

AGEVOLAZIONI

Sismabonus acquisti: dall'Agenzia due nuove risposte ad interpelli

di Sergio Pellegrino



Nella giornata di ieri l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato numerose risposte ad istanze di interpello, fra le quali **due** in materia di **sismabonus acquisti**.

Di **particolare interesse** la prima delle due, la [n. 97](#), che affronta il caso di **una società** che ha in corso un **intervento edilizio su due appezzamenti di terreno di proprietà**.

Nel **primo terreno** sono presenti due **edifici di vecchia costruzione** dei quali è prevista la **demolizione**, mentre **nell'altro non vi è alcun edificio**, ma per effetto della speciale regolamentazione edilizia del Comune questo è stato **"accorpato" all'intervento relativo all'altro terreno, incrementandone così l'edificabilità**.

Il progetto prevede la costruzione di un **unico edificio costituito da 58 appartamenti e 2 locali commerciali**, oltre a **due livelli interrati costituiti da 58 box pertinenziali**.

La questione che viene posta nell'istanza riguarda la possibilità di consentire la fruizione del **sismabonus acquisti** per gli **acquirenti di tutte le unità immobiliari**, nonostante, appunto, **in uno dei due terreni non vi sia alcun edificio oggetto di demolizione e ricostruzione**, come invece richiesto dal [comma 1-septies dell'articolo 16 del D.L. n. 63/2013](#).

L'Agenzia delle Entrate ritiene che la fattispecie possa essere **inquadrata nell'ambito della disposizione agevolativa**, alla luce del fatto che la norma fa riferimento agli interventi realizzati dall'impresa di costruzione *"mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente"*.

La spettanza dell'agevolazione prescinde dalla circostanza che il **titolo abilitativo** sia rilasciato dal Comune ai sensi della **lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001**, ossia quale **ristrutturazione edilizia**, piuttosto che sulla base della **lettera e)**, ovvero come **nuova**

costruzione, ma invece dipende dal fatto che **l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito degli strumenti urbanistici vigenti**.

Quanto all'ulteriore problematica evidenziata nell'istanza, relativa alla **mancata presentazione dell'asseverazione contestualmente al permesso di costruire**, l'Agenzia ricorda come per le imprese che effettuano gli **interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019**, come nel caso in esame, **la documentazione può essere integrata con la presentazione dell'asseverazione entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico**.

Con l'**altra risposta**, la [n. 103](#), viene invece affrontata la problematica dei **termini temporali** da rispettare per fruire del **sismabonus acquisti**, questione già oggetto di diverse risposte ad istanze di interpello.

Viene ribadito come sia necessario che **venga stipulato l'atto di acquisto** relativo all'immobile oggetto dei lavori **entro il termine di vigenza dell'agevolazione**.

Il termine in questione è:

- il **31 dicembre 2021**, qualora si intenda fruire del **sismabonus nella versione "originaria"**, con detrazione del 75% o dell'85% a seconda del fatto che si realizzi un miglioramento di, rispettivamente, una o almeno due classi sismiche;
- il **30 giugno 2022**, nel caso in cui si possa beneficiare della **versione "potenziata" con il superbonus** per il tramite dell'applicazione "mediata" dal [comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio](#) (così come modificato dalla legge di bilancio 2021).