

AGEVOLAZIONI

Sismabonus acquisti con compravendite stipulate entro il 31 dicembre 2021

di Sergio Pellegrino



Nella giornata di ieri l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato **due risposte a istanze di interpello** in materia di **sismabonus acquisti**, la [risposta n. 557](#) e la [risposta n. 558](#).

Concentriamo la nostra attenzione su **quest'ultima**, che è di maggiore interesse affrontando **diverse questioni** legate all'applicazione dell'agevolazione.

La disposizione di riferimento in materia, come è noto, è il [comma 1-septies dell'articolo 16 del D.L. 63/2013](#), che prevede l'attribuzione, all'**acquirente di unità immobiliari**, situate nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**, oggetto di **demolizione e ricostruzione** da parte di **imprese di costruzione o ristrutturazione**, di una **detrazione del 75% o dell'85% del prezzo dell'unità immobiliare**, entro il limite massimo di 96.000 €, a seconda del fatto che, per effetto dell'intervento, si consegua un **miglioramento di una classe sismica** ovvero di **almeno due classi sismiche**.

La **peculiarità** di questa disposizione è che **l'agevolazione non viene frutta dal soggetto che realizza l'intervento**, come avviene normalmente, ma **dagli acquirenti delle nuove unità immobiliari** che da esso risultano.

Nel caso in esame una **società di costruzione di immobili civili** intende demolire un **fabbricato rurale ad uso civile abitazione**, in relazione al quale ha stipulato contratto preliminare per l'acquisto, costruendo un **contesto condominiale esteso** composto da un **unico edificio di 6 villette a schiera** ovvero **con parti comuni**.

Vengono poste dall'istante una **serie di domande** all'Agenzia delle Entrate:

1. se gli **acquirenti** delle 6 villette a schiera, **costruite entro il 31 dicembre 2021**, ma

vendute nei 18 mesi successivi (come previsto dalla norma), possano beneficiare del **sismabonus acquisti** nella versione “potenziata” al 110% dal [comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio](#);

2. se venga riconosciuto il **concepto di variazione volumetrica**, cui fa riferimento la norma, nella costruzione di villette a schiera facenti parte di un **progetto costruttivo unitario**;
3. se spetti la **detrazione autonoma sul costo di costruzione del garage**;
4. se gli **acquirenti** possano godere della detrazione **bonus mobili**.

Per quanto riguarda la prima questione, l’Agenzia conviene sull’**applicabilità** nel caso di specie della **detrazione del 110%** per i soggetti che **procederanno all’acquisto delle villette a schiera** realizzate a seguito della demolizione dell’edificio esistente e della successiva opera di ricostruzione.

Viene però evidenziato come, alla luce della **natura “temporanea”** della **disciplina del sismabonus**, prevedendo l’articolo 16 del D.L. n. 63/2013 che l’agevolazione si applichi per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, non è sufficiente che i lavori vengano completati entro il 31 dicembre 2021, ma è invece necessario che l’**atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro tale data**.

Relativamente alla questione dell’**incremento volumetrico**, viene evidenziato come la disposizione preveda l’**agevolabilità anche dell’intervento di demolizione e ricostruzione dell’edificio che determini un aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, evidentemente a condizione che le disposizioni normative urbanistiche in vigore lo consentano, ma nel contempo si sottolinea come la **qualificazione dell’opera edilizia** spetti al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia.

Interessante poi l’indicazione relativa alla **detrazione per la realizzazione del box auto**, che l’istante vorrebbe **autonoma**.

L’Agenzia sottolinea come, anche in relazione agli **interventi di riduzione del rischio sismico**, l’[articolo 16-bis del Tuir](#) costituisca il **quadro normativo di riferimento**, in virtù del **richiamo alla disposizione operato** da parte dell’[articolo 16 del D.L. 63/2013](#): non costituiscono dunque una nuova categoria di opere agevolabili.

La **detrazione del sismabonus acquisti** deve essere conseguentemente calcolata nel **limite massimo di spesa di euro 96.000 € sul prezzo, risultante dall’atto di compravendita**, riferito all’immobile principale e alla pertinenza unitariamente, anche se le due unità sono **accatastate separatamente**.

Infine, gli acquirenti delle villette potranno beneficiare della **detrazione bonus mobili** per le spese sostenute per l’acquisto di **mobili** e di **grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+, di cui al [secondo comma](#) dell’**articolo 16 del D.L. 63/2013**, funzionali all’arredo dell’immobile acquistato.