

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2021

INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONE DI ALTA PERICOLOSITA'

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	INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONE DI ALTA PERICOLOSITA'
Norma legislativa	Ord. PCM n.3519, 28 aprile 2006, Art. 119 DL 34/2020
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	50% - 70% - 75% - 80% - 85% - 110%
Rigo della Dichiarazione	RP da 41 a 47 Codici 4, 5, 6, 7, 8, 9
Rigo del Modello 730	E da 41 a 43 Codici 4, 5, 6, 7, 8, 9

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

Abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute.

Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati.

Bonifico bancario o postale (anche on line) da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori).

Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile.

Dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta.

In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente.

Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.

Copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato e dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato come asseverato dal progettista.

Dal 1° gennaio 2017 sono state introdotte regole specifiche per usufruire della detrazione delle spese sostenute per gli interventi antisismici le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dalla stessa data.

Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive.

Inoltre, le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003).

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Per costruzioni adibite ad attività produttive si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Misura e ripartizione della detrazione

Per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, per interventi di adozione di misure antisismiche, **le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017, spetta una detrazione del 50%**.

La detrazione va calcolata su **un ammontare complessivo di 96.000** euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve **essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

Il **limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate**, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già usufruito della detrazione.

Questo vincolo non si applica se in anni successivi sono effettuati interventi autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente, cioè non di mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti.

Se sullo stesso edificio vengono effettuati **interventi di natura diversa**, per esempio, interventi antisismici e lavori di manutenzione straordinaria, **il limite di spesa agevolabile è unico, 96.000 euro annuali**, in quanto riferito all'immobile (risoluzione n. 147 del 29 novembre 2017).

I maggiori benefici quando si riduce il rischio sismico

Si può usufruire di una maggiore detrazione nei seguenti casi:

- quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio **ad una classe di rischio inferiore**, la detrazione spetta **nella misura del 70%** delle spese sostenute
- se dall'intervento deriva il passaggio **a due classi di rischio inferiori**, la detrazione spetta **nella misura dell'80%** delle spese sostenute.

Il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017 ha stabilito le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

In particolare, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo, devono attestare la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato.

Anche quando si usufruisce delle detrazioni maggiorate del 70 e dell'80% **è obbligatorio ripartire la detrazione in 5 rate annuali di pari importo**. La norma, infatti, non prevede la possibilità di scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio.

Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir (per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio), fruendo della detrazione del 50% della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017).

A chi spetta

La detrazione può essere usufruita **sia dai soggetti passivi Irpef sia dai soggetti passivi Ires** che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, a condizione che possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico.

I CONTRIBUENTI IRPEF

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili adibiti ad attività produttive;
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari).

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, **purché sostengano le spese** e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);

- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili);
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016. In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

RICORDA: Il sisma bonus si applica anche per gli interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione (risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018).

L'agevolazione per i lavori antisismici, come quella per il recupero del patrimonio edilizio, può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno e va suddivisa fra tutti i soggetti che ne hanno diritto.

Per gli interventi effettuati **sulle parti comuni dell'edificio**, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

COME PAGARE LE SPESE

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con l'apposito bonifico "dedicato", bancario o postale (anche "on line"), dal quale risulti:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Le maggiori detrazioni

Anche per gli interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali sono previste detrazioni più elevate se, a seguito della loro realizzazione, si è ottenuto una riduzione del rischio sismico.

In particolare, le detrazioni spettano nelle seguenti misure:

- **75%** delle spese sostenute, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore;
- **85%** delle spese sostenute, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va calcolata su un ammontare **delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.**

L'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze delle unità immobiliari. Per esempio, se l'edificio è composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione si calcola su un importo massimo di spesa di 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità). Essa sarà attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

Interventi combinati per riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica

La legge di bilancio 2018 ha introdotto una nuova detrazione quando si realizzano interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente:

- alla riduzione del rischio sismico;
- alla riqualificazione energetica.

In questi casi, dal 2018 si può usufruire di una detrazione pari:

- **all'80%**, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore;
- **all'85%**, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va ripartita **in 10 quote annuali di pari importo** e si applica su un ammontare delle spese **non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.**

RICORDA:	Queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici sulle parti condominiali precedentemente indicate (75 o 85% su un ammontare non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio) e a quelle già previste per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (pari al 70 o 75% su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).
-----------------	---

Per maggiore chiarezza, **fermo quanto in essere dal 1° luglio 2020:**

TABELLE INTERVENTI ANTISISMICI

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI			
(spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)			
PERCENTUALI DI DETRAZIONE	50%	70% , per le singole unità immobiliari se si passa a una classe di rischio inferiore	80% , per le singole unità immobiliari se si passa a due classi di rischio inferiore
IMPORTO MASSIMO DELLE SPESE	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 DI 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

EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

(in vigore dal 2018)

PERCENTUALI DI DETRAZIONE	80% (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% (se si passa a due classi di rischio inferiore)
IMPORTO MASSIMO SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE	136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE	10 quote annuali
IMMOBILI INTERESSATI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 ➤ i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica

ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali