Sismabonus acquisti al 110%, le condizioni per beneficiare della proroga a fine anno

1 Luglio 2022

Condizioni stringenti per usufruire della proroga al 31 dicembre 2022 per il *Sismabonus acquisti* al 110%: al 30 giugno 2022 occorrono la registrazione del preliminare, il pagamento di acconti con sconto in fattura, la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali e l'accatastamento dell'immobile almeno nella categoria F4.

Questo, in estrema sintesi, il contenuto di una disposizione approvata nel corso della discussione parlamentare, ed inserita tra le modifiche apportate al Decreto Legge 30 aprile 2022, n.36 recante: «*Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)*», convertito nella legge 29 giugno 2022, n.79 (in vigore dal 30 giugno – *Gazzetta Ufficiale* n.150 del 29 giugno 2022).

La novità, contenuta nell'**art.18, co.4-*ter*, del D.L. 36/2022**, interviene in tema di ***Superbonus*** al **110% spettante all'acquirente di unità abitative demolite e ricostruite con miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico**, cedute dalla stessa impresa che ha eseguito l'intervento entro 30 mesi successivi al termine dello stesso (cd. *Sismabonus acquisti*, previsto nella misura del 110% dall'art.119, co.4, del DL 34/2020-legge 77/2020 e nella misura "ordinaria" dall'art.16, co.1-septies, DL 63/2013 – legge 90/2013).

In particolare, la disposizione consente di stipulare il **rogito sino al 31 dicembre 2022**, anziché entro il 30 giugno 2022 (termine attualmente fissato dal citato art.119, co.4 del DL 34/2020), **al ricorrere di una serie di stringenti condizioni** le quali impongono che, alla **data del 30 giugno 2022**:

- risulti sottoscritto e registrato un contratto preliminare di vendita;
- siano stati versati acconti, con "sconto in fattura" e sia stato maturato il relativo credito;
- sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, con ottenimento del collaudo e dell'attestazione del collaudatore statico sulla riduzione del rischio sismico dell'immobile;
- che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4 (categoria provvisoria, nella quale sono censiti i fabbricati in corso di ristrutturazione).

Seppur con l'ottica di consentire un maggior lasso temporale per la stipula del rogito che dà accesso al *Superbonus*, **la nuova norma appare comunque di portata molto ridotta**, rispetto all'esigenza di ottenere una proroga più generalizzata del termine del 30 giugno 2022, oggi fissato come data di fine lavori e di stipula dell'atto di compravendita. Quello del 30 giugno 2022 è, infatti, un termine assai difficile da rispettare, anche alla luce dell'emergenza da "*caro materiali*", che ha comportato il blocco delle iniziative in corso e delle difficoltà di approvvigionamento delle materie prime, che hanno determinato un rallentamento o, in taluni casi, la sospensione dei lavori in corso.

Le condizioni previste dalla disposizione, per poter stipulare il rogito entro il 31 dicembre 2022, non risolvono quindi tali criticità, potendo incidere solo su operazioni già quasi del tutto perfezionate (fine lavori strutturali con annessi collaudo e asseverazione, stipula del preliminare e pagamento di acconti con sconto in fattura).

Perplessità suscita, poi, la condizione che vuole l'**accatastamento** dell'immobile almeno nella **categoria F/4** –*Unità in corso di definizione*, che riguarda gli edifici in fase di ristrutturazione. Tale **requisito non è conforme alla norma che disciplina il *Sismabonus acquisti***, in base alla quale l'incentivo **può spettare anche in caso di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, riconducibile** non solo alla "ristrutturazione edilizia", ma anche **alla "nuova costruzione"** (così come del resto espressamente ammesso anche dall'Agenzia delle Entrate – *cfr*. CM 7/E/2021 e Risp. 97/2021; 557/2020; 515/2020). In ogni caso il termine "almeno" lascia spazio ad accatastamenti anche diversi (es. F/3). Sul punto appare urgente un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In ogni caso, **l'ANCE sta proseguendo nelle proprie iniziative volte ad ottenere la proroga del *Sismabonus acquisti* al 110% al 31 dicembre 2022 senza condizioni**, nell'ambito della discussione parlamentare per la conversione in legge del DL 50/2022 (cd. *DL Aiuti*), attualmente all'esame delle Commissioni riunite V- *Bilancio* e VI-*Finanze* della Camera, in prima lettura (AC 3614).

Sul tema, si evidenzia che, grazie anche all'intervento dell'Associazione, nel corso dell'*iter* di discussione, alla Camera, del DDL di conversione del D.L. 36/2022 è stato accolto dal Governo, come raccomandazione, un Ordine del giorno volto ad **estendere il Superbonus al 110% per l'acquisto di case derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico** per i rogiti stipulati, dopo il termine dei lavori, **sino al 31 dicembre 2022, senza ulteriori condizioni** (**n.9/3656/39**, presentata dall'On.le Mazzetti-FI).

Allegati

art_18,_co4-ter,_del_DL_362022
Apri
n_9-3656-39
Apri