

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

25 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 ridurre 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.16bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986.

[42582-Risposta dell Agenzia delle Entrate n_558_E.pdf](#)[Apri](#)

[42582-Risposta dell Agenzia delle Entrate n_557_E.pdf](#)[Apri](#)