

Acquisti case antisismiche, chance 110% fino a dicembre

Ricostruzioni. Un emendamento al decreto Pnrr rinvia il sismabonus acquisti potenziato: a chi rispetta alcuni paletti è sufficiente il preliminare al 30 giugno

Giuseppe Latour

Qualche settimana di respiro in più per chi ha acquistato o sta acquistando una casa antisismica, frutto di una demolizione con ricostruzione, e voglia ottenere il superbonus al 110%, attraverso il cosiddetto sismabonus acquisti.

La scadenza per completare i rogiti, fissata finora al 30 giugno, sta per essere rinviata, sul filo di lana, al 31 dicembre del 2022, secondo quanto ha stabilito un emendamento votato in commissione al Senato nella legge di conversione del decreto Pnrr (Dl 36/2022, primo firmatario: Antonio Saccone). Purché venga rispettata una serie di paletti: primo tra tutti, almeno il preliminare dovrà arrivare entro la fine di questo mese.

Lo schema di questa agevolazione è diverso dagli altri bonus casa. Prende, infatti, forma nel momento in cui un'impresa ricostruisce edifici interi per ridurre il rischio sismico. Chi acquista questi immobili 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. Con il superbonus siamo andati oltre queste percentuali, arrivando al 110 per cento.

Nonostante le molte proroghe arrivate con la legge di Bilancio 2022 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 13 gennaio e del 10 febbraio scorsi), il sismabonus

acquisti al 110% non è stato oggetto di ritocchi. Quindi, la scadenza per completare i rogiti e accedere allo sconto fiscale è rimasta al 30 giugno. Ora, però, come è accaduto nelle scorse settimane per le case unifamiliari, arriva un'apertura sottoposta a una lunga serie di condizioni.

La scadenza generale, allora, resta quella del 30 giugno. Una finestra extra per agganciare il bonus al 110% si apre, invece, «per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30 giugno 2022 abbiano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato». Questi potranno stipulare l'atto definitivo di compravendita anche oltre il

30 giugno, «ma comunque entro il 31 dicembre 2022».

Vanno, però, rispettate diverse condizioni, indicate dall'emendamento. È necessario, in primo luogo, che gli acquirenti abbiano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e che abbiano maturato il relativo credito d'imposta. Il secondo paletto è che dovranno avere ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali. Poi gli acquirenti devono aver ottenuto il collaudo dei lavori e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico. Infine, l'immobile dovrà essere «accatastato «almeno in categoria F/4», una definizione che però appare piuttosto dubbia: «l'utilizzo della categoria F4 è corretto solo qualora si costituiscano porzioni di vano, ovvero in caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengano abbattuti muri divisorii e di confine tra le varie unità;» (circolare Territorio 9/2001, richiamata dalla circolare 4/2009) e può essere attribuita solo dai 6 ai 12 mesi (circolare Entrate 27/E/2016).

Insomma, ci sono pochi giorni per capire se gli acquirenti sono in grado di rispettare tutti i nuovi requisiti. Attenzione: per chi non riesce a centrare questo traguardo, l'agevolazione non andrà a zero, ma scenderà dall'attuale 110% fino al 75 o all'85%, a seconda dei livelli di sicurezza dell'immobile.

LE MODIFICHE

Il termine

L'emendamento alla legge di conversione del decreto Pnrr, votato in commissione in Senato, prevede la possibilità di completare i rogiti entro il 31 dicembre, purché siano rispettati alcuni vincoli

I paletti

Gli acquirenti devono avere completato il preliminare entro il 30 giugno. Inoltre, tra le altre cose, devono avere ottenuto il collaudo dei lavori