

AGEVOLAZIONI

Sismabonus acquisti: i chiarimenti dell'Agenzia in una nuova risposta ad interpello

di **Sergio Pellegrino**



Con la [risposta all'istanza di interpello numero 515](#), pubblicata ieri sul sito dell'Agenzia delle Entrate, viene analizzata l'applicazione del cosiddetto **sismabonus acquisti**, fattispecie disciplinata dall'[articolo 16, comma 1-septies, del D.L. 63/2013](#), in un'operazione piuttosto articolata.

La società istante è una **società di costruzione di immobili civili**, che ha acquistato un **fabbricato** in un **Comune in zona sismica 3** con l'intenzione di **demolirlo e ricostruirlo**, realizzando **due edifici distinti**, ritenendo che questa possibilità sia riconosciuta dalla disposizione del [comma 1-septies](#), nel momento in cui fa riferimento alla *“demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentono tale aumento”*.

Nella soluzione interpretativa prospettata, la società istante ritiene che gli acquirenti di tutte le unità immobiliari **costruite entro il 31 dicembre 2021**, ma vendute entro i successivi 18 mesi, come richiede la norma, possono fruire della **detrazione “potenziata” al 110%** sul **massimale di euro 96.000**.

Inoltre, spetterà la possibilità di beneficiare della **detrazione autonoma** in relazione alla spesa sostenuta per la **costruzione del garage**, così come la possibilità di godere della detrazione **bonus mobili**, essendo l'operazione di demolizione e ricostruzione da assimilare ad una ristrutturazione.

Nell'analizzare la problematica, l'Agenzia delle Entrate evidenzia la possibilità di applicare la detrazione del 110% anche alle **spese sostenute dagli acquirenti delle cosiddette case antisismiche**, in virtù dell'esplicito richiamo che il **quarto comma dell'articolo 119 del Decreto**

Rilancio fa all'intera **disciplina del sismabonus**, prevedendo la disposizione che *“Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l' aliquota delle detrazioni spettanti e' elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021”*.

Inoltre, anziché fruire della **detrazione**, gli acquirenti potranno, sulla base di quanto previsto dall'[articolo 121 del Decreto Rilancio](#), **optare per lo sconto in fattura** piuttosto che per la **cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante**.

Venendo alla fattispecie in esame, l'Agenzia evidenzia innanzitutto come la **fruizione della detrazione** richieda però che l'**atto d'acquisto delle unità immobiliari venga perfezionato entro il 31 dicembre 2021**: non è quindi sufficiente che i lavori vengano completati entro tale data, e la cessione venga effettuata nei 18 mesi successivi, poiché la disciplina del **sismabonus** si applica alle **spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**.

Per quanto riguarda l'aspetto relativo alla **variazione volumetrica**, e alla possibilità di considerare ricompreso in tale ambito il **secondo edificio**, l'Agenzia si rimette, evidentemente, alle **valutazioni di natura tecnica da parte dell'organo competente in tema di classificazioni urbanistiche** (Comune o altro ente territoriale).

Viene quindi affrontata la tematica della spettanza della **detrazione autonoma** per la **realizzazione dei box auto**.

Qui l'Agenzia mette in risalto come **non spetti** agli acquirenti un'**ulteriore specifica detrazione**: la **detrazione del comma 1-septies** **deve essere calcolata**, nel rispetto del limite di spesa di 96.000 euro, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, **considerando unitariamente l'immobile principale e la pertinenza**, anche se questa è accatastata separatamente.

Con riferimento, invece, alla possibilità di fruire del **bonus mobili**, tenendo conto del fatto che l'agevolazione in questione compete ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui all'[articolo 16-bis del Tuir](#), l'Agenzia conclude circa la sua applicabilità anche nel caso di specie, tenendo conto del fatto che **gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico trovano la loro disciplina generale di riferimento proprio nell'ambito della disposizione in questione**.

Infine, viene esaminata la possibilità per una **società immobiliare** di fruire della detrazione del [comma 1-septies](#) dell'articolo 16 per l'**acquisto di unità abitative da destinare alla locazione**.

Tale possibilità va sicuramente riconosciuta, anche alla luce di quanto l'Agenzia delle Entrate ha affermato nella [risoluzione 34/E del 2020](#), che ha “sdoganato” il **riconoscimento di ecobonus e sismabonus per gli interventi fatti da parte delle imprese sugli immobili, a prescindere dalla loro destinazione** (superando, uniformandosi alla giurisprudenza consolidata della corte di cassazione, l'orientamento precedente).

Naturalmente la detrazione spetterà nella misura “ordinaria” del 75% o dell’85%, non potendosi applicare la versione “potenziata” dall’[articolo 119](#) del Decreto Rilancio, che non vede tra i suoi destinatari i soggetti titolari di reddito d’impresa.