

Sismabonus acquisti confermato fino al 2027 (in 30 mesi da fine lavori)

Messa in sicurezza

La prassi delle Entrate ammette anche le unità ancora allo stato grezzo

Angelo Busani

Il sismabonus acquisti è la detrazione che deriva dall'acquisto di unità immobiliari comprese in edifici situati in zone a rischio sismico 1, 2 o 3 risultanti a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione dai quali sia scaturita una riduzione del rischio sismico. È una misura transitoria prevista fino alla fine del 2027 (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013). Il presupposto è che l'intervento:

- sia stato assentito con una procedura autorizzatoria iniziata dopo il 1° gennaio 2017 o con un titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017;
- sia eseguito da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare la quale provveda, entro 30 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (non è rilevante che vengano cedute tutte le unità comprese nell'edificio ricostruito: la detrazione è connessa alle singole compravendite che vengano stipulate, interpello 688/2021).

L'intervento deve concernere la demolizione e ricostruzione di un intero edificio, ma non rilevano:

- né il fatto che la ricostruzione abbia come esito un volume maggiore rispetto a quello dell'edificio demolito, a patto che si tratti di un aumento volumetrico consentito dallo strumento urbanistico (risposte a

interpello 97/2021 e 363/2021);

- né il fatto che la ricostruzione post demolizione sia effettuata sul sedime del fabbricato demolito in quanto la costruzione può essere delocalizzata rispetto a detto sedime (interpello 478/2021).

Non è rilevante che si tratti della vendita di unità per le quali sia stata dichiarata la "fine lavori" o che abbiano conseguito i requisiti per essere considerate agibili, poiché la detrazione è concessa anche per l'acquisto di unità acquistate "al grezzo" a condizione che (interpello 557/2020 e risoluzione 14/E/2024) si tratti di unità denunciate al catasto dei fabbricati (nelle categorie F/3 o F/4) e che siano stati completati almeno i lavori strutturali con collaudo e rilascio delle prescritte asseverazioni (i modelli "Allegato B1" e "Allegato B2") da parte del direttore lavori e del collaudatore statico.

L'acquirente matura un diritto a detrazione (in dieci rate annuali) nella stessa misura prevista per l'acquisto di abitazioni in immobili ristrutturati: 36% nel 2025 e 30% nel 2026 e 2027, e anche in questa ipotesi si pone la questione dell'acquisto di case "da adibire" ad abitazione principale, con una soluzione che si ritiene analoga a quella per il bonus acquisti (agevolazione peraltro non cumulabile con il sismabonus, interpello 19/2021).

Le percentuali di detrazione si applicano al prezzo d'acquisto, ma non oltre il limite di 96mila euro per unità immobiliare acquistata (le eventuali pertinenze, anche se accatastate separatamente, sono tutt'uno con l'unità considerata).