

**SISMA BONUS:  
LE DETRAZIONI PER GLI INTERVENTI  
ANTISISMICI**



## 4. ACQUISTO DI CASE ANTISISMICHE

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.

#### Attenzione

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.

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.

### La cessione del credito

I beneficiari di queste agevolazioni possono decidere, in luogo della detrazione, di cedere il credito corrispondente alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati, che a loro volta hanno la possibilità di cedere il credito ricevuto.

Non è possibile effettuare la cessione nei confronti di istituti di credito e intermediari finanziari.

## 5. IL QUADRO RIASSUNTIVO DEI BENEFICI FISCALI

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 <b>una classe</b> di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a <b>due classi</b> di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a <b>una classe</b> di rischio inferiore	85%, per gli edifici condominiali, se si passa a <b>due classi</b> di rischio inferiori
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 <b>zone sismiche 1, 2 e 3</b>		

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 due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio</li> <li>• i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile</li> </ul>