

Prot. n. 172/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 1 Luglio 2019

Oggetto: **“Sismabonus sull’acquisto di unità immobiliari antisismiche”, il punto dell’ANCE**

Il *Decreto Crescita*, attualmente all’esame del Parlamento ha esteso la detrazione per l’acquisto di case antisismiche, (“Sismabonus acquisti”) riconosciuta sino ad ora nelle zone a rischio sismico 1, anche alle zone a rischio sismico 2 e 3.

Questa disposizione ha recepito un’istanza dell’ANCE volta a favorire, attraverso un’estensione territoriale della misura, la più ampia realizzazione di interventi di sostituzione edilizia in chiave antisismica.

Per fare il punto sull’agevolazione, alla luce delle recenti modifiche, l’ANCE ha predisposto una sintetica **Guida Riepilogativa del “Sismabonus sull’acquisto delle unità immobiliari antisismiche”**.

Come noto, l’art. 46-quater, del DL 50/2017 ha riconosciuto la detrazione d’imposta cd. “Sismabonus” anche alle ipotesi di acquisto di immobili antisismici, spettante per le spese derivanti da interventi finalizzati all’adozione di misure antisismiche.

In tal modo è stata riconosciuta all’acquirenti di unità immobiliari antisismiche site in uno dei Comuni in **zona a rischio sismico 1**, una **detrazione del 75% o dell’85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro)**, purché l’unità immobiliare sia **ceduta, entro i 18 mesi dalla fine lavori, dall’impresa di costruzione** o di ristrutturazione immobiliare che vi abbia effettuato **interventi di demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle norme urbanistiche vigenti.

La norma nasceva con la finalità di favorire, a cominciare dalle zone a più alto rischio sismico, le operazioni di sostituzione edilizia derivanti dall’acquisto di interi fabbricati, da parte di imprese di costruzione che, a seguito di demolizione e ricostruzione degli stessi anche con variazione volumetrica, ove consentito, si fossero impegnate al successivo trasferimento delle singole unità immobiliari.

Di recente, il **Decreto legge 34/2019** (cd. *Decreto Crescita*), attualmente in fase di conversione (DDL1807/C), ha esteso tale agevolazione anche agli acquisti di unità immobiliari site nelle zone a rischio sismico 2 e 3.

Questo ampliamento risponde alla necessità, da tempo evidenziata dall'ANCE, di favorire interventi complessi di sostituzione edilizia e, al contempo, di incentivare la domanda di immobili completamente rinnovati dal punto di vista energetico ed antisismico.

Sempre sotto il profilo della disciplina si ricorda che, in alternativa alla detrazione di imposta in sede di dichiarazione dei redditi, **l'acquirente può optare per la cessione del credito di imposta** corrispondente all'importo detraibile secondo quanto previsto dalla legge. Il **credito d'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".

A tal riguardo va specificato, però, che ad oggi mancano ancora le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate in merito agli adempimenti procedurali necessari per comunicare all'Agenzia stessa, la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione e per poterla, di conseguenza, rendere operativa.

Sul punto, non essendo richiesta per legge l'emanazione di un provvedimento attuativo, si ritiene che potrebbero essere sufficienti delle istruzioni, emesse dall'Agenzia delle Entrate anche tramite circolare, volte a riprodurre, in sostanza, quanto previsto per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari, dal recente *Provvedimento n. 100372 del 18 aprile 2019*.

Nelle more dell'indicazione, da parte dell'Agenzia delle Entrate, delle modalità procedurali per comunicare la cessione del credito di imposta, l'ANCE ha predisposto una Guida Riepilogativa del "Sismabonus sull'acquisto delle unità immobiliari antisismiche".

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)