

AGEVOLAZIONI

Le condizioni per fruire della detrazione per l'acquisto di case antisismiche dal costruttore

di Sergio Pellegrino

DIGITAL

Seminario di specializzazione

SISMA BONUS E DETRAZIONI FISCALI 110%: LIMITI E CONDIZIONI

[Scopri di più >](#)

Si susseguono le risposte da parte dell'**Agenzia delle Entrate** ad **istanze di interpello** in relazione alle **agevolazioni legate agli interventi edilizi**.

Con la [risposta n. 213](#), pubblicata nella giornata di **ieri**, l'Agenzia ha affrontato una serie di questioni legate alla fruizione della **detrazione per l'acquisto di case antisismiche** prevista dall'[articolo 16, comma 1 – septies del D.L. 63/2013](#).

L'istanza è stata presentata da una **società che svolge l'attività di costruzione di edifici residenziali e non residenziali** che deve realizzare un intervento di **demolizione e ricostruzione di un edificio** con l'obiettivo di consentire ai **futuri acquirenti di poter fruire delle agevolazioni** in questione.

La disposizione, inserita nell'ambito della disciplina del cosiddetto ***sisma bonus***, si riferisce agli **interventi** relativi all'adozione di **misure antisismiche** eseguiti mediante **demolizione e ricostruzione di interi fabbricati**, anche con **variazione volumetrica** rispetto all'edificio preesistente, che determina il **passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico**.

Una prima problematica sottoposta all'esame dell'Agenzia delle Entrate è quella relativa alla **verifica della necessità da parte dell'impresa di eseguire direttamente i lavori di miglioramento sismico**.

Al riguardo l'Agenzia, condividendo la soluzione proposta dall'istante, precisa che una condizione di questo tipo **non è richiesta dalla norma** e quindi è possibile che i **lavori siano commissionati ad un'altra impresa esecutrice**. Ciò che però è necessario è che l'**impresa appaltante sia titolare del titolo abilitativo necessario alla realizzazione dei lavori e che sia idonea ad eseguirli**.

Questa idoneità, viene precisato, va appurata in “astratto”, andando a verificare, ad esempio, il **codice attività Ateco** e la **previsione contenuta nell’oggetto sociale** dell’attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.

Più delicata l’altra questione sottoposta nell’istanza, e cioè **se sia assolutamente indispensabile che la società acquisisca la proprietà dell’immobile su cui vengono effettuati gli interventi antisismici o non sia invece possibile lasciare la proprietà in capo agli attuali titolari, effettuare i lavori e provvedere alla successiva vendita** a lavori ultimati.

Qui l’Agenzia delle Entrate fornisce una **lettura diversa** rispetto a quella suggerita nell’istanza e questo sulla base della [lettera del comma 1 – septies dell’articolo 16](#) che fa riferimento agli interventi “*eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell’immobile*”.

Il tenore della norma implica, secondo l’Agenzia, che sia **necessario il preventivo acquisto dell’immobile da parte dell’impresa di costruzione, l’effettuazione dei lavori direttamente o tramite appalto, la successiva cessione dell’immobile oggetto dell’intervento**.

A differenza di quanto sostiene l’istante, **non vi è discriminazione nei confronti di un soggetto che acquista un immobile ristrutturato con criteri antisismici da un soggetto diverso da un’impresa di costruzioni**, essendovi a disposizione altre norme con effetti simili a quelli prodotti dal [comma 1 – septies](#): ad esempio risulta applicabile alla disciplina del **sisma bonus** il [comma 8 dell’articolo 16 bis del Tuir](#), che prevede, in caso di compravendita dell’immobile, il **trasferimento della detrazione** non utilizzata dal venditore all’acquirente, salvo diverso accordo delle parti.

Viene poi richiesto nell’istanza se sia possibile anche per una **persona giuridica** beneficiare della detrazione prevista dal [comma 1-septies dell’articolo 16](#).

Considerando la *ratio* della disciplina, che è quella di incentivare gli interventi per la messa in sicurezza e la stabilità degli edifici a qualsiasi titolo utilizzati, la risposta deve essere sicuramente **affermativa**, ma la detrazione spetta in relazione agli **immobili della società che siano oggetto dell’attività esercitata**, vale a dire i cosiddetti **immobili merce**.

Infine, l’ultima questione, è quella afferente la **compatibilità** tra la **fruizione della detrazione** e l’**eventuale contributo ricevuto dal Commissario per la ricostruzione** nei territori interessati dagli eventi sismici: **non vi sono al riguardo elementi ostativi**.