

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI

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.

01. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	IMMOBILI RICOSTRUITI NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO 1 (ACQUISTO)
Norma legislativa	(Ord. DPCM n.3519, 3 aprile 2006)
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	75% - 85%
Rigo della Dichiarazione	RP da 41 a 47 Codici 10, 11
Rigo del Modello 730	E da 41 a 43 Codici 10, 11

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

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 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