

IMPOSTE E TASSEdi **STEFANO NATALI****Sismabonus 110% per acquisto di case antisismiche***Prorogato il sismabonus acquisti con un la legge di conversione al decreto PNRR2 (L. 79/2022).*

La possibilità di usufruire della detrazione d'imposta per **acquisto di case antisismiche** trova fondamento nell'art. 16 D.L. 63/2013 e si ricava da una lettura combinata dei cc. 1- *quater* e 1- *septies*. Per effetto del richiamo operato dall'art. 119, c. 4 D.L. 34/2020, per tali interventi, è prevista l'estensione della **maxi-detrazione al 110%** con relativa possibilità di effettuare una delle opzioni di cui all'art. 121 D.L. 34/2020 (cessione del credito o sconto in fattura).

La norma originaria prevede che, in caso di **interventi di riduzione del rischio sismico** realizzati nei Comuni ricadenti nelle zone di rischio 1, 2 e 3, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici ed eventuale ampliamento volumetrico effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare, che provvedano entro 18 mesi (prorogati a 30 mesi dal D.L. 77/2021) dalla data di conclusione dei lavori alla vendita dell'immobile, all'acquirente è concessa una **detrazione d'imposta del 75% o dell'85%** (a seconda della riduzione della classe di rischio), **elevabile al 110%** in presenza delle condizioni indiate nell'art. 119 D.L. 34/2020. Si ricorda che è necessaria la riduzione di una o due classi di rischio, debitamente attestate dal progettista strutturale, dal direttore dei lavori e dal collaudatore mediante l'apposita modulistica prevista dal D.M. 58/2017.

La detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto dell'immobile, con un massimale di spesa di 96.000 euro per ogni unità immobiliare, da ripartire in 10 anni nel caso di bonus "*ordinario*" o in 4 anni in caso di "*superbonus*". Al fine di ottenere la detrazione maggiorata, **era necessaria la stipula del rogito entro il 30.06.2022**. Con la legge di conversione del decreto PNRR2, è stata prevista, sul filo di lana, la proroga del termine del 30.06 per la stipula della compravendita, rimettendo in gioco i ritardatari. Il termine viene infatti **spostato al 31.12.2022**, con la specifica previsione di una **serie di condizioni** che devono però essere rispettate alla data del 30.06.2022 e precisamente: sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita regolarmente registrato; versamento acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturazione del relativo credito d'imposta; dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali; collaudo lavori e attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione del rischio sismico; l'immobile deve essere accatastato almeno in categoria F/4. Dall'esame della disposizione si desume chiaramente che si tratta di una proroga che impone comunque uno **stato dei lavori molto avanzato** e che pare più pensata per consentire il **completamento di alcuni aspetti tecnici** piuttosto che aspetti legati all'esecuzione delle opere. Resterà da capire se saranno applicabili alcune interpretazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate in vari interpelli o altri documenti di prassi, come, ad esempio, la possibilità che talune attestazioni possano essere comunque consegnate entro la data del rogito, considerato che la proroga compare come un fulmine a tempi ormai scaduti.

La prudenza è d'obbligo ma, in ogni caso, chi dovesse restar fuori dalla proroga, potrà sempre beneficiare, nel rispetto delle altre condizioni, delle detrazioni ordinarie del 75% o dell'85%.