



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF161

## INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del

dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>SISMA BONUS PER ACQUISTO CASE ANTISISMICHE – NOVITA' DL CRESCITA</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	ART.8, DL 34/2019; CO. 1-SEPTIES, ART. 16, DL 63/2013; O.P.C.M. 28.04.2006, n. 3519
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>16/09/2019</b>

**Sintesi:** il Decreto Crescita ha modificato:

- la **detrazione per l'acquisto di case antisismiche**
- estendendo, in particolare, l'agevolazione anche alle **zone sismiche 2 e 3**.

Dunque, l'agevolazione è potenzialmente applicabile a quasi tutto il territorio italiano, rimanendo escluse le sole unità immobiliari site **nella zona sismica 4**, limitate a pochi ambiti in cui il rischio sismico è molto basso.

L'art. 8 del DL n. 34/2019 (cd. "Decreto Crescita"), con modifica del co. 1-septies all'art. 16 del DL n. 63/2013, ha **ampliato l'ambito applicativo della detrazione per gli acquisti in case antisismiche**.

In particolare:

- ➔ a decorrere **dal 1/05/2019** (dalla data di entrata in vigore della L. 58/2019 di conversione)
- ➔ l'agevolazione si applica
  - non più alle sole unità immobiliari situate nelle zone classificate a rischio sismico "1"
  - ma si estende anche a quelle **situate nelle zone a rischio "2" e "3"**.



**Art. 16, co.1-septies, DL 63/2013:** " [...] 1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle **zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3** [...] mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, allo scopo di ridurre il rischio sismico, **anche con variazione volumetrica** rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, **eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare**, che provvedano, **entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla **successiva alienazione dell'immobile**, le detrazioni dall'imposta [...] spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del **75 per cento** e dell'**85 per cento** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. [...]".

### DETRAZIONE PER ACQUISTO CASE ANTISISMICHE

Già **dal periodo di imposta 2017** i contribuenti hanno la possibilità di fruire di una **detrazione** (ex co. 1-septies dell'art. 16 DL 63/2013 introdotto dal DL 50/2017):

- per l'acquisto di unità immobiliari adibite ad **abitazione** o ad **attività produttive**
- site in edifici ubicati in **zone sismiche**
- che le imprese di **costruzione o ristrutturazione**:
  - hanno interamente **demolito e ricostruito** onde ottenere una **riduzione del rischio sismico**, anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente, ove consentita (**es:** piano casa; ecc.)
  - e hanno successivamente ceduto **entro i 18 mesi successivi alla fine dei lavori**.



**Le opere:** i lavori devono aver comportato la riduzione del rischio sismico di almeno una classe rispetto all'edificio preesistente.

**Aumento di volumetria ammesso:** non riguarda i soli lavori conseguenti all'adeguamento sismico; dunque si configura quale deroga al principio di indetraibilità di lavori che non si inquadrano tra le "ristrutturazioni" in quanto "ricostruzioni non fedeli" (che dal punto di vista urbanistico si inquadrano tra le "nuove costruzioni").

L'acquirente dell'unità immobiliare gode della detrazione:

- ✓ **del 75%**, se gli interventi eseguiti comportano la **riduzione di 1 classe di rischio sismico**;
- ✓ **dell'85%** se la **riduzione è di 2 o più classi di rischio sismico**

**calcolata sul prezzo della singola unità immobiliare** (risultante nell'atto pubblico di compravendita) e, comunque, **entro un ammontare massimo di spesa pari a € 96.000**, per ogni unità immobiliare.

**CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI**

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

**Criterio di imputazione:** a tutte le agevolazioni Sisma bonus" si applica la detrazione col **principio:**

- ➔ **di cassa:** per i soggetti **non titolari di reddito di impresa** (es.: privato che acquista l'abitazione; professionista che acquista un ufficio; ecc.); il pagamento va effettuato con **bonifico "parlante"**
- ➔ **di competenza:** per **imprese individuali/società di persone** in **contabilità ordinaria**; il pagamento può essere effettuato **anche senza bonifico "parlante"**.



**N.B.:** i soggetti in contabilità semplificata applicano il criterio di cassa, anche ove abbiano esercitato l'opzione per il registrato – Interpello 46/2018).

### POTENZIALI BENEFICIARI

La detrazione spetta ad acquirenti **soggetti IRPEF o IRES** di unità immobiliari:

- adibite ad abitazione
- o ad attività produttive

ubicate nei **Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico**.



**N.B.:** originariamente, era previsto che l'unità immobiliare oggetto di acquisto dovesse essere situata nella **zona sismica 1** (O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519).



**NOVITA':** il Decreto Crescita estende l'agevolazione anche alle **zone sismiche 2 e 3**. Quindi l'agevolazione è potenzialmente applicabile su tutto il territorio italiano, ad esclusione delle unità immobiliari site **nella zona sismica 4**, cioè nella zona in cui il rischio sismico è molto basso (si pensi alla Sardegna, alla zona del Polesine del Veneto o alla zona a sud di Bari della Puglia).

Il territorio italiano è classificato in 4 distinte zone sismiche, a seconda dell'intensità e frequenza dei terremoti registrati fino a oggi:

ZONA	DESCRIZIONE RISCHIO
<b>Zona 1</b>	E' la zona più pericolosa. La <b>probabilità</b> che capiti un forte terremoto è <b>alta</b>
<b>Zona 2</b>	In questa zona forti terremoti <b>sono possibili</b>
<b>Zona 3</b>	In questa zona i forti terremoti sono <b>meno probabili rispetto alla zona 1 e 2</b>
<b>Zona 4</b>	E' la zona meno pericolosa: la <b>probabilità</b> che capiti un terremoto è <b>molto bassa</b>

Ogni zona sismica è ulteriormente distinta in "sottozone": ad esempio, nella zona sismica 2, sono presenti le zone sismiche 2A e 2B.

### DECORRENZA DELLE NOVITA'

La novità normativa è applicabile **agli acquisti effettuati dal 1° maggio 2019**.

DATA DEL ROGITO	IMMOBILI UBICATE NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO:
<b>DAL 01.01.2017 – 30.04.2019</b>	<b>1</b>
<b>DAL 01.05.2019 IN AVANTI</b>	<b>1,2 E 3</b>



**Nota:** la detrazione spetta anche qualora l'unità immobiliare venga acquisita **mediante un contratto di permuta**, ai sensi dell'art. 1552 c.c. (Risposta Interpello n. 354/2019).

### ZONE SISMICHE IN ITALIA

Per individuare la **zona sismica di appartenenza di un determinato Comune**, è necessario accedere al sito Internet della **Protezione Civile**: <http://www.protezionecivile.gov.it/attivita-rischi/rischio-sismico>.

E' presente una specifica sezione dedicata alla classificazione sismica; è possibile eseguire il download del file con l'elenco delle zone sismiche, aggiornato a gennaio 2019:

**CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI**

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: [info@redazionefiscale.it](mailto:info@redazionefiscale.it)



Cerca

Dipartimento

Attività sui rischi

Media e comunicazione

Amministrazione trasparente

Rischio sismico

Descrizione del rischio

Terremoti

Attività

Emergenze

Sei preparato?

Approfondimenti

Rischio vulcanico

Home > Attività sui rischi > Rischio sismico > Attività > Classificazione sismica

## Classificazione sismica



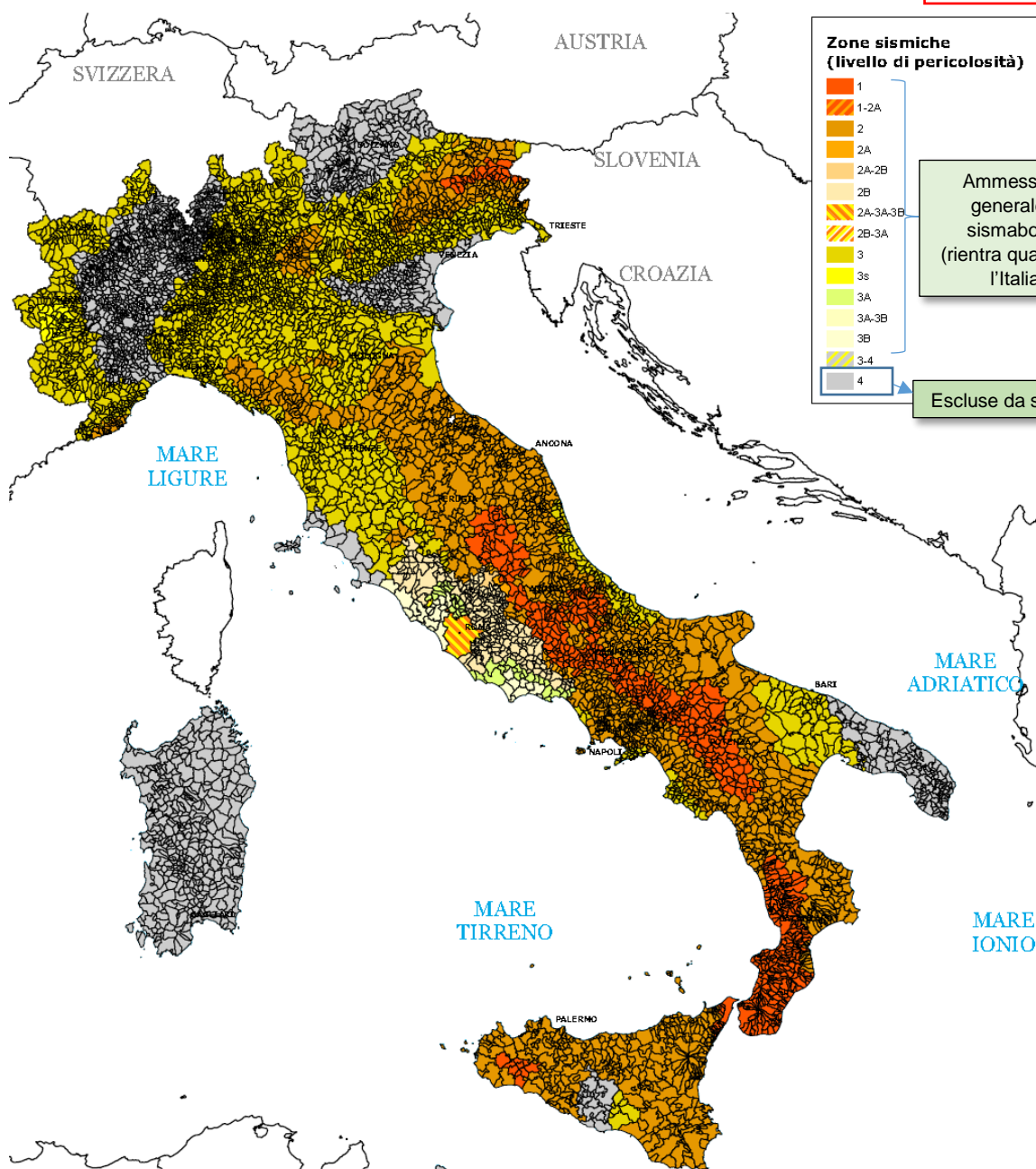
Per ridurre gli effetti del terremoto, l'azione dello Stato si è concentrata sulla classificazione del territorio, in base all'intensità e frequenza dei terremoti del passato, e sull'applicazione di speciali norme per le costruzioni nelle zone classificate sismiche. La legislazione antisismica italiana, allineata alle più moderne normative a livello internazionale prescrive norme tecniche in base alle quali un edificio debba sopportare senza gravi danni i terremoti meno forti e senza crollare i terremoti più forti, salvaguardando prima di tutto le vite umane.

Sino al 2003 il territorio nazionale era classificato in tre categorie sismiche a diversa severità. I

### Allegati

(863 Kb) [Classificazione sismica 2019 per comune in formato excel](#) - Aggiornata a gennaio 2019

(6762 Kb) [Mappa classificazione sismica in pdf](#) - Aggiornata a gennaio 2019



Esempio1

Mario Rossi in data 20/04/2019 ha stipulato un preliminare di acquisto con la Alfa Srl per l'acquisto di un appartamento situato in una palazzina sita in Pordenone (zona sismica 2), demolita e interamente ricostruita dalla società.  
A seguito degli interventi eseguiti, la riduzione del rischio sismico è stato di 2 classi di rischio.  
In **data 20/05/2019** ha proceduto a rogito di acquisto per il prezzo di € 200.000 + Iva 4%.  
L'acquirente può fruire della **detrazione dell'85%** ai fini IRPEF; tuttavia essendo il prezzo pagato (€ 208.000) superiore al limite agevolabile (€ 96.000), va considerato quest'ultimo:  
Detrazione: € 96.000,00 x 85% = **€ 81.600** (da suddividere in **5 rate** annuali).



**NOTA BENE:** la detrazione viene recuperata in **5 quote annuali** (€ 81.000,00 : 5 = € 16.320) a partire dal Mod. 730/2020 (2019) o REDDITI 2020 (anno 2019).

Nel caso in cui si tema l'incapienza rispetto all'Irpef dichiarata sarà possibile procedere a richiedere, alternativamente, lo sconto in fattura (previo accordo con l'impresa cedente) o la cessione del credito.

### CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA

Anche per tale detrazione, il contribuente è libero di scegliere se:

→ **godere della detrazione direttamente**

→ o se in alternativa optare:

- per la **cessione del corrispondente credito** (Prov. 31 luglio 2019 n 660057):
  - ✓ alle imprese che hanno effettuato gli interventi, o ad altri soggetti privati (che risultino collegati con l'intervento - CM 11/2018 e CM 17/2018; a tal fine non risulta sufficiente il mero rapporto di parentela - Interpelli n. 354/2019 e n. 56/2018)
  - ✓ con facoltà di successiva cessione del credito (è esclusa la possibilità di ulteriori cessioni).
- per la richiesta dello **sconto in fattura** (Prov. 31/07/2019 - v. RF 151/2019), previo accordo con l'impresa costruttrice/ristrutturatrice che rivende.

### INVIO DELLA COMUNICAZIONE

Si ricorda che:

- sia la **cessione** del credito
- che l'ottenimento dello **sconto** in fattura

vanno **comunicati** telematicamente, a pena d'inefficacia, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese** che danno diritto alle detrazioni con l'apposito modello approvato (rispettivamente Prov. 18/04/2019 e Prov. 31/07/2019).

Cessione del credito: relativamente alle spese sostenute **fino al 31 dicembre 2018**, al contrario, la comunicazione deve essere effettuata **dal 16 ottobre 2019 al 30 novembre 2019** ed il credito ceduto è reso **disponibile al cessionario**, per l'accettazione e l'utilizzo in compensazione, ovvero per la successiva cessione, a decorrere **dal 10 dicembre 2019**.

### DETRAZIONE CASE ANTISIMICHE ACQUISTATE DAL 1/05/2019

ACQUISTO/PERMUTA DI IMMOBILE  
DEMOLITO E RICOSTRUITO, ENTRO 18  
MESI FINE LAVORI

ZONE 1,2\*,3\*

**DETRAZIONE IRPEF O IRES**  
**75%/85% 5 QUOTE ANNUALI**

**CALCOLATA SUL PREZZO DI ACQUISTO DELLA SINGOLA UNITA'**  
**MAX 96.000 EURO PER UNITA'**