

VIDEOFORUM SUPERBONUS/ Chiarimenti sui lavori di demolizione e ricostruzione

# Sismabonus a portata ridotta

## Acquirente col 110%, niente detrazione all'impresa

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**L**a detrazione maggiorata del 110% per «sismabonus» fruibile dagli acquirenti dell'unità immobiliare non consente all'impresa che ha eseguito i lavori di ricostruzione e/o di ristrutturazione sul medesimo di fruire della detrazione ordinaria per gli interventi antisismici.

L'Agenzia delle entrate nel corso del videoforum organizzato ieri da *ItaliaOggi* e Class/Cnbc avente ad oggetto, appunto, il superbonus 110% per l'efficientamento energetico, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020, conferma tale indicazione per quanto concerne la detrazione riferibile al bonus, di cui ai commi da 1-bis a 1-quater dell'art. 16 del dl 63/2013.

Con riguardo agli interventi antisismici, di cui alla lett. i), del comma 1, dell'art. 16-bis del dpr 917/1986, l'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del dl 63/2013 ha introdotto il noto «sismabonus», prevedendo detrazioni maggiori e regole più specifiche per usufruirne; per taluni contribuenti, e con riguardo alle spese sostenute, dall'1/07/2020 al 30/6/2022,

l'aliquota delle detrazioni è elevata al 110% ai sensi del comma 4, dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020.

Possono beneficiare della detrazione sia i soggetti passivi Irpef che i soggetti Ires che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese stesse sono rimaste a loro carico e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo, come il diritto di proprietà o altro diritto reale, un contratto di locazione o altro diritto personale di godimento (Agenzia Entrate, circ. 29/E/2013 nonché la guida dell'Agenzia delle Entrate); per i titolari di reddito d'impresa l'agevolazione spetta a prescindere dalla destinazione dell'immobile (Agenzia delle entrate, risoluzione 34/E/2020).

Ai sensi del comma 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013, la detrazione sismabonus spetta anche all'acquirente di singole unità immobiliari collocate in fabbricati ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 dell'ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519/2006 che siano stati per intero oggetto di demolizione e ricostruzione, allo scopo

di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento), da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le quali abbiano provveduto all'alienazione dell'unità immobiliare entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori.

L'art. 8 del dl 34/2019 ha esteso le detrazioni alle zone sismiche 2 e 3 (per le spese sostenute dall'1/05/2019) ed era già noto che il sismabonus acquisti spettasse agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1/0/2017 ma prima dell'1/05/2019, anche se l'asseverazione, di cui all'art. 3 del dm 58/2017 non fosse stata allegata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, ma fosse stata presentata dall'impresa che ha eseguito gli interventi entro la data del rogito notarile (risposte n. 195/2020, 196/2020, 214/2020, 298/2020 e 366/2020).

Sul tema, l'Agenzia delle entrate, nella risposta fornita nell'ambito del forum, ha confermato l'applicazio-

ne della detrazione maggiorata del 110%, ai sensi del comma 4 dell'art. 119 del dl 34/2020 per le spese sostenute nell'intervallo tra l'1/07/2020 e il 30/06/2022, nel caso di acquisto eseguito da soggetti inseriti nel comma 9 del medesimo articolo, con la conseguenza che per i soggetti diversi si rendono applicabili le agevolazioni ordinarie (più ridotte) per i detti interventi, nella misura prevista dal comma 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013 (75% o 85); il detto comma, inoltre, sancisce che nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione immobiliare con riduzione del rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che procedono la successiva vendita dell'unità immobiliare, la detrazione spetta agli acquirenti, anche se ordinariamente spetterebbe al soggetto che sostiene le relative spese.

Quindi, conclude l'agenzia, la fruizione della detrazione da parte degli acquirenti non consente anche all'impresa di costruzione e/o di ristrutturazione di fruire della detrazione ordinaria per gli interventi antisismici, di cui ai citati commi da 1-bis a 1-quater dell'art. 16 del dl 63/2013.

—@Riproduzione riservata—

