Ok al Sismabonus acquisti se il rogito avviene entro il 31 dicembre 2021

3 Novembre 2020

È possibile beneficiare del "Sismabonus acquisti" solo per i rogiti stipulati entro il 31 dicembre 2021. Quindi, l'acquirente di unità immobiliari demolite e ricostruite in chiave antisismica può fruire della detrazione d'imposta solo se l'atto di acquisto è stato stipulato entro il periodo di vigenza dell'agevolazione.

Questo è quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta ad interpello n.515 del 2 novembre 2020**, nella quale sono state affrontate alcune questioni legate alla fruizione della detrazione per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche di cui all'art. 16, comma 1-septies del DL 63/2013[1], cd. "Sismabonus acquisti" anche nella forma "potenziata" introdotta dall'art. 119 del DL 34/2020[2].

Si ricorda che il "Sismabonus acquisti"[3] è la detrazione (75% o 85% de prezzo di acquisto nell'ammontare massimo di 96.000 euro per unità) riconosciuta agli acquirenti di unità immobiliari oggetto di interventi edilizi "antisismici" effettuati, tramite demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica ove consentite, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla fine lavori all'alienazione dell'immobile.

L'agevolazione, che rientra nell'ambito applicativo del Sismabonus, **è in vigore dal 1°gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.**

Questione al centro dell'interpello posto dall'impresa di costruzioni all'Agenzia delle Entrate, riguarda **la possibilità, per l'acquirente, di fruire del "Sismabonus acquisti" sull'unità immobiliare ricostruita entro il 31 dicembre 2021, ma venduta successivamente**.

In sostanza, la questione è se i 18 mesi che l'impresa di costruzione ha a disposizione per vendere gli immobili ricostruiti devono o meno rientrare nel termine di vigenza dell'agevolazione.

Nella risposta n. 515, l'Agenzia delle Entrate chiarisce **che per godere del "Sismabonus acquisti" entro il 31 dicembre 2021 deve necessariamente essere anche stipulato anche il rogito**. Motivo della precisazione è il tenore della norma che disciplina la durata del Sismabonus, di cui il "Sismabonus acquisti" è una declinazione, e che fa riferimento "**alle spese sostenute"** dal 1°gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Nell'interpello vengono poi forniti altri chiarimenti:

- **il "Sismabonus acquisti" è riconosciuto anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative

urbanistiche in vigore permettano la variazione (cfr. circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020);

- considerato che l'art. 16-bis del DPR 917/1986 (TUIR) che regolamenta il Bonus per le ristrutturazioni, costituisce la disciplina generale di riferimento del Sismabonus, in cui rientra il "Sismabonus acquisti":
  - **nel caso di acquisto, unitamente all'immobile anche di pertinenze** (nel caso di specie un box auto) **il limite massimo di spesa (euro 96.000) è unico**;
  - **l'acquirente di immobili antisismici può anche accedere alla detrazione per le spese sostenute per l'acquisto di mobili** e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di intervento (cd. "bonus mobili"), in quanto i lavori effettuati rientrano tra gli interventi di recupero previsti dalla norma[4];
- *anche la* ***società immobiliare può fruire del "Sismabonus acquisti" per acquisto delle unità immobiliari quali beni strumentali destinati alla locazione, solo nella misura ordinaria****. A tal riguardo viene richiamata la RM 34/E del 2020 che ha definitivamente chiarito che si considerano agevolabili con Eco e Sismabonus anche "gli interventi eseguiti da titolari di reddito di impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione". Va sottolineato, tuttavia, che* ***le imprese fruiscono di tali agevolazioni nella misura ordinaria e non nella misura potenziata prevista dall'art.119*** *del DL 34/2020 (cd. Rilancio).*

---

[1] Convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90/2013.

[2] Convertito, con modificazione, dalla legge n.77/2020.

[3] Il comma 1-septies dell'art.16 del DL n. 63 /2013 prevede che «*qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1,2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo dispesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)*».

[4] Cfr. lettere b), c) e d) dell’art.3 del DPR n. 380/2001.

42244-Risposta ad interpello n.515 del 2 novembre 2020.pdfApri