

Case antisismiche, agevolazioni al 110% in scadenza il 30 giugno

Legge di Bilancio 2022. Salta il superbonus per gli acquisti di immobili demoliti e ricostruiti: dal 1° luglio sconti meno favorevoli, al 75% e 85%

Giuseppe Latour

Chi ha in programma nei prossimi mesi l'acquisto di una casa antisismica (demolizione con ricostruzione), deve affrettarsi e chiudere il rogito entro il 30 giugno. Dopo quella data, l'agevolazione (il cosiddetto sismabonus acquisti) scenderà dall'attuale 110% fino al 75% o all'85%, a seconda dei livelli di sicurezza dell'immobile. Questo dice la lettura della legge di Bilancio 2022. Una lettura confermata anche dall'Ance, l'associazione dei costruttori, che sull'applicazione di questa agevolazione è parte in causa, dal momento che riguarda operazioni effettuate da imprese.

Partiamo proprio dalla norma che regola queste demolizioni, contenuta nel Dl 63/2013. Il suo schema è piuttosto semplice, ma diverso dagli altri bonus casa. L'agevolazione prende forma con l'impresa che ricostruisce edifici interi per ridurne il rischio sismico. Poi, chi acquista ha diritto a uno sconto fiscale sul prezzo di vendita del 75%, se la demolizione ha portato il miglioramento di una classe di rischio, e dell'85% se, invece, il salto di classe è stato doppio. Ma il superb-

onus è andato, però, oltre queste percentuali, creando un "super sismabonus acquisti" al 110% che viene richiamato all'articolo 119, comma 4, del Dl 34/2020. La legge di Bilancio 2022 non ha però toccato la scadenza del 30 giugno 2022, già fissata.

Il motivo è che, nella norma che proroga il superbonus, si fa riferimento ai soggetti che effettuano gli interventi oggetto di rinvio: si parla, tra gli altri, di persone fisiche, di proprietari unici di immobili con più unità, di condomini e di Onlus, ma non si danno rassicurazioni ai soggetti che attivano il meccanismo alla base del sismabonus acquisti, le imprese di costruzioni, che solo dopo coinvolgono le persone nelle compravendite.

«Il sismabonus acquisti - dice Gabriele Buia, presidente dell'Ance - è un'importante misura di stimolo per la rigenerazione urbana delle nostre città che è un obiettivo strategico del

Piano nazionale di ripresa e resilienza. Ci auguriamo che il ridimensionamento della misura non depotenzi uno strumento che era stato pensato per consentire alle famiglie italiane di vivere in edifici più sicuri».

L'agevolazione base dedicata agli acquisti di case antisismiche è, invece, esplicitamente prorogata in un punto successivo della legge di Bilancio. Quando i bonus casa diversi dal 110% vengono rinviati al 2024, infatti, si fa esplicito riferimento a tutto il complesso di norme che contiene le diverse tipologie di sismabonus. Quindi, anche il sismabonus acquisti al 75% e all'85% per cento. La sostanza, allora, è che da luglio questo bonus torna al passato, fino al 31 dicembre del 2024.

Nota finale: va sottolineato che sul punto la legge di Bilancio 2022 è scritta in modo piuttosto confuso (si veda l'altro articolo nella pagina). Non si può escludere in assoluto, allora, che l'agenzia delle Entrate dia un'interpretazione differente a un impianto normativo di difficile lettura. Nel frattempo, però, deve prevalere la prudenza, per evitare sorprese successive che potrebbero costare anche molte migliaia di euro.



Buia (Ance): «Importante misura di stimolo per la rigenerazione, speriamo che lo strumento non venga depotenziato»