

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione agli acquirenti di immobili oggetto di interventi antisismici

di Lucia Recchioni



Con **due distinte risposte ad istanze di interpello**, nella giornata di ieri l'Agenzia delle entrate è tornata a soffermarsi sulla **detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari** vendute da **imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare** che abbiano realizzato **interventi relativi all'adozione di misure antisismiche**.

La **prima risposta ad istanza di interpello, la n. 195**, riguarda un **intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio collabente**, con una **variazione volumetrica finalizzata al miglioramento di 1 o 2** classi sismiche rispetto al preesistente.

L'istante, ritenendo che l'intervento possa beneficiare non solo delle **detrazioni fiscali riconosciute in favore di coloro che acquistano dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione** unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati interventi di **ristrutturazione**, ma anche della **detrazione d'imposta per l'acquisto di case antisismiche**, si rivolge quindi all'Agenzia delle entrate per chiederne **conferma**.

Con specifico riferimento agli **interventi di ristrutturazione**, l'Agenzia delle entrate ricorda, in primo luogo, che possono qualificarsi tali 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**, e, con riferimento agli **immobili sottoposti a vincoli**, gli **interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente**.

Non può parlarsi, invece, di **"ristrutturazione"**, e **non spetta quindi la detrazione**, in caso di **demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente** (trattasi, infatti, di una **"nuova costruzione"**). Se, invece, la ristrutturazione avviene **senza la demolizione dell'edificio**, ma con **ampliamento** dello stesso, la detrazione per i futuri acquirenti può essere

calcolata soltanto sulle **spese riferibili alla parte già esistente**.

Considerato, dunque, che, nel caso esaminato dall'Agenda delle entrate, l'intervento ha avuto **impatti sulla volumetria**, ma solo per **consentire l'adeguamento antisismico dell'edificio**, deve ritenersi **spettante la detrazione**.

Passando invece ad analizzare i **chiarimenti forniti con riferimento al bonus sisma**, giova ricordare che, in un primo momento, l'[articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#) aveva riconosciuto la **detrazione del 75% e dell'85% del prezzo dell'unità immobiliare** agli **acquirenti di immobili situati nei comuni nelle zone classificate a rischio sismico 1**, interessati da **interventi di demolizione e ricostruzione allo scopo di ridurre il rischio sismico**. L'intervento, per poter dar luogo alla richiamata detrazione, doveva (e deve) essere eseguito da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare** che provvedano, **entro diciotto mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla **successiva alienazione dell'immobile**.

La richiamata disposizione normativa è stata **successivamente oggetto di modifica ad opera dell'articolo 8 D.L. 34/2019**, che ha esteso questa possibilità anche agli **immobili situati nelle zone 2 e 3**: tale disposizione è stata ritenuta applicabile, tuttavia, anche agli **interventi realizzati dopo il 1° gennaio 2017**.

Tutto quanto appena premesso, l'Agenda delle entrate ha quindi chiarito che i benefici fiscali di cui all'[articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#) spettano anche agli **acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3**, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono **iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019**, anche se **l'asseverazione richiesta dall'articolo 3 del D.M. n. 58 del 28.02.2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo**.

Tuttavia **la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito**.

La stessa interpretazione è stata poi richiamata nella **successiva [risposta all'istanza di interpello n. 196](#)**, sempre pubblicata ieri, 30 giugno, avente ad oggetto un **caso analogo**, riguardante **interventi, risalenti al 2017, con riferimento ai quali non era stata presentata l'asseverazione richiesta dal D.M. n. 58 del 28.02.2017**, essendo stato il sismabonus esteso alle zone con **rischio sismico 3** solo con l'**articolo 8 D.M. 34/2019**, entrato in vigore il **01.05.2019**.