Sismabonus acquisto, spetta anche quando si demolisce un immobile e se ne ricostruiscono tre

25 Novembre 2020

Il sismabonus acquisto spetta anche quando la ricostruzione determina un aumento volumetrico e un **numero maggiore di unità immobiliari** rispetto al fabbricato demolito; è necessario che l'immobile venga **venduto entro il 31 dicembre 2021** e che sia quindi dotato di **attestato di agibilità**.

Lo ha affermato l'Agenzia delle Entrate con la **Risposta 557 del 23 novembre 2020** fornita ad un'impresa di costruzione e ristrutturazione immobiliare.

L'impresa intende demolire una struttura industriale dismessa, che si trova su un terreno di sua proprietà, e sostituirla con **tre palazzine residenziali plurifamiliari**. Prima di procedere, chiederà al Comune il permesso a costruire convenzionato al Regolamento urbanistico ed edilizio.

Le tre nuove costruzioni risulteranno con un **rischio sismico ridotto di due classi** rispetto al fabbricato originario. **L'operazione terminerà a novembre 2021**, con la stipula dei contratti di compravendita definitivi. Nel frattempo, saranno firmati dei preliminari con versamento di caparre e acconti.

Sismabonus acquisto: volumetria, 31 dicembre 2021, agibilità

Ma l'impresa ha tre dubbi:

1. non trattandosi di semplice demolizione e ricostruzione di un edificio, ma di una più complessa operazione di riqualificazione dell'area interessata, con la **realizzazione di tre palazzine** residenziali e un **aumento delle volumetrie** rispetto alla struttura preesistente, l'intervento è agevolabile con il sismabonus acquisto?

2. sono agevolabili gli acquisti definitivi effettuati anche **successivamente al 31 dicembre 2021**, ma entro i 18 mesi dalla fine dei lavori?

3. gli immobili devono ottenere necessariamente entro il 31 dicembre 2021 il **riconoscimento dell'agibilità** da parte del Comune o è sufficiente, per la stessa data, aver realizzato il collaudo statico con verifica del miglioramento sismico?

Sismabonus acquisto: acquirenti, 75%/85%, rischio sismico

L'Agenzia ricorda che il sismabonus acquisto segue le orme del sismabonus ma è destinato agli **acquirenti** delle nuove unità immobiliari (e non a chi effettua l'intervento) edificate, anche con una diversa volumetria rispetto alla struttura preesistente, sulle macerie di fabbricati demoliti e ricostruiti con lo scopo di ridurne il rischio sismico, situati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.

Il beneficio consiste in una **detrazione d'imposta pari al 75%** del prezzo di acquisto se dall'intervento deriva il passaggio a **una classe** di rischio inferiore, **pari all'85%** se per effetto dei lavori si scende di **due classi** di rischio.

L'agevolazione vale se sono rispettate le disposizioni normative urbanistiche e a condizione che l'opera venga realizzata da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che devono aver ceduto l'immobile **entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori**.

Sismabonus acquisto, spetta se si ricostruiscono tre immobili

Tornando al caso sottoposto dall'impresa, l'Agenzia risponde chiarendo che:

1. il bonus spetta a prescindere dalle modalità di rilascio del titolo abilitativo, e anche nell'ipotesi in cui la ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto al fabbricato demolito. In particolare, **è possibile usufruire** della detrazione anche se il nuovo fabbricato contiene un **numero maggiore di unità immobiliari** rispetto al vecchio;

2. il sismabonus acquisto è in vigore per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021. Gli acquirenti, quindi, possono beneficiare della detrazione **se l'atto di acquisto è stipulato entro il 31 dicembre 2021** (non rilevano, in pratica, i 18

mesi concessi ai costruttori per la rivendita degli immobili);

3. ciò che conta ai fini dell’agevolazione è la stipula del contratto di acquisto (da effettuare entro il 31 dicembre 2021) dell’immobile che, naturalmente, deve avere tutte le caratteristiche idonee per essere venduto e, quindi, anche **l’attestato di agibilità**.

risposta n.557