

Roma, 06/07/2020

PROT. N. 64/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 64/2020

LORO SEDI

Oggetto: Sismabonus acquisti - chiarimenti

Carissimi,

il c.d. “sismabonus acquisti” si differenzia dalle altre agevolazioni del pacchetto “sismabonus” in quanto spetta a tutti gli **acquirenti di nuove unità immobiliari** a prescindere dal fatto che a seguito dei lavori il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente. Lo ribadisce l’Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 38 del 3 luglio 2020.

L’art. 16 comma 1-*septies* del DL 63/2013, infatti, prevede che qualora gli interventi antisismici di cui al comma 1-*quater* dello stesso articolo siano realizzati, nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell’OPCM 28 aprile 2006 n. 3519, da parte di imprese di **costruzione o di ristrutturazione** immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all’edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, le detrazioni dall’imposta sono incrementate al 75% o all’85% a seconda che dagli interventi il rischio sismico sia stato ridotto di una o di due classi.

Diversamente da quanto avviene per la detrazione IRPEF prevista per gli interventi di recupero edilizio di cui all’art. 16-bis del TUIR, quindi, la detrazione spetta anche se la ricostruzione ha determinato un **aumento volumetrico**, ove le norme urbanistiche lo consentano (in tal senso anche la risposta a interpello Agenzia delle Entrate 16 gennaio 2020 n. 5).

Nei casi in cui le imprese provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell’immobile, all’**acquirente** delle unità immobiliari (compresi i titolari di reddito d’impresa ed a prescindere dalla destinazione dell’immobile secondo quanto recentemente precisato dall’Amministrazione finanziaria nella ris. n. 34/2020)

spetta la detrazione IRPEF/IRES nella misura del:

- 75% nel caso in cui dalla realizzazione degli interventi il rischio sismico dell'immobile si riduca sino a determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- 85% nel caso in cui gli interventi determinino il passaggio dell'immobile a due classi di rischio inferiori.

La detrazione del 75% o 85%, inoltre:

- è calcolata sul prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita;
- spetta entro un **ammontare massimo di spesa** pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare;
- è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Irrilevanza dell'accatastamento ante lavori

Per gli acquisti di case antisismiche ai sensi del comma 1-*septies* in esame, a differenza di quanto avviene per gli interventi volti al recupero degli edifici che consentono di beneficiare della detrazione IRPEF del 50% *ex art. 16-bis* del TUIR, **non rileva** l'accatastamento ante lavori dell'intero edificio (peraltro successivamente demolito e ricostruito) essendo una fattispecie diversa che mira ad incentivare gli acquisti di immobili ricostruiti con criteri antisismici. In tal senso, la risposta a interpello Agenzia delle Entrate 10 ottobre 2019 n. 409 ove si precisa che "non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente". In questo caso, quindi, possono beneficiare della detrazione IRPEF/IRES del 75% o dell'85% tutti gli acquirenti delle singole unità immobiliari e, come ribadito nella ris. n. 38/2020, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un **numero maggiore** di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Originariamente, infine, l'agevolazione riguardava le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 relative agli interventi realizzati nei Comuni ricadenti nella zona a rischio sismico 1. Successivamente, l'art. 8 del DL 34/2019, in vigore dal 1° maggio 2019, ha esteso le detrazioni alle **zone sismiche 2 e 3** (in questo caso le spese devono essere sostenute dal 1° maggio 2019).

Riprendendo i chiarimenti già forniti nelle risposte a interpello 30 giugno 2020 n. 195 e n. 196, nella ris. n. 38/2020 l'Agenzia delle Entrate torna ad affermare che il c.d. "sismabonus acquisti" spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle **zone sismiche 2 e 3**, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, anche se l'asserazione di cui all'art. 3 del DM 58/2017 non è stata allegata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, ma è presentata dall'impresa che ha eseguito gli interventi entro la data del rogito notarile.

La Direzione Nazionale resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento