Sismabonus acquisti – Titolo abilitativo – Risposta AdE n.97/E/2021

19 Febbraio 2021

OK al *Sismabonus acquisti* anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio con aumento volumetrico, a prescindere dalla tipologia di intervento individuato dal titolo abilitativo (come "ristrutturazione" o "trasformazione edilizia"), a condizione che siano rispettati gli strumenti urbanistici vigenti.

Ammesso il beneficio anche nell'ipotesi di ricostruzione di parte del nuovo edificio in un'area diversa, libera da costruzioni, che viene accorpata al terreno originario, con aumento di edificabilità complessivo, come previsto dalla regolamentazione edilizia comunale.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.97/E dell'11 febbraio 2021**, in risposta ad un'istanza d'interpello avente ad oggetto l'applicabilità del *Sismabonus acquisti* in una particolare fattispecie relativa alla demolizione di un immobile la cui ricostruzione, con aumento di volumetria[1], viene effettuata sfruttando anche l'edificabilità di un'area confinante, ancora libera da manufatti, accorpata al terreno principale, in base alla normativa urbanistica del Comune.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria:

- chiarisce che il ***Sismabonus* acquisti spetta**, in **presenza di demolizione e ricostruzione anche con aumento di volumetria**, **a prescindere** dalla **motivazione** del **titolo abilitativo**, che può essere **rilasciato** ai sensi dell'**art.3, co.1, lett.*d*,** del D.P.R. 380/2001 (come "***ristrutturazione edilizia***")[2], **ovvero** della **lett.*e* del medesimo co.1** (come "***trasformazione edilizia***", nell'ambito della nuova costruzione)[3], ferma restando la condizione del rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.

  In sostanza, quindi, l'**Agenzia delle Entrate consente** l'applicabilità del **beneficio** nell'ipotesi di **utilizzo**, in fase di **ricostruzione**, anche di **un'area diversa rispetto a quella originaria**, sulla quale verrà edificata una porzione del nuovo fabbricato, tenuto conto che, nel caso di specie, l'**intero intervento** viene **eseguito** nell'ambito di un **piano di recupero comunale**[4];

- conferma che, in fase di ricostruzione, non rileva la *circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente*»[5];

- ribadisce che il **beneficio spetta** anche nell'ipotesi di **deposito tardivo** presso gli

uffici comunali dell'**asseverazione di rischio sismico *ante* e *post* intervento**, **a condizione che** tale **adempimento avvenga entro** la data del **rogito di acquisto** delle **nuove unità ricostruite** (*cfr*. anche la stessa C.M. 19/E/2020).

Sullo stesso tema è intervenuta anche la **Risposta n.103/E dell'11 febbraio 2021**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che, anche al ricorrere delle condizioni previste per l'applicazione del *Super Sismabonus acquisti* al 110%[6], e nell'ipotesi di conclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nel corso del 2022, l'agevolazione spetta a condizione che «*l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione*».

In sostanza, alla luce della **proroga** dei ***Superbonus***, **ivi compresa** la **fattispecie** relativa al ***Super Sismabonus acquisti*** al 110%, fino al **30 giugno 2022**, nel caso di specie il **beneficio** è **ammesso** per i **rogiti** di acquisto delle **nuove unità** stipulati **entro tale data**[7].

---

[1] Nel caso di specie, l'edificio originario aveva una superficie pari a circa 770 mq, mentre il nuovo fabbricato, a destinazione residenziale e produttiva, avrà una superficie complessiva di 6.927 mq, a cui si aggiungeranno i parcheggi interrati pertinenziali alle nuove unità immobiliari.

[2] Ciò anche alla luce della nuova nozione di "ristrutturazione edilizia", introdotta dall'art.10 del D.L. 76/2020, convertito nella legge 120/2020, che comprende anche la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, e con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

[3] **D.P.R. 6 agosto 2001 n. 380**

Art.3 – *Definizioni degli interventi edilizi*

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

(omissis)

[4] Per una fattispecie simile, *cfr*. anche la Risposta n.71/E/2021, nella quale la ricostruzione viene «*effettuata sul medesimo sedime dell'originario edificio, fatta eccezione per una parte dell'interrato (ospitante i garages) che insiste nel sottosuolo della confinante particella fondiaria pertinenziale*». Anche in tal caso l'Agenzia delle Entrate riconosce il *Sismabonus acquisti*.

[5] *Cfr*. anche la C.M. 19/E/2020.

[6] *Cfr*. l'art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

[7] *Cfr*. anche la Risposta n.80/E del 3 febbraio 2021.

43607-Risposta n_103_E dell 11 febbraio 2021.pdfApri

43607-Risposta n_97_E dell 11 febbraio 2021.pdfApri