

Sismabonus acquisti: casi pratici

di [Massimo Pipino](#)

Publicato il 19 Aprile 2021

Analisi di due risposte dell'Agenzia delle Entrate ad interpelli dei contribuenti in tema di Sismabonus acquisti 110%.

Sismabonus acquisti: casi pratici

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato diverse risposte ad istanze di interpello in materia di agevolazioni agli interventi edilizi, fra le quali **due, particolarmente interessanti**, in materia del cosiddetto *Sismabonus acquisti*.

Indubbiamente è di **particolare interesse** la prima delle due risposte **avente in oggetto** "Articolo 16, comma 1-septies del Decreto Legge n. 63 del 2013", che affronta il caso di **una società** che ha in corso un **intervento edilizio su due appezzamenti di terreno di proprietà**.



Sismabonus: demolizione, ricostruzione e accorpamento

Nella prima area insistono due **edifici di vecchia costruzione in merito ai quali è prevista la demolizione**, mentre **nell'altro non vi è alcun edificato**, ma per effetto della speciale regolamentazione edilizia del Comune questo è stato "**accorpato**" **all'intervento relativo all'altro terreno, incrementandone così le possibilità edificatorie**.

Il progetto prevede la costruzione di un **unico edificio costituito da 58 unità immobiliari e 2 locali ad uso commerciale**, oltre a **due livelli interrati costituiti da 58 box auto pertinenziali**.

La questione che viene posta nell'istanza avanzata dal contribuente si riferisce alla possibilità di consentire la fruizione del "sismabonus acquisti" per gli **acquirenti di tutte le unità immobiliari**, nonostante, appunto, **in una delle due aree non vi sia alcun edificio oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione**, come invece viene richiesto dal comma 1-septies dell'articolo 16 del Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 (*"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, in Legge 3 agosto 2013, n. 90).

L'Agenzia delle Entrate, nel suo documento di prassi, ritiene si possa **inquadrate la fattispecie nell'ambito della disposizione agevolativa**, in base al fatto del fatto che la norma fa riferimento agli interventi realizzati da parte dell'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"*.

Il diritto ad usufruire dell'agevolazione può anche prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia rilasciato da parte dell'Amministrazione comunale competente, secondo quanto viene previsto della lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001:

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria

anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria",

ossia quale intervento di ristrutturazione edilizia, piuttosto che sulla base della lettera e), ovvero come nuova edificazione, ma invece dipenda 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, in relazione alla **mancata presentazione dell'asseverazione contestualmente al permesso di costruire**, l'Agenzia ricorda come per le imprese che si occupano di effettuare gli **interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzative iniziate in un momento successivo al 1° gennaio 2017, ma prima del 1° maggio 2019**, come nel caso in oggetto, **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.**

Sismabonus acquisti: la seconda risposta dell'Agenzia Entrate

Con l'**altra risposta**, datata sempre 11 febbraio 2021, avente ad oggetto "*Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Sisma bonus acquisti*" viene invece affrontata la questione relativa ai **termini temporali che devono essere rispettati** allo scopo di fruire del "*sismabonus acquisti*", questione che era già stata oggetto di diverse risposte ad istanze di interpello.

Nell'istanza in parola 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 sua 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 cosiddetta "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 (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 è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022).

Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento.

Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

Fonti:

[Risposta Agenzia Entrate n. 97 dell'11 febbraio 2021](#)

[Risposta Agenzia Entrate n. 103 dell'11 febbraio 2021](#)

Sull'argomento potrebbe interessarti anche:

[Cessione del credito o sconto in fattura: comunicazioni autonome per ogni singola unità immobiliare](#)

[Lavori edili, IVA al 4% e detrazioni IRPEF – IRES: si possono abbinare?](#)

[Sismabonus e Superbonus: sono compatibili?](#)

[Sismabonus: acquisti di immobili agevolati e ricostruzione con aumento volumetrico](#)

[Superbonus 110%: il caso di demolizione e ricostruzione](#)

A cura di Massimo Pipino

Lunedì 19 aprile 2021