

AGEVOLAZIONI

Sismabonus ad ampio raggio

di **Alessandro Bonuzzi**

Con la [risoluzione 34/E/2018](#) l'Agenzia delle Entrate è tornata ad occuparsi del cosiddetto **Sismabonus**, agevolazione di cui all'[articolo 16, comma 1-quater, D.L. 63/2013](#) ancorata alle **misure antisismiche** di cui all'[articolo 16-bis, comma 1, lettera i\) Tuir](#), fornendo importanti chiarimenti.

Il caso oggetto del documento di prassi riguarda **tre comproprietari** persone fisiche, ciascuno per un terzo, di un'**unità immobiliare** dichiarata **inagibile** a seguito del terremoto verificatosi nelle Marche nel 1972.

Volendo procedere alla demolizione e alla fedele ricostruzione dell'immobile, i tre istanti hanno posto i seguenti quesiti:

1. se spetti la **detrazione Sismabonus dell'80%**, con tetto massimo di spesa incentivabile di **96.000 euro**, in relazione a spese per l'intervento di **demolizione e fedele ricostruzione**, con riduzione di due classi di rischio sismico, di un'unità immobiliare attualmente censita nella **categoria catastale F/2** (unità collabenti), in quanto danneggiata dal sisma;
2. se, in caso di risposta positiva al quesito di cui al punto 1), la spesa per l'intervento edilizio possa essere **suddivisa** tra gli aventi diritto non in base alle proprie quote di proprietà dell'immobile, ma in base alle **spese da ognuno effettivamente sostenute**;
3. se all'ammontare di tali spese sia applicabile l'**aliquota Iva agevolata**, ed in caso affermativo, in quale misura.

La risoluzione in commento ha dato risposta a tutti e tre i dubbi dei contribuenti. In particolare, relativamente al quesito di cui al punto 1, si è ritenuto che rientrino tra gli interventi di **ristrutturazione edilizia** quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la **stessa volumetria** di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'**adeguamento** alla normativa antisismica.

Inoltre, siffatti interventi di demolizione e ricostruzione, poiché rappresentano una efficace strategia di **riduzione del rischio sismico**, dal punto di vista tecnico possono certamente rientrare fra quelli **agevolabili** ai sensi dell'[articolo 16-bis, comma 1, lettera i\) Tuir](#), relativi all'adozione di **misure antisismiche**.

Alla luce di ciò, l'Agenzia ha ritenuto che gli interventi in questione possano essere **ammessi al Sismabonus**, sempreché, giacché trattasi di una demolizione e ricostruzione di un **edificio**

collabente, dal titolo amministrativo risulti che l'opera consiste in un intervento di **conservazione del patrimonio edilizio esistente** e **non** in un intervento di **nuova costruzione**.

Per quanto riguarda il **quesito di cui al punto 2**, atteso che:

- secondo l'[articolo 16-bis Tuir](#) è possibile fruire della detrazione per le “... **spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti**”, sempreché essi siano titolari del diritto di proprietà sull'immobile, ovvero di un diritto reale, o detengano l'immobile sulla base di un titolo idoneo;
- secondo la [circolare AdE 7/E/2017](#), qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della **spesa effettivamente sostenuta** da ciascuno, così come attestata dal **bonifico** e dall'intestazione delle **fatture** rilasciate dall'impresa che esegue i lavori;
- sempre secondo la [circolare AdE 7/E/2017](#) il beneficio può spettare anche a colui che **non** risulti **intestatario** del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui abbia **sostenuto** le spese. E a tal fine è necessario che le fatture pagate siano appositamente **integrate** con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale;

L'Agenzia ha confermato anche in tale occasione che la spesa per l'intervento edilizio può essere **suddivisa** tra gli aventi diritto in base alle **spese da ognuno effettivamente sostenute**, sebbene osservando le indicazioni riguardanti l'attestazione.

Infine, relativamente al **quesito numero 3**, la risoluzione ha affermato che ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica l'**aliquota Iva** agevolata del **10%** per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, sempreché le opere siano qualificate come tali dalla relativa **documentazione amministrativa**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

