

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2022

IMMOBILI RICOSTRUITI NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO

01. NOZIONE

Alcune spese ed oneri, tassativamente elencati dalle norme legislative, possono avere un effetto positivo sulle imposte da versare poiché ne è permessa la deduzione dal reddito imponibile oppure la detraibilità dall'imposta dovuta.

Esiste una basilare differenza fra **spesa detraibile** ed **onere deducibile**.

RICORDA: per **deducibile** s'intende un onere che si porta in diminuzione dal **reddito complessivo**, successivamente si calcola l'imposta.

RICORDA ANCORA: per **detraibile** s'intende quando si porta in diminuzione **dall'imposta**, una percentuale della spesa sostenuta.

Va chiarito per rispondere a molte domande poste, **oneri e spese nella generalità dei casi, salvo rare eccezioni** (es.: affitto giovani agricoltori) **non danno diritto a rimborsi d'imposta**; se la percentuale da portare in diminuzione dall'imposta supera l'imposta stessa, semplicemente questa viene azzerata ma non si procede con alcun rimborso.

02. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	IMMOBILI RICOSTRUITI NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO 1 (ACQUISTO)
Norma legislativa	Ord. PCM n.3519, 28 aprile 2006, Art. 119 DL 34/2020
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	75% - 85% - 110%
Rigo della Dichiarazione	RP da 41 a 47 Codici 10, 11
Rigo del Modello 730	E da 41 a 43 Codici 10, 11

NOVITA' SUPERBONUS

L'articolo 119 del DL 34/2020 (*cosiddetto decreto Rilancio*), ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 spettante **nella misura del 110 per cento** delle spese stesse, a fronte di specifici interventi fruibile **in cinque rate di pari importo**.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni ecobonus, nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus).

Il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. Interventi "trainati").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

L'articolo 121 del detto decreto, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese:

- per interventi di riqualificazione energetica degli edifici,
- per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici),
- incluse quelle che accedono al Superbonus,
- per gli interventi che accedono al bonus facciate,

possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (**Sconto in fattura**).

In alternativa, i contribuenti possono optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione. Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da

effettuarsi in via telematica anche tramite intermediari abilitati, sono state definite con provvedimenti del Direttore dell'AE.

La circolare **n. 24/E del 2020**, definisce come **"trainanti o principali"** gli interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;
- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

Gli interventi **"trainati"**, invece, comprendono:

- le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

Come precisato nella risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, nel caso in

cui sul medesimo immobile siano effettuati **più interventi agevolabili**, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla **somma degli importi previsti** per ciascuno degli interventi realizzati.

È possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi – non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni – e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Nei predetti limiti, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla citata circolare n. 24/E del 2020, alla circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020, alla risoluzione n. 60/E del 2020 e alle informazioni rese disponibili nell'apposita area tematica del sito web dell'agenzia delle entrate: www.agenziaentrate.gov.it.

DOCUMENTI DA CONSERVARE

Atto d'acquisto dell'immobile.

Documentazione dalla quale si ricavi la tipologia di intervento effettuato, la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile, la data di conclusione dei lavori e l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

Il **decreto legge n. 50/2017 (art. 46-quater)** ha previsto un nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche, che consiste **in una detrazione d'imposta**.

Quando si può avere la detrazione

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70 o dell'80% sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1", mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, **chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari al:**

- **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, **se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore;**
- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, **se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.**

RICORDA: Il decreto **legge n. 34/2019** ha esteso queste detrazioni agli interventi effettuati **nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.**

Attenzione

La detrazione deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Le zone classificate a rischio sismico sono quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Riepiloghiamo in tabella (fermo quanto in essere dal 1° luglio 2020)

La DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE ANTISISMICA
(in vigore dal 2017)

PERCENTUALI DI DETRAZIONE	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)

IMPORTO MASSIMO SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE	96.000 euro per ogni unità immobiliare
---	---

RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE	5 quote annuali
--	------------------------



IMMOBILI INTERESSATI

- gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal Dl n. 34/2019)
- devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio
- i lavori devono effettuarsi da imprese di costruzione e immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile

