

IL PALETTO

Case antisismiche, per il 110% serve il rogito entro il 2021

Giuseppe Latour

Chi ha in programma di acquistare una casa antisismica, ricavata da un'operazione di demolizione con ricostruzione, dovrà segnare sul calendario la data del 31 dicembre 2021. Entro quel giorno, infatti, sarà necessario firmare il rogito di acquisto dell'immobile, per fruire del superbonus al 110%.

L'indicazione è contenuta nell'interpello 515, pubblicato ieri dall'agenzia delle Entrate. Il documento va in una direzione piuttosto penalizzante per imprese e cittadini: non basta il "fine lavori" entro il 2021, infatti, secondo questo schema, per accedere al superbonus.

Il caso esaminato dalle Entrate riguarda l'agevolazione prevista per le zone classificate a rischio sismico 1,2 e 3. In queste aree è possibile, tramite demolizione e ricostruzione di interi edifici, avviare operazioni di messa in sicurezza sismica. Le imprese di costruzioni che ristrutturano un immobile e, poi, lo rivendono entro 18 mesi dalla data di fine lavori, attivano un bonus particolare. Gli acquirenti possono, infatti, fruire di uno sconto fiscale fino all'85% del prezzo di compravendita.

In base alle indicazioni della circolare 24/E era già chiaro un aspetto: il superbonus del 110% si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti di queste case antisismi-

che. Vale a dire - spiega l'agenzia - «delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile». Per loro, quindi, si passa dall'85 al 110 per cento.

Restava, però, oscuro il modo in cui questi termini andavano a incrociarsi con quelli fissati dalla legge per il superbonus. Ora l'agenzia lo spiega. E dice che «affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione» legata alle case antisismiche, è necessario che «l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021». Il rogito, quindi, deve per forza arrivare entro la fine del prossimo anno.

Un approccio che rischia di sfavorire molto quelle imprese che hanno già un cantiere attivo e puntano a fruire del superbonus. Non sarà, infatti, sufficiente chiudere i lavori entro l'anno prossimo e, poi, procedere alla vendita degli immobili. Bisognerà completare tutto entro la fine del 2021.

Per spiegare questa interpretazione, le Entrate invocano «ragioni sistematiche». E fanno riferimento alla legge che istituisce il bonus. Qui le agevolazioni si riferiscono solo «alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021». I rogiti, quindi, non possono andare oltre.