

Sismabonus acquisti al 110%, novità dall'AdE

17 Maggio 2021

È possibile accedere al Super Sismabonus acquisti anche se le unità immobiliari da demolire sono “di lusso” purché al termine dei lavori le nuove unità ricostruite non siano accatastate in A/1.

A partire dal 1° luglio 2020, il Sismabonus acquisti “ordinario”, per le persone fisiche ammesse ad usufruirne, si considera *assorbito* dalla nuova detrazione potenziata. In sostanza, al ricorrere di tutti i requisiti per accedere al Super Sismabonus acquisti, l'acquirente non può scegliere di fruire del beneficio in misura ordinaria.

Inoltre, nell'ipotesi in cui la demolizione e la ricostruzione siano eseguite da imprese diverse, il Sismabonus acquisti - ordinario o super - si applica solo se entrambe svolgono attività di costruzione o ne siano astrattamente idonee.

Queste alcune precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nelle **Risposte n. 318 e n.320 del 10 maggio 2021** in tema di Super Sismabonus acquisti.

In particolare, con la **Risposta n. 318/2021** viene precisato che:

- **le persone fisiche acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti possono beneficiare del Super Sismabonus acquisti anche se l'unità demolita era accatastata nella categoria A/1, purché al termine dei lavori risulti, secondo quanto previsto dal dettato**
[1]
normativo , accatastata in una categoria diversa da quelle considerate “di lusso” (A/1, A/8 e A/9).

[2]
In tal senso, come già chiarito , viene ricordato che sono ammesse al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato;

- a partire **dal 1° luglio 2020**, al ricorrere di tutti i requisiti previsti dalla norma per fruire del beneficio nella misura potenziata al 110%, **la detrazione sugli acquisti di immobili demoliti e ricostruiti in chiave antisismica ,cd. “ordinaria”,** ossia prevista dall'art. 16 comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013, **si considera assorbita dalla maggiore detrazione cd. Superbonus.** Di conseguenza gli acquirenti di tali immobili non avranno la facoltà di optare per l'una o l'altra agevolazione essendo “vincolati” ad avvalersi della detrazione potenziata. Tale conclusione trae

origine dal parere del Consiglio dei lavori pubblici reso il 2 febbraio 2021, nell'ambito del quale è stato chiarito che: *“Con l’emanazione del Super Sismabonus è stata introdotta una modifica al “Sismabonus” sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un’unica percentuale pari al 110% determinando così, in relazione all’ambito soggettivo previsto dal comma 9 dell’art. 119 del D.L. 34/2020, che nel periodo di valenza indicato all’interno dello stesso art. 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare”*.

Resta, comunque, ferma la possibilità di accedere all’agevolazione di cui all’art. 16 comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013, in tutti i casi esclusi dal Superbonus;

Con la **Risposta n. 320/2021** viene ribadito che:

- nel caso in cui i **lavori di demolizione e ricostruzione** siano **realizzati** da imprese distinte, **il Super Sismabonus acquisti è ammesso solo se entrambe le imprese** siano astrattamente idonee ad eseguirli, ovvero **siano quindi imprese di costruzioni come indicato nella disciplina agevolativa** ^[3].

L’astratta idoneità, a titolo esemplificativo, è verificata dal codice attività ATECO oppure attraverso la previsione espressa dell’attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare nell’oggetto sociale ^[4].

Tale circostanza non esclude che i lavori di costruzione/ristrutturazione possano anche essere materialmente eseguiti da un’impresa terza appaltatrice.

Quindi, **se l’impresa che ha effettuato la demolizione**, affidando i lavori a terzi **mediante appalto, non è un’ “impresa di costruzioni”**, mentre **lo è la sola impresa che ha effettuato la ricostruzione** in chiave antisismica, **il Sismabonus acquisti al 110% è escluso**.

[1] Cfr. Il co.15.bis, dell’art. 119, DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020.

[2] Cfr. Le [FAQ](#) nell’area tematica sul Superbonus del sito dell’Agenzia delle Entrate.

[3] Infatti, ai sensi dell’art.16, co.1-septies, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, deve trattarsi di un’impresa *“di costruzione o ristrutturazione immobiliare”*.

Il caso di specie esaminato dall’Agenzia delle Entrate, presenta una doppia particolarità.

In primo luogo non vi è coincidenza fra il soggetto che ha provveduto, mediante appalto a terzi, a demolire il preesistente immobile e l'impresa di costruzioni istante (che ha ricostruito le nuove unità immobiliari).

In secondo luogo, la società che ha appaltato la sola demolizione non è qualificabile come "impresa di costruzioni" ai sensi della citata norma.

[4]

Cfr. *Risposta AdE n.279 del 19 luglio 2019 in tema di «bonus edilizia» per l'acquisto di edifici ristrutturati da imprese.*

44787-Risposta n_ 320_2021.pdf [Apri](#)

44787-Risposta n_ 318_2021.pdf [Apri](#)