

Anche per i nuovi immobili che rientrano nei criteri prevista la detrazione del 110%

Case antisismiche, boom di acquisti Il superbonus fa volare il mercato

PERUGIA

Con l'estensione, sconosciuta ai più, del superbonus anche per l'acquisto di nuovi immobili, se terminati non più di 18 mesi prima dal momento dell'acquisto ed edificati con criteri antisismici, in Umbria è corsa all'acquisto. Così tanto che la domanda ha superato l'offerta. E se qualcuno pensa di mettersi ora alla ricerca di una nuova abitazione con le caratteristiche necessarie per la detrazione del 110 % potrebbe rivelarsi un'impresa oltremodo ardua. "Le caratteristiche degli immobili che rientrano nella definizione di abitazioni antisismiche - sta scritto nel report della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria - sono relative alle nuove realizzazioni dopo una totale demolizione e ricostruzione di un fabbricato con il permesso a costruire con la specifica di ristrutturazione edilizia. Il beneficiario non deve fare nessun intervento, ma solo acquistare la casa". Si tratta dunque di una compravendita normale, con la non trascurabile differenza del grande vantaggio economico, rappresentato da un importo massimo di 96.000 euro di detrazione fiscale al 110%.

L'acquirente può portarla in detrazione in 5 anni, cederla alla banca o concordare con l'impresa costruttrice

lo sconto in fattura. I requisiti sono i seguenti: preesistente immobile in zona sismica 1, 2 o 3; proprietà in capo a impresa di costruzioni o ristrutturazioni; demolizione del manufatto e sua ricostruzione; riduzione di una o due classi di rischio sismico. Mauro Cavadenti Gasperetti illustra un esempio pratico di acquisto con sconto in fattura: "Per una compravendita di 250.000

euro l'acquirente avrà diritto ad accedere alla detrazione del 110%, se, in sede di regolamentazione del prezzo, emergerà l'ammontare della detrazione (105.600 euro costituente il 110% di 96.000 euro) la quale tuttavia costituirà solo per 96.000 euro la parte di prezzo "scontato" a favore dell'acquirente (mentre la differenza di 9.600 euro andrà a beneficio dell'impre-



Edilizia

Nella foto in alto Marco Cavadenti Gasperetti, componente del comitato di vigilanza della borsa immobiliare della Camera di Commercio



sa venditrice) dando atto delle modalità di pagamento della residua parte del prezzo (154.000 euro) nel rispetto delle regole e specificando, per la parte di prezzo che rientra nel superbonus, che non vengono evidenziati mezzi di pagamento in quanto importo rientrante nello sconto in fattura. Quindi l'acquisto sarà effettuato per 250.000 euro mentre l'acquirente pagherà effettivamente 154.000: un vero e proprio contributo a fondo perduto". Rimarca Cavadenti Gasperetti, "l'agevolazione relativa all'acquisto di case antisismiche ha permesso la ristrutturazione e riqualificazione di fabbricati fatiscenti, ha incentivato l'acquisto grazie alla detrazione fiscale di 96.000,00 euro e ha velocizzato le vendite". "Il monitoraggio su due cantieri per un totale di 20 appartamenti ha evidenziato la vendita su carta (prima dell'inizio dei lavori) per un 40% e il restante 60 % è stato compromesso molto prima della fine dei lavori". Al momento, nei comuni di Perugia e Terni i valori massimi della regione Sono arrivati a 2.500 euro/mq, seguono Assisi, Foligno e Città di Castello con 2.200 euro/mq, Bastia Umbra e Corciano al terzo posto con 2.100 euro/mq, mentre gli altri comuni hanno quotazioni al di sotto dei 2.000 euro/mq.

Fra. Mar.