

Sismabonus per l'acquisto di case antisismiche

Data Articolo: 11 Marzo 2019

Autore Articolo: Roberto De Bellis

Uno dei principi generali in materia di detrazione degli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio consiste nella impossibilità di detrarre quegli interventi che hanno comportato una variazione volumetrica dell'immobile interessato. Chiariamo cosa prevede la normativa.

A tale principio fa eccezione una delle novità normative introdotte dal DL 50/2017 che prevede **l'estensione** dell'agevolazione del sismabonus **agli acquisti di case antisismiche** - site nei Comuni della zona a rischio sismico 1 e oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, anche se comportanti variazioni volumetriche - **cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare** che hanno eseguito i lavori.

La ratio della norma è quella di favorire le operazioni di acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzione: se infatti questi vengono demoliti, ricostruiti – anche con variazioni volumetriche – e rivenduti, gli acquirenti godono di una detrazione pari al 75% o all'85% del prezzo di vendita sempre entro il limite massimo di 96.000 euro. Questo a condizione che:

- l'intervento venga **eseguito dall'impresa** di costruzione/ristrutturazione che provvede alla successiva vendita;
- l'intervento consista nella **demolizione e ricostruzione** dell'edificio, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente se consentita dalle norme urbanistiche;
- l'acquisto dell'unità immobiliare avvenga **entro 18 mesi** dal termine dei lavori.

Analogamente a quanto avviene per gli interventi che insistono sulle parti comuni di edifici, la misura della detrazione è pari al **75% del prezzo di vendita** se è stato ridotto il rischio sismico di una classe, oppure dell'**85% del prezzo di vendita** se il rischio sismico è stato ridotto di due classi rispetto all'edificio preesistente.

Per concludere si segnala che la **documentazione obbligatoria** per poter accedere al beneficio fiscale è sicuramente costituita dall'atto di compravendita nonché da tutta la documentazione utile per dimostrare la tipologia di intervento in relazione all'immobile e la relativa classe sismica ante e post lavori.

Di più e ai fini di completezza è utile ricordare che, in alternativa alla detrazione di imposta, in sede di dichiarazione dei redditi è prevista la facoltà dell'acquirente di optare per la **cessione del credito di imposta** corrispondente all'importo detraibile a favore di soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), in maniera sostanzialmente analoga a quanto attualmente

previsto per il “sismabonus condomini”.

Roberto De Bellis – Centro Studi CGN