



Sismabonus-acquisti: applicabile anche nel caso di un ex opificio trasformato in dieci unità?

di Cristian Angeli | 12 Giugno 2023 | [Articoli Blog](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#)

Il decreto non precisa se esiste un limite tra il numero di unità nello stato ante e quello nello stato post intervento. Occorre riferirsi alla prassi fiscale.

Sono un costruttore e sto valutando di effettuare un intervento edilizio che prevede la demolizione di un ex fabbricato industriale e la ricostruzione di una palazzina residenziale composta da dieci unità. Da tempo sento parlare del Sismabonus acquisti, che tuttavia non ho mai applicato. Vorrei sapere se è “sicuro” che io possa applicarlo in un caso del genere e se il numero di unità immobiliari dello stato finale sulle quali applicare la detrazione a favore degli acquirenti possa essere, come nel mio caso, nettamente superiore a quello dello stato iniziale, oppure se vi sono limitazioni in tal senso.

Il Sismabonus acquisti

Il quesito posto dal gentile lettore riguarda una delle agevolazioni fiscali più convenienti e allo stesso tempo meno conosciute del nostro ordinamento. Si tratta del Sismabonus acquisti, disciplinato dall’art. 16, co. 1-septies del DL 36/2013, che consiste in una detrazione pari al 75% o all’85% (riferita a un massimale di

96mila per ogni unità immobiliare e relazionata al singolo o doppio salto di classe di rischio sismico) fruibile direttamente sotto forma di sconto sul prezzo di acquisto indicato nel rogito. Esattamente come il Sismabonus ordinario (co. 1-quater), è riconosciuto per gli interventi edilizi che comportano la riduzione del rischio sismico effettuati su edifici collocati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La differenza con la versione ordinaria, però, sta nel fatto che il Sismabonus-acquisti è attivabile solo nel caso in cui un'impresa di costruzioni demolisca un intero edificio e lo ricostruisca in chiave antisismica, nonché nel fatto che la detrazione non spetta al committente dei lavori ma all'acquirente delle unità di nuova costruzione.

La risposta al quesito è particolarmente rilevante ai fini della decisione di effettuare o meno l'intervento, se si considera che il massimale di spesa agevolabile di 96mila euro è da moltiplicare per il numero di unità che risultano dalla ricostruzione, mentre per la versione ordinaria del bonus il plafond è ancorato alle unità di partenza.

Su quante unità applicare il bonus

Il citato co. 1-septies specifica che il bonus spetta anche se la demolizione e ricostruzione comportano una *“variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente”*, senza disporre limiti massimi o minimi. Sembra chiaro dunque che non vi sia un numero massimo di unità immobiliari costituenti l'edificio finale sulle quali può essere applicata la detrazione, né che debba esserci un rapporto tra lo stato dell'edificio ante e post intervento. A sostegno di questa tesi, si aggiungono alla norma una serie di documenti di prassi emanati dall'Agenza delle Entrate che vanno nello stesso senso.

Primo tra tutti, si può fare riferimento alla Circolare n. 7/2021, con la quale le Entrate hanno chiarito il tenore della norma, spiegando che *“nel presupposto che l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti (la fruizione del Sismabonus acquisti, ndr) è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, non rilevando, ad esempio, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente”* (p. 345).

Gli interpelli

Il principio appena esposto è stato poi ribadito dall'amministrazione in diverse occasioni, dando il proprio disco verde a situazioni particolari tramite l'istituto della risposta a interpello. È il caso, ad esempio, dell'interpello n. 478/2021, che ripercorre parola per parola quanto già espresso nella citata Circolare n. 7/2021 (a pag. 5 e 6).

L'interpretazione dell'Agenza delle Entrate appare del tutto coerente con suoi orientamenti precedenti. Prima della Circolare, infatti, le Entrate si erano già occupate di Sismabonus-acquisti e aumenti volumetrici. Addirittura, nell'interpello 366/2020 l'ente aveva fornito dettagli tecnici sul tipo di aumento che è possibile mettere in atto, specificando che *“il Sismabonus acquisti spetta anche se l'intervento di demolizione e*

ricostruzione determinerà la variazione della superficie coperta (da X mq a $X+15$ mq), del volume (da Y mc a $Y+530$ mc), dell'altezza massima (da Z m a $Z+2,5$ m) delle unità immobiliari (da B a $B+7$) e del numero di piani (da C a $C+1$)".

L'aumento volumetrico, insomma, può riguardare qualsiasi elemento dell'edificio ricostruito, senza comportare mai la fuoriuscita dal campo di applicazione del bonus. Tanto che con l'interpello 515/2020, l'Agenzia ha dato per gli stessi motivi il suo via libera alla spettanza del Sismabonus-acquisti in un caso in cui a seguito della demolizione di un singolo edificio, ne erano stati ricostruiti due.

La copiosa prassi citata conferma dunque che il Sismabonus acquisti spetta anche in presenza di un aumento volumetrico consistente, purché l'intervento edilizio sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Possibili contraddizioni

L'orientamento espresso dall'amministrazione fiscale è piuttosto chiaro e appare assolutamente ragionevole. Non sembra possibile, infatti, individuare un criterio alternativo a quello sopra enunciato, che non pone limiti al numero delle unità immobiliari, e che sia al contempo equo ed oggettivo, garantendo un comportamento non discriminante del costruttore rispetto al possibile vantaggio fiscale del terzo acquirente.

Ad esempio, risulterebbe iniquo un criterio temporale, tale per cui a beneficiare del Sismabonus acquisti sarebbero solo gli acquirenti che stipulano il rogito per primi, fino al raggiungimento di un numero massimo di unità immobiliari, escludendo dall'agevolazione i successivi acquirenti "ritardatari" (della serie "chi prima arriva meglio alloggia").

Ancora, la determinazione a priori delle unità immobiliari agevolabili, a discrezione della società, sarebbe discriminatoria perché condizionerebbe senza ragione un vantaggio fiscale che spetta all'acquirente a valutazioni personali del costruttore ("Tizio sì, Caio no").

La risposta dell'esperto

Il gentile lettore chiede una risposta "sicura" ai suoi quesiti che, in ambito di bonus fiscali, è sempre difficile dare. Tuttavia, in base alla prassi sopra riportata appare evidente che non esiste un limite numerico al quale applicare la detrazione fiscale derivante dal Sismabonus acquisti. Pertanto nulla osta, anche se il numero di unità finali è pari a 10 e quello iniziale pari a 1, come nel caso presentato.

Ne si rilevano ragioni ostative al fatto che l'edificio di partenza fosse non residenziale (ex opificio), in quanto il comma 1-septies parla, senza specificazioni ulteriori, della demolizione di "interi edifici".

Come sempre, se il proprio caso specifico presenta particolarità che non trovano riferimenti normativi espliciti, l'unico modo per arrivare ad una soluzione certa è quello di rivolgere un quesito all'Agenzia delle Entrate territorialmente competente tramite l'istituto dell'interpello.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-applicabile-anche-nel-caso-di-un-ex-opificio-trasformato-in-dieci-unita/>