Demolizione, Ricostruzione, Ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e Sismabonus: i requisiti dall'Agenzia delle Entrate

22 Gennaio 2020

Nel caso di interventi che consentano la riduzione del **rischio sismico** di una o più classi mediante **demolizione e ricostruzione**, per la fruizione del cosiddetto **Sismabonus** è irrilevante che tali interventi siano configurati come ristrutturazione edilizia o nuova costruzione. La detrazione prevista si applica 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 tale variazione.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate rispondendo al quesito di un contribuente con la **Risposta 16 gennaio 2020, n. 5** ad oggetto "*Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche*".

La domanda del contribuente

In particolare, il contribuente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se per la fruizione della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del **decreto legge 4 giugno 2013, n. 63** spetti anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione indipendentemente dal fatto che il provvedimento autorizzativo qualifichi l'intervento come costruzione ex novo o come ristrutturazione di un fabbricato esistente.

Demolizione e Ricostruzione: spetta il sismabonus anche in caso di "nuova costruzione"?

La risposta dell'Agenzia delle Entrate è stata chiara e ha ricordato che ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013, la detrazione spetta agli

acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, mediante interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici – anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano – dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore.

I requisiti per la fruizione del Sismabonus

Per la fruizione della detrazione è altresì necessario:

- che gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico siano ubicati in comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'OPCM n. 3274/2003;
- che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Sismabonus: a quanto ammonta la detrazione?

La detrazione è pari al 75% o all'85%, a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, calcolata entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Sismabonus: la cessione del credito

Gli acquirenti delle unità immobiliari, inoltre, possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. La cessione non può essere effettuata a istituti di credito e intermediari finanziari.

Sismabonus: niente più sconto in fattura

I contribuenti beneficiari delle detrazioni per gli interventi di riduzione del rischio sismico potevano, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2019, optare per un

contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. Dal 1° gennaio 2020, tuttavia, la disposizione non è più vigente, a seguito dell'abrogazione dell'articolo 10, comma 2 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (che ha introdotto il citato comma 1-octies nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013) ad opera dell'articolo 1, comma 176 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge Bilancio per il 2020).

Demolizione e Ricostruzione: le conclusioni dell'Agenzia delle Entrate

In definitiva, considerato che la qualificazione di un'opera edilizia (quale risultante dal futuro titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori) spetta al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dell'Agenzia delle entrate, la norma prevede che gli acquirenti possono fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati dall'impresa di costruzione "*mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente*". La disposizione, pertanto, si applica 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 tale variazione.

risposta-agentr-16.01.2020-5