Sismabonus acquisti al 110% – Risposte Agenzia delle Entrate nn.557/E e 558/E

26 Novembre 2020

Rogito da effettuare entro il 31 dicembre 2021, sì all'aumento di volumetria ove previsto dalla normativa urbanistica, unico limite di spesa pari a 96.000 euro per l'acquisto congiunto di abitazione e pertinenza, e riconoscimento dell'ulteriore beneficio del *bonus mobili* per gli acquirenti delle abitazioni antisismiche.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nelle Risposte nn. **557/E** e **558/E** entrambe del 23 novembre 2020, a proposito dell'applicabilità del *Sismabonus acquisti* ordinario, ovvero potenziato al 110% (in base all'art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Si ricorda che anche il *Sismabonus acquisti*[1] al 110% è la detrazione 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**.

In particolare, nella **Risposta n.558/E/2020** l'Amministrazione finanziaria chiarisce che anche nell'ipotesi di **acquisto** di **abitazioni antisismiche**, agevolate con il *Sismabonus acquisti al 110%*, il nuovo proprietario può usufruire del **"bonus mobili"**, consistente nella **detrazione IRPEF del 50% delle spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+**[2], **correlata all'esecuzione di interventi di recupero edilizio sull'immobile**[3].

In sostanza, viene agevolato **l'arredo di un immobile oggetto** non solo di **interventi** di ristrutturazione edilizia ordinaria, ma anche **di messa in sicurezza sismica, ivi compresa l'ipotesi dell'acquisto delle abitazioni con caratteristiche antisismiche**, che usufruiscono del ***Sismabonus acquisti***, anche nella misura **potenziata al 110%**[4].

Infatti, poiché il ***Sismabonus* origina proprio dalla disciplina della detrazione sulle ristrutturazioni edilizie, che ne costituisce la disciplina generale di riferimento**[5], anche gli **interventi di messa in sicurezza sismica** rientrano, a parere dell'**Agenzia**, tra quelli agevolabili anche ai fini del *bonus mobili*.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate conferma che ai fini del ***Sismabonus acquisti*** (potenziato e non):

- è necessario che il **rogito** sia **stipulato entro il 31 dicembre 2021**.
  In sostanza, i 18 mesi dalla fine dei lavori, come termine ultimo per la cessione dell'immobile da parte dell'impresa di costruzioni, devono essere ricompresi all'interno dell'arco temporale di vigenza del beneficio (31 dicembre 2021).
  A tale data, peraltro, gli immobili «*devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati*», ivi compreso, quindi, il cd. "collaudo statico" (*cfr*. anche la **Risposta n.557/E/2020**);
- il preventivo **intervento** di **demolizione e ricostruzione** dell'edificio può comportare

un **aumento di volumetria** rispetto all'edificio preesistente, «*sempreché le disposizioni* ***normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione*** *(cfr.* sia lo stesso art.16, co.1-*septies*, del D.L. 63/2013, la C.M. 19/E/2020, nonché la **Risposta n.557/E/2020***)*»;

- nell'ipotesi di **acquisto congiunto di un'abitazione e di una pertinenza**, il limite massimo di spesa deve essere **calcolato** nel **limite massimo** di spesa di **96.000 euro unitariamente considerato**, riferito sia all'immobile principale, sia alla pertinenza, anche se accatastati separatamente.

---

[1] 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 (…)».*

[2] Si ricorda che la detrazione, per le spese sostenute nel 2020, va ripartita in 10 quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro, cfr. l'art.16, comma 2, del DL 63/2013 convertito con modifiche dalla legge 90/2013.

[3] Ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR – DPR 917/1986.

[4] *Cfr. ANCE "Ok al bonus mobili anche in caso di interventi agevolati con il Sismabonus" – ID n.41782 del 1 ottobre 2020.*

[5] *Cfr.* l'art.16*bis*, co.1, lett.*i*, del D.P.R. 917/1986.

Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.558_E

Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.557_E