

Il sismabonus acquisti scatta anche senza la fine lavori

Zone a rischio

Concesso «al grezzo», basta sia chiuso il collaudo dei lavori strutturali

Angelo Busani

Il sismabonus acquisti è la detrazione che deriva dall'acquisto di unità immobiliari comprese in edifici (abitativi o non abitativi) situati in zone classificate a «rischio sismico 1-2-3» risultanti a seguito di interventi di demolizione e successiva intera ricostruzione dai quali sia scaturita una determinata riduzione del rischio sismico (debitamente asseverata).

In base alla normativa (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013), sono agevolabili solo le spese sostenute nei periodi d'imposta 2026 e 2027. Il presupposto è che l'intervento di demolizione e ricostruzione:

- sia stato assentito con una procedura autorizzatoria iniziata dopo il 1° gennaio 2017 o con un titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017;
- sia eseguito da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare la quale provveda, entro 30 mesi dalla data di fine lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Non è rilevante che vengano cedute tutte le unità comprese nell'edificio ricostruito, in quanto la detrazione è connessa alle singole compravendite che vengano stipulate (interpello 688/2021).

L'intervento deve concernere la demolizione e ricostruzione di un intero edificio, ma non sono rilevanti

- né il fatto che la ricostruzione abbia come esito un volume maggiore rispetto a quello dell'edificio demolito, a patto che ovviamente si tratti di un aumento volumetrico consentito dallo strumento urbanistico (risposte a interpello 97/2021 e 363/2021);
- né il fatto che la ricostruzione post demolizione sia effettuata sul sedime del fabbricato demolito in quanto la costruzione può essere delocalizzata rispetto a detto sedime (interpello 478/2021).

Non è rilevante che si tratti della vendita di unità per le quali sia stata dichiarata la "fine lavori" o che abbiano conseguito i requisiti per essere considerate agibili poiché la detrazione è concessa anche per l'acquisto di unità immobiliari acquistate «al grezzo» a condizione che (interpello 557/2020 e risoluzione 14/E/2024) si tratti di unità denunciate al catasto fabbricati (come F/3 o F/4) e che siano stati completati almeno i lavori strutturali con collaudo e rilascio delle prescritte asseverazioni (i cosiddetti modelli Allegato B1 e Allegato B2) da parte del direttore lavori e del collaudatore statico.

L'acquirente matura un diritto a detrazione - da dividere in dieci rate annuali di pari importo - nella misura del 30-50% per le spese del 2026 e del 30-36% per quelle del 2027, sempre con la percentuale più elevata riservata all'abitazione principale e con il caveat della possibile limitazione per i contribuenti con redditi oltre i 75mila euro. Queste percentuali si applicano al prezzo d'acquisto, ma non oltre il limite di 96mila per ogni unità acquistata (le pertinenze, anche se accatastate separatamente, costituiscono un tutt'uno con l'unità considerata). Il sismabonus non è cumulabile con la detrazione derivante dall'acquisto di case ristrutturate (interpello 19/2021).