

Sismabonus per acquisto case demolite e ricostruite

29 Maggio 2017

La Commissione Bilancio della Camera, nel corso della discussione parlamentare sul DL 50/2017, ha approvato il 27 maggio scorso un emendamento che estende il sismabonus agli acquisti di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica (Emendamento **46.028 (Nuova formulazione)**).

Si tratta di una importante misura, fortemente auspicata dall'ANCE, che consente l'avvio di processi più ampi di rigenerazione urbana con la realizzazione di edifici di nuova costruzione, in linea con gli attuali standard sismici e energetici e con le previsioni del sismabonus (miglioramento di una o due classe sismiche rispetto all'edificio originario).

Con tale proposta, in particolare, si intendono favorire le operazioni di acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzione destinati alla successiva demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente (ove le norme urbanistiche lo consentano) e il successivo trasferimento delle singole abitazioni, prevedendo il riconoscimento di una detrazione pari all'85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro) per gli acquirenti delle suddette unità.

In particolare, per i trasferimenti delle singole unità immobiliari, effettuati entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori, viene prevista l'applicazione della detrazione dell'85% in capo all'acquirente, da recuperare in 5 quote annuali in sede di dichiarazione dei redditi.

In tal caso, essendo i costi di ricostruzione sostenuti direttamente dall'impresa, la detrazione è correlata al prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro l'importo massimo di 96.000 (detrazione massima pari a €81.600, da recuperare in 5 anni per un importo annuale di €16.320 l'anno).

In alternativa alla detrazione di imposta in sede di dichiarazione dei redditi, è prevista la facoltà dell'acquirente di optare per la cessione del credito di imposta, corrispondente all'importo detraibile secondo quanto previsto dalla legge.

Il credito di imposta può essere ceduto a soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il sismabonus condomini (articolo 1, legge 232/2016).

Anche se la disposizione si applica limitatamente alla cessione di unità immobiliari localizzate nella zona a rischio sismico 1, appare importante per il settore delle costruzioni, in quanto favorisce gli interventi più strutturali che consentono di realizzare l'obiettivo di riqualificazione integrale del territorio, con particolare attenzione alla sicurezza sismica degli edifici.

L'ANCE non mancherà di intraprendere le più opportune iniziative per estendere tali benefici fiscali a tutto il territorio nazionale.

Il Decreto legge 50/2017 deve ora essere esaminato dall'Aula della Camera e poi passare al Senato per la definitiva conversione in legge.

28782-46.028 (Nuova formulazione) All1.pdf [Apri](#)