

# Edilizia e Territorio

## **Sismabonus, sconti estesi agli immobili venduti dalle imprese dopo le demolizioni**

*Nelle zone sismiche 1 le imprese potranno demolire e ricostruire gli edifici, rivendendo gli appartamenti con uno sconto incorporato fino all'85% del prezzo di vendita*

*di Giuseppe Latour*

30/05/2017 - La manovrina apre le porte del sismabonus ai costruttori. È questo l'effetto di un emendamento votato sabato dalla commissione Bilancio della Camera che, di fatto, getta le basi per grandi operazioni di messa in sicurezza di interi fabbricati. Nelle zone sismiche 1 le imprese potranno demolire e ricostruire gli immobili, rivendendo gli appartamenti con uno sconto fiscale incorporato, dall'importo massimo dell'85 per cento: il bonus massimo sarà teoricamente di oltre 81mila euro per unità. Facile calcolare che il beneficio, spalmato su tutte le abitazioni, potrà facilmente sfondare il milione di euro.

La norma votata da Montecitorio mette una toppa su una delle mancanze fondamentali della legge di Bilancio, denunciata più volte proprio dalle imprese del settore: lo scarso impatto del sismabonus sulle operazioni più rilevanti. L'emendamento, però, prevede una limitazione: si applica solo alle zone ad elevato rischio sismico (zone 1). In questi casi, le imprese potranno effettuare la messa in sicurezza degli edifici mediante demolizione e ricostruzione, «allo scopo di ridurre il rischio sismico». Questi interventi potranno essere anche combinati con i piani casa regionali, laddove questi prevedano la possibilità di variazione volumetrica rispetto alla sagoma preesistente.

Questi investimenti potranno essere impacchettati e rivenduti, con lo sconto fiscale incorporato. Entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, infatti, i costruttori potranno vendere gli immobili e cedere le relative detrazioni di imposta agli acquirenti. E qui arriva un'altra novità molto importante: gli sconti avranno delle aliquote speciali, riprese di peso dagli sconti per le parti comuni degli edifici condominiali. In caso di salto di una sola classe lo sconto sarà del 75 per cento, mentre per il doppio salto si sale all'85 per cento «del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita».

Quindi, l'agevolazione non sarà agganciata all'importo degli interventi effettuati ma al prezzo di vendita. Seguendo uno schema specifico per questo tipo di operazioni. L'importo massimo della spesa sarà pari a 96mila euro per unità immobiliare. Quindi, in caso di sconto massimo per il doppio salto di classe (85%), si potranno incassare oltre 81mila euro per appartamento. Il conto è semplice. Una palazzina di medie dimensioni (5 piani con tre appartamenti ciascuno) potrà contare su una spinta dal valore di oltre 1,2 milioni di euro.

L'operazione potrà avere una costruzione ancora più complessa nel caso in cui si opti per la cessione del credito. I soggetti beneficiari, infatti, potranno trasferire la detrazione alle imprese che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, «con facoltà di successiva cessione del credito». Resta esclusa, come per la legge di Bilancio 2017, la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari. Infine, una nota sulle coperture. La manovrina accantona 400mila euro per il 2017, 7,3 milioni per il 2018 e 14,5 milioni per il 2019. Si procede così, con importi crescenti fino ad arrivare intorno a quota 30 milioni di euro.