

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.

*Dopo l'articolo 46 inserire il seguente:*

ART. 46-bis.

*(Incentivi all'acquisto di case antisismiche).*

46. All'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dopo il comma 1-sexies è inserito il seguente:

«1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone a rischio sismico 1 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto alla preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la

facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari ».

2. Agli oneri derivanti dalle disposizioni di cui al comma 1 si provvede:

a) quanto a 0,4 milioni di euro per l'anno 2017, a 7,3 milioni di euro per l'anno 2018 e a 14,5 milioni di euro per l'anno 2019, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 41, comma 2;

b) quanto a 10,6 milioni di euro per l'anno 2020, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190;

c) quanto a 10 milioni di euro per l'anno 2020, a 26,7 milioni di euro per l'anno 2021, a 32,4 milioni di euro per l'anno 2022, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2023, a 11,4 milioni di euro per l'anno 2024, a 4,6 milioni di euro per l'anno 2025 e a 0,4 milioni di euro per l'anno 2032, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

3. Il Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 2,2 milioni di euro per l'anno 2026, di 8,8 milioni di euro per l'anno 2027, di 2,2 milioni di euro per l'anno 2028, di 1,6 milioni di euro per l'anno 2029, di 0,9 milioni di euro per l'anno 2030 e di 0,2 milioni di euro per l'anno 2031.

4. All'onere di cui al comma 3 si provvede mediante utilizzo delle maggiori entrate derivanti dalle disposizioni di cui al comma 1.

\* **46. 028.** *(Nuova formulazione)* Marchi, Carra.