

IMPOSTE E TASSEdi **FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI****Case antisismiche con il 110% se acquistate entro il 30.06.2022**

Con una serie di risposte a interrogazioni parlamentari, il Ministero dell'Economia ha individuato il termine massimo per la stipula dell'atto di acquisto, nel caso si voglia beneficiare della detrazione maggiorata.

La prima e principale risposta si è resa necessaria anche in relazione ai recenti interventi del legislatore sul tema del superbonus del 110% per chi acquista **case antisismiche**; si richiamano, infatti, le disposizioni introdotte nell'art. 1, c. 28 L. 234/2021 (legge di Bilancio 2022) che ha introdotto il divieto delle cessioni multiple (o a catena) bloccando, di fatto, la cartolarizzazione dei citati crediti.

In particolare, gli onorevoli interroganti hanno rilevato la possibilità, limitata alle **unifamiliari**, di ottenere un prolungamento fino al 31.12.2022 per la fruizione della detrazione del 110% nel presupposto che al prossimo 30.06 siano state realizzate opere che risultino, nel confronto dell'intervento complessivo, pari ad almeno il 30%.

La detrazione oggetto dell'interrogazione (**sismabonus acquisti**), però, ha una sua autonoma e precisa collocazione, con uno specifico regime applicativo rispetto alle regole generali della detrazione del 110%.

Il dubbio che era sorto, riguardava la possibilità di tenere conto della modifica appena rappresentata o se il termine per fruire del superbonus doveva essere considerato, a prescindere, al **30.06.2022** e, di conseguenza, quali azioni fossero state attivate dal Ministero competente, al fine di fare fissare la data e, soprattutto, fare chiarezza sulle modalità applicative.

Il Mef ha ricordato che il comma 1-septies del D.L. 63/2013 dispone una detrazione del 75% o dell'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare con **caratteristiche antisismiche**, entro una soglia di spesa pari a **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare oggetto di compravendita, che viene riconosciuta al cessionario di una unità immobiliare collocata in una particolare **zona sismica (1, 2 e 3)**, sempre che l'intervento di demolizione e ricostruzione sia stato eseguito su un intero edificio da una impresa di costruzione e/o ristrutturazione venditrice, con il passaggio alla classe di rischio inferiore o di due classi inferiori.

L'art. 119, c. 4 D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio), inoltre, dispone l'incremento al 110% della detrazione per gli acquisti eseguiti nell'intervallo tra il 1.07.2020 e il 30.06.2022. Sul punto l'Agenzia delle Entrate (risposta all'interpello n. 57/2022) ha confermato che " *l'aliquota più elevata si applica alle spese sostenute nel lasso temporale di vigenza del superbonus dai soggetti elencati nel comma 9 del medesimo art. 119 e che riguardano gli interventi realizzati su immobili ammessi a tale agevolazione* ".

La conseguenza è che, sempre per l'Agenzia delle Entrate, l'acquirente (persona fisica) di unità immobiliari residenziali può beneficiare della detrazione del 110% (superbonus), sussistendo tutte le condizioni richieste, se l'acquisto di case antisismiche avviene attraverso un atto di compravendita stipulato entro il 30.06.2022, non trovando applicazione le proroghe di cui all'art. 1, c. 28, lett. e) e f) L. 234/2021 che hanno prorogato l'applicazione del 110%, salvo che per le unità unifamiliari, al 31.12.2025.

Infine, addirittura con 3 interrogazioni parlamentari, gli onorevoli interroganti segnalano che il legislatore è intervenuto con l'art. 28, c. 1 D.L. 4/2022 (Decreto Sostegni-ter), che ha modificato l'art. 121, c. 1 D.L. 34/2020, in tema di **cessione e sconto in fattura** delle detrazioni fiscali, disponendo che i soggetti che sostengono le spese per gli interventi edilizi negli anni dal 2020 al 2024, come individuati dal c. 2 del citato art. 121 possono optare per la cessione e sconto in fattura ma con limitazione a una sola cessione, introducendo di fatto il divieto alle cessioni multiple (o a cascata). Alla luce dell'evoluzione normativa e prendendo atto che sono numerosi gli istituti di credito che hanno bloccato la detta attività, la **Cassa Depositi e Prestiti** ha ritenuto necessario sospendere, almeno temporaneamente, la propria operatività in attesa delle eventuali modifiche legislative, degli approfondimenti e degli adeguamenti operativi; sul punto, però, siamo in attesa dell'emanazione di un decreto correttivo del citato art. 28 che ripristini le cessioni a cascata almeno tra istituti di credito.