



Per le finiture delle case antisismiche c'è tempo anche dopo il rogito

Scritto da: [Luigia Cornacchia](#)

Data: 14 Giugno 2024

Per ottenere la detrazione, al momento della compravendita sono necessarie le attestazioni della riduzione di una o due classi di rischio dell'edificio antisismico a seguito della conclusione dei lavori strutturali e del collaudo.

Detrazione Sismabonus case antisismiche

È possibile usufruire della detrazione "Sismabonus acquisti" per le case antisismiche situate in edifici nelle zone sismiche 1, 2 e 3, anche se, al momento dell'acquisto, i lavori di finitura non sono ancora completati. Questo a patto che l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia comportato una riduzione certificata di una o due classi di rischio sismico e che l'atto di compravendita sia concluso entro i termini del beneficio fiscale. Questo è quanto chiarito nella [risoluzione n. 14/E](#) dell'8 marzo 2024 dell'Agenzia delle Entrate, in risposta a un quesito di un'associazione.

Interventi di messa in sicurezza sismica

Nell'ambito delle detrazioni del Sismabonus, l'articolo 16, comma 1-septies, del DL n. 63/2013 prevede che se gli interventi di messa in sicurezza sismica, con particolare riguardo alle opere per la sicurezza statica degli edifici che portino alla riduzione di una o due classi di rischio sismico, effettuate nei comuni nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Questo mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, le detrazioni spettano all'acquirente degli immobili. Queste detrazioni sono del 75% o 85% del prezzo dell'unità immobiliare, a seconda della riduzione del rischio sismico, entro un massimo di 96mila euro. La detrazione "Sismabonus acquisti" si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2024.

L'Associazione ha chiesto se fosse possibile usufruire della detrazione per l'acquisto. Richiesta fatta entro il 31 dicembre 2024, di unità immobiliari classificate come "provvisorie" (ad esempio, F/3 "unità in corso di costruzione"). Facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, dove alla data del rogito siano completi solo i lavori strutturali, con la conseguente riduzione del rischio sismico, ma non le finiture.

Come ottenere l'agevolazione fiscale

L'Agenzia ha risposto che per ottenere l'agevolazione fiscale, è necessario che la demolizione e ricostruzione dell'edificio comporti la riduzione di una o due classi di rischio sismico. Come certificato secondo l'articolo 3 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58/2017, e che l'atto di compravendita sia concluso entro la validità dell'agevolazione.

L'Agenzia ha specificato che per la detrazione sono necessarie attestazioni che confermino la riduzione del rischio sismico. Se vengono rilasciate al termine dei lavori strutturali e del collaudo. Non è rilevante se i lavori di finitura non sono completati o se l'unità immobiliare è classificata come F/3 (unità in corso di costruzione). Questi aspetti possono essere rilevanti solo per la compravendita secondo normative non fiscali.

Infine, l'Agenzia ha confermato che, per questa detrazione, è prevista la deroga al blocco delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito come alternativa alla detrazione. A condizione che, alla data del 16 febbraio 2023, sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori (circolare n. 27/E/2023).