

Sismabonus: acquisti di immobili agevolati e ricostruzione con aumento volumetrico

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 6 Aprile 2021

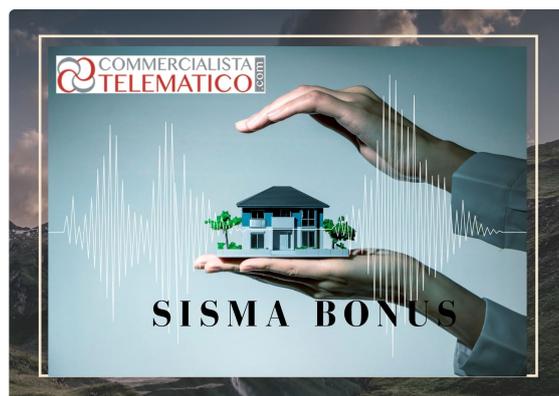
In caso di utilizzo dei benefici fiscali connessi al “Sismabonus” gli acquisti di immobili sono agevolati anche in caso di ricostruzione con aumento volumetrico, a patto che si rientri nei limiti urbanistici.

Ricostruzione con aumento volumetrico: detrazione consentita

La detrazione prevista per agevolare gli interventi di riduzione del rischio sismico stabilita dall'articolo 16, comma 1-septies del Decreto-Legge datato 4 giugno 2013, n. 63 e intitolato “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico del fabbricato oggetto dell'intervento rispetto a quello preesistente.

In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate.

NdR: Potrebbe interessarti anche...[Sismabonus acquisti: casi pratici](#)



Il caso di studio

La risposta all'istanza di interpello cui si fa riferimento trova la sua origine in un quesito posto all'amministrazione fiscale da un contribuente che intende realizzare un unico edificio cielo terra costituito da 58 appartamenti e da 2 locali commerciali oltre a due livelli interrati con 58 box pertinenziali.

Il fabbricato che il contribuente ha intenzione di realizzare dovrebbe insistere su di un terreno di proprietà del contribuente, in parte occupato da un edificio che dovrà essere demolito ed in parte libero da manufatti ma accorpato all'intervento da eseguire sulla prima porzione di terreno e anch'esso edificabile.

Lo stesso contribuente fa presente, inoltre, che nel corso del 2019 sono iniziati i lavori di costruzione del fabbricato, nel 2020 il Comune gli ha rilasciato la certificazione, mentre le procedure autorizzative invece risalgono al 2018 e che con comunicazione del 2019 l'Amministrazione comunale competente ha autorizzato l'integrazione della pratica edilizia con l'attestazione di rischio sismico degli edifici esistenti e demoliti ad inizio lavori.

Il contribuente, nell'istanza di interpello, provvede a chiedere, quindi, se è possibile fruire dell'agevolazione legata al cosiddetto "Sismabonus" (articolo 16, comma 1-septies del Decreto-Legge n. 63/2013) per l'intero edificio in via di costruzione e chiede conferma dell'ammissibilità a tali benefici, considerando la descritta cronologia degli adempimenti burocratici ed evidenziando la mancata presentazione dell'asseverazione contestualmente al permesso di costruire.

La norma richiamata dal contribuente stabilisce che gli acquirenti di case ricostruite con riduzione del rischio sismico, anche se con incremento della volumetria, ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano, possano fruire di detrazioni pari al 75% o all'85% del prezzo dell'unità se si provveda alla vendita delle abitazioni stesse da parte delle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare entro i diciotto mesi successivi alla data di conclusione lavori (per "data di conclusione lavori" si intende la data in cui viene presentata all'Amministrazione comunale competente la denuncia di chiusura del cantiere).

Pertanto, beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

L'Agenzia inoltre chiarisce che la detrazione per interventi di riduzione del rischio sismico di cui al citato articolo 16, comma 1-septies del più volte citato Decreto Legge n. 63/2013, è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e la ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento della volumetria rispetto a quella preesistente, a prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso (articolo 3, comma 1, lettera d) o e), del D.P.R. n. 380/2001), ma nel presupposto che

l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto viene consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

La tardiva presentazione dell'asseverazione, che certifica la classe del rischio sismico precedente e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, inoltre, non impedisce la fruizione della detrazione che viene richiesta dall'istante a patto che sia presentata entro la data di stipula del rogito relativo all'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori di riduzione del rischio sismico ed a patto che sussistano tutti gli altri requisiti richiesti dalla normativa.

Fonte: [Risposta all'istanza di interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021](#)

A cura di Massimo Pipino

Martedì 6 aprile 2021