

Se c'è “ristrutturazione” ammesso il cumulo tra bonus per acquirente e impresa

Nota Redazionale

L'acquirente delle unità immobiliari può usufruire del regime agevolativo “sismabonus acquisiti” del 75-80-110%, ex art. 16, comma 1-*septies*, del d.l. n. 63/2013, anche nel caso in cui l'impresa di costruzione benefici dell'ecobonus del 50-65%, ex art. 14 del d.l. 63/2013, purché il titolo abitativo che ha autorizzato la demolizione e la ricostruzione con interventi antisismici sia relativo alla “ristrutturazione” di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2021.

Si giunge a quanto appena affermato esaminando congiuntamente le risposte a interpello nn. [70/2021](#) e [364/2021](#), di seguito riassunte.

L'Agenzia delle Entrate, con la prima risposta a interpello, ha fornito importanti chiarimenti sulla disciplina agevolativa contenuta negli artt. 14 (c.d. ecobonus) e 16, comma 1-*septies* (c.d. sismabonus acquisti), del d.l. n. 63/2013, e nell'art. 119 del d.l. 34/2020 (c.d. decreto “Rilancio”). L'Amministrazione ha specificato che il superbonus 110% si applica anche per l'acquisto di case antisismiche, a patto che l'alienazione dell'immobile da parte dell'impresa costruttrice sia effettuata entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori e, comunque, non più tardi del 31 dicembre 2021. Inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che è possibile usufruire della detrazione anche in relazione a eventuali acconti, a patto che, il preliminare di vendita dell'immobile venga registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende beneficiare della detrazione e si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato.

Con la risposta a interpello n. 364 del 24 maggio 2021, l'Agenzia ha fornito ulteriori chiarimenti sempre in merito alla disciplina agevolativa contenuta nell'art. 16, comma 1-*septies*, del d.l. n. 63/2012 (c.d. sismabonus acquisti). Nel suddetto documento di prassi, l'Amministrazione ha confermato, innanzitutto, che gli acquirenti delle case antisismiche, risultanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio e realizzati con aumento volumetrico conformemente alla normativa urbanistica vigente, sono ammessi al superbonus, nel rispetto dei termini, dei limiti e delle condizioni poste dalla normativa agevolativa. In secondo luogo, l'Amministrazione Finanziaria ha precisato che i soggetti titolari di reddito d'impresa non rientrano, in linea di principio, tra coloro che possono fruire del superbonus. Pertanto, per tali soggetti (in qualità di acquirenti) la detrazione “sismabonus acquisti” resta fruibile nella misura prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del DL n. 63 del 2013 (75 per cento o 85 per cento).

Infine, l'Ufficio ha specificato che

“sia gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, ex art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, che quelli finalizzati al risparmio energetico, ex art. 14 del d.l. 63/2013, devono essere realizzati, ai fini delle detrazioni rispettivamente spettanti, su “edifici esistenti”, essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione”.