den Ires-Steuerpflichtigen zu.

Ab 2018 können die Abzüge auch von Folgenden genossen werden:

- von autonomen Instituten für sozialen Wohnungsbau, wie immer auch genannt
- von Körperschaften mit den gleichen gesellschaftlichen Zwecken wie bei den vorherigen Instituten; diese Körperschaften müssen schon gegründet und am 31. Dezember 2013 tätig als Gesellschaft sind und müssen den Anforderungen des europäischen Gesetzes zu „In-House Providing“ entsprechen.
Die Absetzungen stehen für Eingriffe an Immobilien zu, die in ihrem Besitz sind, im Auftrag von Gemeinden verwaltet werden und die als Sozialwohnungen verwendet sind.
- der Wohngenossenschaft mit ungeteilter Eigentumsquote für Eingriffe auf Immobilien, die von den eigenen Mitgliedern besitzt werden und die zu ihrer Begünstigung stehen.

Der Sismabonus gilt auch für erdbebensichere Eingriffe, die auf Wohnimmobilien mit Produktionszweck getätigt sind, die durch Gesellschaft besitzt sind, und nicht gemietet werden (Beschluss Nr. 22/E vom 12. März 2018).

Weitere Regeln für die Begünstigung

Die Begünstigung für erdbebensichere Arbeiten, wie diejenige für die Wiedergewinnung der Bausubstanz, kann auch für die im Jahr getätigten Ausgaben und ist unter den berechtigten Personen aufzuteilen.

Per Für Eingriffe an gemeinsamen Bereichen des Gebäudes steht die Begünstigung mit Bezug aufs Jahr der Durchführung der Überweisung durch den Verwaltern des Kondominiums zu.

In diesem Falle steht die Absetzung dem einzelnen Miteigentümer in der ihm/ihr zustehenden Anteil zu, unter der Bedingung, dass er dem Kondominium tatsächlich innerhalb der Fristen für die Vorlage der Steuererklärung bezahlt wurde.

Jeder Steuerzahler hat darauf Recht, den zustehenden Anteil in der Grenze der fürs betroffene Jahr geschuldeten zu erhalten. Die Rückerstattung von Beträgen höher der Steuer sind nicht zugelassen.

Der Steuerzahl, der - obwohl er berechtigt war - in einem oder mehreren Jahren von der Begünstigung nicht profitiert hat (z.B. aufgrund Unwissenheit oder denn er war von der Einreichung der Steuererklärung befreit), kann er in den späteren Steuerzeiträumen davon profitieren, unter Angabe in der Steuererklärung der entsprechenden Rate.

VERFAHREN DER BEANTRAGUNG

Um den Sismabonus zu beantragen, müssen die Katasterdaten der Immobilie in der Steuererklärung und ob die Arbeiten durch den Detentor erfolgten, die Daten der Eintragung der Urkunde (z.B. Mietvertrag) und weitere Daten genannt werden, wenn sie notwendig für die Absetzung sind.

Es ist nicht obligatorisch, die Identifikationsdaten der Immobilie wieder zu nennen, wenn sie schon in der Steuererklärungen für die vorherigen Steuerzeiträume angegeben wurden.

Für Eingriffe an gemeinsamen Bereichen von Wohngebäuden, sollen die einzigen Miteigentümer die Steuernummer des Kondominiums nennen. Die Katasterdaten der Immobilie sind nämlich durch den Verwalter des Kondominiums in seiner Steuererklärung angegeben.

ZAHLUNGSVERFAHREN DER AUSGABEN

Um von den Absetzungen zu profitieren, müssen die Zahlungen mit der entsprechenden „besonderen“ Bank- oder Postüberweisung (auch Online) erfolgen, worin Folgendes angegeben sein muss:

- der Zahlungsgrund
- die Steuernummer der von der Absetzung begünstigten Person
- die MwSt.-Nummer oder die Steuernummer des Subjektes zu dessen Gunsten die Überweisung.

Der Abschlag zum geschuldeten Entgelt

Mit Inkrafttreten des Gesetzesdekrets Nr. 34/2019 (Art. 10 Abs. 2) kann für Eingriffe zum Erdbebenschutz anstelle des Absetzung ein Beitrag in gleicher Höhe in Form eines Abschlags auf den dem Lieferanten zu zahlendem Entgelt gewählt werden, der die Eingriffe verwirklicht hat und den Betrag vorstreckt.

Letzterem wird der Betrag in Form einer Steuergutschrift rückerstattet, die ausschließlich als Ausgleich in fünf 5 Jahresraten in gleicher Höhe verwendet wird.

Der Lieferant, der die Eingriffe erbracht hat, hat seinerseits das Recht, die Steuergutschrift an seine Lieferanten von Gütern und Dienstleistungen abzutreten. Weitere Abtretungen durch letztere sind ausgeschlossen.

Eine Übertragung des Guthabens an Kreditinstitute und Finanzdienstleister ist jedoch nicht möglich.

Mittels einer Verfügung des Direktors der Agentur werden die Durchführungsmodalitäten dieser neuen Bestimmung festgelegt.

3. KONDOMINIUMSEINGRIFFE

Die wichtigsten Absetzungen

Auch für erdbebensichere Eingriffe an den gemeinsamen Bereichen des Kondominium sind höhere Absetzungen vorgesehen, wenn durch ihre Durchführung eine Reduzierung des Erdbebenrisikos erzielt wird.

Insbesondere stehen die Absetzungen im folgenden Umfang zu:

- **75%** der getätigten Ausgaben, wenn man zu einer niedrigeren Risikoklasse geht
- **85%** der getätigten Ausgaben, wenn man zu zwei niedrigeren Risikoklassen geht.

Die Absetzung ist in 5 jährlichen Raten mit gleichem Betrag aufzuteilen und es gilt auf einem Betrag der Ausgaben, der nicht höher als 96.000 Euro ist, multipliziert mit der Anzahl der Wohneinheiten jedes Gebäudes.

Der maximale Betrag der der Absetzung zugelassenen Ausgaben ist unter Berücksichtigung des eventuellen Zubehörs der Wohneinheiten zu berechnen.

Z.B., wenn das Gebäude aus 5 Wohneinheiten und 3 selbstständigen Einheiten des Zubehör besteht, wird die Absetzung auf einem maximalen Betrag von 768.000 Euro (96.000 Euro x 8 Einheiten) berechnet. Er muss den Miteigentümern je nach den Tausendstel des Eigentums oder je nach verschiedenen von der Versammlung definierten Kriterien zuerkannt werden.

Die Abtretung des Guthabens

Dal Ab 1. Jänner 2017, bei Absetzungen von 75 oder von 85%, können alle Begünstigten (Irpef- und Ires-Personen) entscheiden, das entsprechende Guthaben den Lieferanten, die die Eingriffe erfolgten, oder an weitere „Private“ abzutreten (natürliche Personen, wenn sie eine selbstständige oder unternehmerische Arbeit haben, Gesellschaften oder Körperschaften).

Sie können es aber nicht an Kreditinstitute, Finanzdienstleister oder öffentliche Verwaltungen abtreten.

Die Möglichkeit der Abtretung des Guthabens betrifft alle potentiellen Begünstigten der Absetzung, einschließlich deren, die tatsächlich davon nicht profitieren könnten, denn sind der Zahlung der Steuern verpflichtet.

Außerdem dürfen Ires-Personen und die Abtretenden des Guthabens das gleich tun, die das Guthaben abtreten dürfen.

Mit Rundschreiben Nr. 17/E vom 23. Juli 2018 behauptete die Agentur der Einnahmen, dass für die Abtretung des Guthabens, das dem zustehenden Absetzung für die

Annahme von erdbebensichere Eingriffe die Bestimmungen gemäß Rundschreiben Nr. 11/E vom 18. Mai 2018 gelten, die sich auf die Abtretung des Guthabens für Energieeffizienzengriffe beziehen.

Insbesondere, stellte diese letzte Unterlage Folgendes fest:

- die Abtretung des Guthabens muss als beschränkt für nur eine eventuelle Abtretung nach der originellen betrachtet werden
- unter „andere Private“ müssen Personen anders als Lieferanten verstanden werden, die mit dem Verhältnis verbunden sind, aus dem die Absetzung entstand.

Beispielsweise für Arbeiten an Kondominiem kann die Absetzung gegenüber Inhabern von den zustehenden Absetzungen für die gleichen Eingriffe (Miteigentümer, Eigentümer von Wohneinheiten des gleichen Gebäudes) abgetreten werden, oder im Allgemeineren - im Falle, wo die Arbeiten durch Gesellschaften einer Unternehmensgruppe erfolgen, den anderen Gesellschaften der Gruppe gegenüber, mit Ausnahme jedoch für andere Subjekte als diejenigen, die in der „no tax area“ angesiedelt sind, der Kreditinstitute und der Finanzdienstleister.

Die Art der Abtretung der Absetzung wurde mit Beschluss des Leiters der Agentur der Einnahmen vom 8. Juni 2017 definiert, wie im Folgenden zusammengefasst.

DAS ZULÄSSIGE ABTRETUNGSFÄHIGE GUTHABEN

Das Mehrfamilienhaus (Kondominium) kann das gesamte Absetzung abtreten oder auf der Grundlage der vom Hauptversammlungsbeschluss genehmigten Ausgaben für die Ausführung des Werkes, für den ihm zurechenbaren Anteil oder auf der Grundlage der während des Steuerzeitraums vom Mehrfamilienhaus angefallenen Kosten, auch in Form einer Abtretung des Steuerguthabens zu den Lieferanten für den ihnen zurechenbaren Anteils. Die Abtretung muss sich auf den gesamten Absetzung beziehen, denn das Kondominium darf restliche Absetzungsraten nicht abtreten.

WIE ERFOLGT DIE ÜBERTRAGUNG?

Das Mehrfamilienhaus, das das Guthaben abgibt, wenn die Übertragungsdaten nicht bereits in dem Kondominiumsbeschluss angegeben sind, das die Arbeiten genehmigt, muss den Konidominiumsverwalter bis zum 31. Dezember des Referenzbesteuerungszeitraums darüber informieren, dass die Abtretung des Guthabens und dessen Annahme durch den Erwerber unter Angabe der Stückelung und des Steuernummer des Erwerbers zusätzlich zu ihren Daten, erfolgt ist.

Der Verwalter des Kondominiums führt die folgenden Vorgänge aus:

- übermittelt der Agentur der Einnahmen jährlich die Daten des Empfängers, die Annahme des abgetretenen Guthabens und deren Höhe durch den Letztgenannten, die auf der Grundlage der Ausgaben entstanden sind, die der Wohnanlage bis zum 31. Dezember des Vorjahres entstanden sind.

In Ermangelung dieser Mitteilung ist der Verkauf des Guthabens unwirksam

- Übergabe der Begleitbescheinigung an das Mehrfamilienhaus (Kondominium) unter Angabe des Telematischen Protokolls, mit dem er die Agentur informiert hat.

Die Mitbesitzer die zu den so genannten "Minikondominien" gehören, die keine Verpflichtung haben, den Verwalter zu ernennen, und dies nicht getan haben können das Guthaben abtreten, indem sie einen Mitbesitzer verpflichten, die gleichen Verfahren einzuhalten wie sie von den Kondominiumsverwaltern vorgesehen sind.

Die Steuerbehörde stellt dem Gläubiger, dem es gutgeschrieben wurde, das Guthaben in die "Steuerschublade (cassetto fiscale)" ein. Dieses Guthaben kann nur nach ihrer Annahme verwendet werden, die durch das genannten "Steuerfach (cassetto fiscale)" zur Verfügung gestellten Funktionen erfolgen muss.

Informationen über die Annahme des Guthabens durch den Erwerber werden ebenfalls in der "Steuerschublade (cassetto fiscale)" des Übertragenden zur Verfügung gestellt.

Jeder, der ein Guthaben erhält, kann ganz oder teilweise das Steuerguthaben, nachdem dieses Guthaben verfügbar geworden ist, abtreten.

Die Steuergutschrift wird ab dem 10. März (ab dem 20. März für die ab 1. Jänner 2019 getätigten Spesen) des Steuerzeitraums verfügbar, der auf den Zeitraum folgt, in dem das Kondominium die Kosten getragen hat und bis zur Grenze innerhalb der das abtretende Kondominium zur Aufrechterhaltung des nicht in Form von Guthaben abgetretenen Teiles.

Das an Lieferanten vergebene Guthaben gilt ab dem 10. März (vom 20. März für die ab 1. Jänner 2019 getätigten Spesen) des Steuerzeitraums, der auf den Steuerzeitraum folgt, an dem der Lieferant eine Rechnung mit dem entsprechenden Betrag ausgestellt hat.

Wenn der Empfänger seinerseits das erhaltene Guthaben abgibt,, muss er die Steuerbehörde unter Verwendung der von derselben Agentur zur Verfügung gestellten Telematik-Funktionen benachrichtigen, die das Guthaben nach dem oben beschriebenen Verfahren dem neuen Empfänger zuweisen.

VERWENDUNG DES ERHALTENEN GUTHABENS UND KONTROLLE DER AGENTUR

Die dem Übernehmer zugeschriebene Steuergutschrift, die nicht Gegenstand eines späteren Verkaufs ist, ist in 5 gleiche Jahresraten zu unterteilen. Diese Quoten können verrechnet werden indem das F24-Modell ausschließlich über die Telematikdienste der Agentur der Einnahmen übermittelt wird.

Der nächste Übernehmer nutzt ihn auf der Grundlage der verbleibenden Raten als Steuerverrechnung.

Wenn der Betrag der verwendeten Steuergutschrift den verfügbaren Betrag übersteigt, selbst unter Berücksichtigung früherer Benützung, wird das Modell F24 ausgesondert.

Die Aussonderung wird denjenigen, die das F24-Modell übermittelt haben, über eine spezielle Quittung übermittelt, die über die Telematikdienste der Agentur der Einnahmen eingesehen werden kann.

Der Guthabenanteil, der nicht im Jahr verwendet wird, kann in den Folgejahren verwendet werden, kann aber nicht rückerstattet werden.

Mit Resolution Nr. 58/E vom 25. Juli 2018 wird die Agentur der Einnahmen den Gebührencode festlegen, der im F24 anzugeben ist, um das Steuerguthaben (Code Gebühr „6891“, genannt „Sismabonus“) in Anspruch nehmen zu können und wird Anweisungen zur Erstellung des Modells bereitstellen.

Wenn das Fehlen eines Teils der objektiven Anforderungen, die zur Absetzung in Bezug auf das Kondominium berechtigen, festgestellt wird, zieht die Verwaltung das entsprechende Guthaben dagegen plus Zinsen und Strafen wieder ein.

Wird dagegen der vom Erwerber, auch nur teilweise unzulässige Gebrauch des Guthabens festgestellt, so wird der Betrag zuzüglich Zinsen und Geldstrafen von ihm wieder eingezogen.

Kombinierte Eingriffe zur Reduzierung des seismischen Risikos und energetischen Sanierungsarbeit

Das Haushaltsgesetz 2018 führte einen neue Absetzung ein, wenn Eingriffe an gemeinsamen Bereichen in Kondominien gemacht werden, die in seismischen Zonen 1, 2 und 3 steht und folgende Zwecke haben:

- Reduzierung des seismischen Risikos
- energetische Bescheinigung.

In diesen Fällen, kann man ab 2018 von einem Absetzung in folgender Höhe profitieren:

- i.H.v. **80%**, wenn die Arbeiten die Erzielung einer niedrigeren Risikoklasse
- i.H.v. **85%**, wenn die Arbeiten die Erzielung einer niedrigeren Risikoklasse.

Die Absetzung ist in 10 jährlichen Raten mit gleichem Betrag aufzuteilen und es gilt auf einem Betrag der Ausgaben, der nicht höher als 136.000 Euro ist, multipliziert mit der Anzahl der Wohneinheiten jedes Gebäudes.

ZUR BEACHTUNG

Diese Absetzungen können als Alternative zu denjenigen für die erdbebensicheren Eingriffe an vorher angegebenen Teilen vom Kondominium (75 oder 85% auf einem Betrag nicht höher als 96.000 Euro, multipliziert mit der Anzahl der Wohneinheiten jedes Gebäudes) und denjenigen für die energetischen Sanierungsarbeiten an Kondominen (in der Höhe von 70 oder 75% auf einem Gesamtbetrag nicht höher als 40.000 Euro multipliziert mit der Anzahl der Immobilieneinheiten, die das Gebäude bilden) erfordert werden.

4. KAUF VON ERDBEBENSICHEREN HÄUSERN

Der Gesetzesdekret 50/2017 (Art. 46-quater) hat eine neue Erleichterung für den Kauf von erdbebensicheren Häusern vorgesehen, die aus einer Steuerabsetzung besteht.

Wenn die Absetzungen möglich sind

Wenn die Eingriffe zur Reduzierung des Erdbebenrisikos, die Recht auf höhere Absetzungen in der Höhe von 70 oder 80% geben, in Gemeinde in Zonen mit „seismischem Risiko 1“ über Abriss oder Wiederaufbau von gesamten Gebäuden erfolgen, kann derjenige, der die Immobilie kauft, von einer Absetzung in folgender Höhe profitieren:

- **75%** des Kaufpreises der einzelnen Wohneinheit, als angegeben im öffentlichen Kaufvertrag, wenn durch die Durchführung der Eingriffe zur Reduzierung des Erdbebenrisikos führt, wodurch man zu einer niedrigeren Risikoklasse geht
- **85%** des Preises der einzelnen Wohneinheit, als angegeben im öffentlichen Kaufvertrag, wenn durch die Durchführung der Eingriffe zur Reduzierung des Erdbebenrisikos führt, wodurch man zu zwei niedrigeren Risikoklassen geht.

ACHTUNG

Das Gesetzesdekret n. 34/2019 weitete diese Abzüge auf Eingriffe in Gemeinden aus, die in Gebieten liegen, die als seismische Risikozonen 2 und 3 eingestuft sind.

Absetzung muss in **5** jährlichen Raten mit gleichem Betrag aufgeteilt werden und die Ausgabe für die Anwendung der Prozentzahl darf nicht höher als **96.000** Euro je Wohneinheit für jedes Jahr.

Die Zonen mit Erdbebenrisiko 1 sind diejenigen gemäß der Verordnung des Präsidenten des Ministerrates Nr. 3519 vom 28. April 2006, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 108 vom 11. Mai 2006.

Der Wiederaufbau des Gebäudes kann auch zu einer Volumenerhöhung im Vergleich zu dem vorhandenen, es sei denn, die geltenden urbanistischen Bestimmungen solche Veränderung ermöglichen.

Außerdem müssen die Eingriffe durch Bau- oder Umbauunternehmen erfolgen, die innerhalb von 18 Monaten ab der Abschluss der Arbeiten die Immobilie verkaufen.

Die Abtretung des Guthabens

Die Begünstigten von dieser Erleichterungen können bei der Absetzung entscheiden, das Guthaben abzutreten, das den Unternehmen, die die Arbeiten erfolgten, oder privaten Personen zusteht, die wiederum die Möglichkeit haben, das erhaltene Guthaben abzutreten.

Die Abtretung darf Kreditinstituten oder Finanzintermediären nicht erfolgen.

5. ÜBERSICHT ÜBER STEUERLICHE VORTEILE

DIE IRPEF- UND IRES- ABSETZUNGEN FÜR DIE ERDBEBENSICHEREN EINGRIFFE (vom 1. Jänner 2017 bis zum 31. Dezember 2021 getätigte Ausgaben)			
PROZENTZAHL der Absetzung	50%	70%, für die einzelnen Wohneinheiten, wenn man zu einer niedrigeren Risikoklasse geht	80%, für die einzelnen Wohneinheiten, wenn man zu zwei niedrigeren Risikoklassen geht
		75%, für Kondominien, wenn man zu einer niedrigeren Risikoklasse geht	85%, für Kondominien, wenn man zu zwei niedrigeren Risikoklassen geht
MAXIMALER BETRAG der Ausgaben	96.000 Euro pro Wohneinheit für jedes Jahr		
	96.000 Euro, multipliziert mit der Anzahl der Wohneinheiten jedes Gebäudes, für die Eingriffe an gemeinsamen Teilen eins Kondominiums		
AUFTEILUNG der Absetzung	5 jährliche Raten		
BETROFFENE IMMOBILIEN	Jegliche Immobilie mit Wohnnutzung (nicht nur Hauptwohnsitz) und Immobilien mit Produktionszweck, die Immobilie muss in einer der seismischen Zonen 1, 2 und 3		

DIE ABSETZUNG FÜR DEN KAUF EINER ERDBEBENSICHERE IMMOBILIENEINHEIT (gültig ab 2017)	
PROZENTZAHL der Absetzung	75% des Kaufpreises (wenn man zu einer niedrigeren Risikoklasse geht)
	85% des Kaufpreises (wenn man zu zwei niedrigeren Risikoklasse geht)
HÖCHSTBETRAG, auf dem die Absetzung zu berechnen ist	96.000 Euro für jede Liegenschaftseinheit
AUFTEILUNG der Absetzung	5 jährliche Raten
DIE BEDINGUNGEN	<ul style="list-style-type: none"> die betroffenen Immobilien sind diejenigen in den Gemeinden, die zur Klasse „mit Erdbebenrisiko 1“ gehören (auch „2“ und „3“, aufgrund der Bestimmung die vom Gesetzesdekret N. 34/2019 eingeführt wurde) müssen zu zur Reduzierung des Erdbebenrisikos abgerissenen und wiederaufgebauten Gebäuden gehören, auch mit Volumenänderung im Vergleich mit dem alten Gebäude die Arbeiten müssen durch Immobilienwiederaufbau- und Umbauunternehmen erfolgen, die innerhalb von 18 Monaten nach der Vollendung der Arbeiten die Immobilien verkaufen

MEHRFAMILIENHÄUSER: DIE ABZÜGE FÜR KOMBINIERTE ERDBEBENSICHERE UND ENERGETISCHE SANIERUNGSARBEITEN (gültig ab 20188)

PROZENTZAHL der Absetzung	80% wenn die Arbeiten die Erzielung einer niedrigeren Risikoklasse
	85% wenn nach den durchgeführten Eingriffen man zu zwei niedrigeren Risikoklassen geht
HÖCHSTBETRAG, auf dem die Absetzung zu berechnen ist	136.000 Euro ausmacht , multipliziert mit der Anzahl der Immobilieneinheiten
AUFTEILUNG der Absetzung	10 jährliche Raten
DIE BEDINGUNGEN	<ul style="list-style-type: none"> • die Eingriffe müssen an Kondominien erfolgen, die in Gemeinden sind, die zur seismischen Zonen 1, 2 und 3 gehören • die Arbeiten müssen die Reduzierung des Erdbebenrisikos und die energetische Sanierung als Ziel haben

ACHTUNG: Diese Absetzungen können als Alternative zu derjenigen für erdbebensichere Eingriffe und energetische Sanierung von anderen erfordert werden

6. NÜTZLICHE DOKUMENTE

Im Folgenden, die nützlichen Dokumente, um von den Absetzungen zu profitieren.

ABSETZUNGEN AUS DEN FÜR ERDBEBENSICHERE MASSNAHMEN GETÄTIGTEN AUSGABEN:

- vorherige Mitteilung an den lokalen Sanitätsbetrieb, wenn obligatorisch je nach den geltenden Bestimmungen zur Sicherheit an Baustellen; sie muss auch das Anfangsdatum der Arbeiten
- administrative Genehmigungen, die das Anfangsdatum und die Art der Arbeiten bezeugen; bei keine Genehmigung, Selbstzertifizierung, das das Anfangsdatum und die Absetzbarkeit der getätigten Ausgaben bezeugt
- Bank- oder Postüberweisung, sowie Online, wo der Grund der Überweisung, die Steuernummer des Begünstigten des Abzugs und die MwSt.-Nr. (oder Steuernummer) der Personen angegeben sind, zugunsten deren die Überweisung erfolgt (für die Steuerzahler, die dieser Zahlungsmodalität unterliegen)
- Rechnungen oder Belege, die die Tätigkeit der Ausgabe für die Eingriffe beweist
- weitere Unterlagen zu den Ausgaben, dessen Zahlung über Überweisung nicht erfolgen darf (z.B. für die Zahlung der Gebühren für die Erschließung, des Steuerrückbehalts auf dem Einkommen, die Stempelgebühr und de Rechte für Genehmigungen, Autorisierungen und Angabe vom Anfang der Arbeiten)
- Selbstzertifizierung des Betrags der Ausgaben, für die die Absetzung durch alle zuständigen Personen innerhalb von und nicht später als die maximale zugelassene Grenze berechnet ist
- Erklärung des Verwalters des Kondominiums, wodurch bezeugt wird, dass alle Verpflichtungen gemäß dem Gesetz erfüllt wurden, und die den ans Kondominium gezahlten Betrag und den Umfang der Absetzung bestätigt
- für das minimale Kondominium, bei keiner Steuernummer, Selbstzertifizierung, die die Natur der durchgeführten Arbeiten bezeugt und die Katasterdaten der Wohneinheiten angibt, aus denen das Kondominium besteht
- Kopie der Zertifizierung der Risikoklasse des Gebäudes vor dem Eingriff und derjenigen nach der Durchführung des geplanten Eingriffs
- Kopie der Konformitätszertifizierung der durchgeführten Eingriffe gemäß dem Projekt, gemäß Beglaubigung des Planers
- Akt der Abtretung der Immobilie, wenn sie angibt, dass das Recht auf die Absetzung dem Übertragenden immer noch zusteht.

ABSETZUNGEN FÜR DEN KAUF VON ERDBEBENSICHEREN GEBÄUDEN:

- Kaufvertrag der Immobilie
- Unterlagen mit Angabe von
 - der Art des durchgeführten Eingriffs
 - der seismischen Bereich, wo sich die Immobilie befindet
 - das Abschlussdatum der Arbeiten
 - die Effizienz der Eingriffe mit Zweck die Reduzierung des Erdbebenrisikos.

7. WEITERE INFORMATIONEN BESTIMMUNGEN UND PRAXIS

BESTIMMUNGEN

DPR 917/1986 - Einheitstext zum Einkommen - [Art. 16-bis](#) (Absetzung der Ausgaben für die Gebäudesanierung und die energetische Sanierung von Gebäuden)

[Gesetz 449/19977](#) - Art. 1 (Konstitutives Gesetz zur Absetzung für Gebäudesanierung)

[DM 41/1998](#) (Verordnung zur Durchführung der Bestimmungen über die Absetzungen für die Ausgabe für Gebäudesanierung)

[DI 63/2013](#) - Art. 16 (Verlängerung der Steuerabsetzungen für Sanierungsarbeiten und für den Kauf von Möbeln)

[Gesetz 232/2016 - Artikel 1 Abs. 2](#) (Verlängerung der wichtigsten Absetzungen und Einführung von neuen Bestimmungen für erdbebensichere Eingriffe)

Dm 28. Februar 2017 und Dm 7. März 2017 (Richtlinien für die Einstufung des Erdbebenrisikos an Gebäuden) - Dekrete veröffentlicht auf der [Webseite des Ministeriums für Infrastruktur und Verkehr](#)

[Verfügung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 8. Juni 2017](#) (Modalitäten für die Abtretung des Guthabens zu Absetzungen für erdbebensichere Eingriffe an gemeinsamen Bereichen von Gebäuden – Kosten, die zwischen dem 1. Januar 2017 und dem 31. Dezember 2021 angefallen sind)

[DI 50/2017 – Art. 46-quater](#) (Erleichterungen für den Kauf von erdbebensicheren Gebäuden)

Gesetz 205/2017 - [art. 1 Abs. 3](#) (Verlängerung von höheren Absetzungen und weiteren Bestimmungen)

Gesetz 145/2018 – [art. 1 Abs. 67](#) (Verlängerung von höheren Absetzungen)

[Verfügung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 18. April 2019](#) (Punkt 9 - Verfügbarkeit des vom Übernehmer erworbenen oder an den Lieferanten übertragenen Guthabens für ab dem 1. Januar 2019 angefallene Kosten)

[Gesetzesdekret N. 34/2019 - Art. 8](#) (Abzüge für den Kauf von erdbebensicheren Häusern: Ausweitung auf die als seismische Risikozonen eingestuften Gebiete 2 und 3) und [Art. 10 Abs. 2](#) (Möglichkeit, anstelle eines Abzugs in Form eines Abschlags auf die dem Lieferanten zustehenden Engeldes vorzunehmen)

RUNDSCHREIBEN DER AGENTUR DER EINNAHMEN

[Nr. 29/E vom 18. September 2013 – Punkt 2.2](#) (Erdbebensichere Eingriffe in Bereichen mit hoher Gefahr)

Nr. 7/E vom 4. April 2017 (Kosten die Anrecht auf Abzüge des Einkommens, auf steuerliche Absetzungen und auf Steuerliche Guthaben beinhalten)

Nr. 7/E vom 27. April 2018 (Kosten die Anrecht auf Abzüge des Einkommens, auf steuerliche Absetzungen und auf Steuerliche Guthaben beinhalten)

Nr. 11/E vom 18. Mai 2018 (Abtretung des Guthaben, das dem für Energieeffizienzarbeiten zustehenden Absetzung entspricht)

Nr. 17/E vom 23. Juli 2018 (Abtretung des Guthaben, das dem für Energieeffizienzarbeiten und Eingriffe für Annahme von erdbebensicheren Maßnahmen zustehende Absetzung entspricht)

BESCHLÜSSE (Resolutionen) DER AGENTUR DER EINNAHMEN

Nr. 147/E vom 29. November 2017 (Regeln für die Absetzung für erdbebensichere Arbeiten)

Nr. 22/E vom 12. März 2018 (Absetzung für erdbebensichere Arbeiten, die an Immobilien für Mietzwecke getätigt sind)

Nr. 34/E vom 27. April 2018 (Eingriffe für Abriss und Wiederaufbau)

Nr. 58/E vom 25. Juli 2018 (Erstellung Steuercode zur Abtretung des Steuerguthabens, das der Absetzung für Eingriffe bezüglich der Durchführung von erdbebensicheren Maßnahmen (Sismabonus) entsprechen, die an den gemeinsamen Bereichen der Gebäude durchgeführt werden)

ERLÄUTERUNGEN ZUR ABFASSUNG DER STEUERKLÄRUNG

Webseite der Agentur der Einnahmen „Modelli di dichiarazione“ (Vordrucke der Steuererklärungen)

Die oben angeführten Rechts - und Praxisdokumente sind über den Dienst des CERDEF (Forschungs- und Dokumentationszentrum für Wirtschaft und Finanzen) auf der Internetseite der Abteilung Finanzen verfügbar



VERÖFFENTLICHT VON DER AGENTUR DER EINKÜNFEN ABTEILUNG
ONLINE-VERÖFFENTLICHTUNGEN DES AMTES FÜR KOMMUNIKATION

Amtsleiter: *Sergio Mazzei*
Sektionsleiter: *Cristiana Carta*

Texte: *Paolo Calderone*
Graphische Darstellung: *Graphische Abteilung - Claudia Iraso*

Ein Dank gilt der *Abteilung Steuerzahler* und der *Abteilung Dienst*

Folgen Sie uns auf:

Fisco
REVISTA TELEMATICA **Oggi**

