



Sismabonus-acquisti e autorimesse: interviene il Fisco

di Cristian Angeli | 5 Marzo 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#), [Villette](#)

Per quanto la detrazione per gli acquirenti di immobili antisismici sia “larga” in relazione al tipo di unità acquistabile, questa deve comunque essere ad uso abitativo o produttivo. A chiarirlo è una recente risposta a interpello dell’Agenzia delle Entrate.

Il 31 dicembre 2024 rappresenta il termine ultimo per stipulare rogiti di compravendita usufruendo del Sismabonus-acquisti, la detrazione riconosciuta agli acquirenti sul prezzo di acquisto di immobili derivanti da demolizione e ricostruzione in chiave antisismica, e venduti direttamente dall’impresa. È chiaro, dunque, che tale bonus otterrà un certo successo nei prossimi mesi. Ma nella “fretta” di accedervi è importante anche assicurarsi di quali siano i limiti normativi di un simile sconto fiscale.

Si è detto più volte, infatti, che si tratta di una detrazione parecchio vantaggiosa non solo per via del cospicuo risparmio che accorda all’acquirente, ma anche a causa della sua “larga” applicazione. Ad esempio,

le disposizioni in materia non pongono limiti rispetto al numero di unità immobiliari acquistabili col bonus (si veda [risposta a interpello n. 57/2022](#)), e un certo livello di flessibilità riguarda anche gli obblighi certificativi, considerato che la mancata presentazione nei termini del c.d. Modello B (asseverazione di riduzione del rischio sismico) può essere sanata con remissione in bonis, “salvando” il bonus, come previsto dal DL 11/2023.

Eppure, come sempre in ambito di bonus edilizi, vi sono situazioni che si chiariscono solo con il tempo, tramite le risposte ufficiali formulate dall’amministrazione finanziaria a seguito di specifici quesiti dei contribuenti. È questo il caso delle autorimesse e dei posti auto, il cui acquisto unitamente a unità abitative (e dunque come pertinenze) è pacificamente agevolabile con Sismabonus-acquisti, ma che quando vengono comprati da soli (come unità non pertinenziali) sembrano a prima vista comunque detraibili, dato che le norme sono fumose nel definire quale debba essere la natura dell’immobile acquistato. Questa interpretazione estensiva, però, è stata bocciata proprio qualche giorno fa dalle Entrate con l’emanazione della [risposta a interpello n. 56/2024](#).

Il Sismabonus-acquisti

Regolato dal DL 63/2013 (art. 16, co. 1-septies), il Sismabonus-acquisti prevede una detrazione pari al 75% o all’85% (in base all’entità del salto di classe di rischio sismico) per coloro che acquistano unità immobiliari situate in edifici demoliti e ricostruiti in zona sismica 1, 2 o 3, fino a un massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro, purché dette unità siano vendute entro 30 mesi dalla fine dei lavori ad opera della stessa impresa di costruzioni che ha realizzato gli interventi edilizi.

La detrazione può essere applicata come sconto direttamente al momento del rogito ed è particolarmente conveniente, sia perché è attiva fino a tutto il 2024, sia perché per la stessa è ancora utilizzabile la modalità alternativa di fruizione della cessione del credito al posto dello scomputo dalle imposte in dichiarazione dei redditi. Ciò purché al 16 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del DL 11/2023 che ha vietato la pratica) siano già iniziati i lavori.

La natura dell’unità acquistabile

Fino a pochi giorni fa, vi era ancora qualche margine per considerare il Sismabonus-acquisti applicabile a prescindere dalla natura dell’unità acquistata. Infatti, l’Agenzia delle Entrate, con la [risposta a interpello n. 556/2021](#), aveva offerto il suo disco verde a un contribuente intenzionato ad acquistare un’unità ad uso industriale. L’istante, nel dettaglio, aveva presentato una sua interpretazione all’amministrazione, in base alla quale la detrazione specifica per gli acquirenti di immobili antisismici sarebbe stata fruibile in relazione a qualsiasi tipologia di immobile.

In sostanza, le Entrate condividevano detta posizione, asserendo che *“la tipologia dell’unità immobiliare acquistata, sia essa residenziale o produttiva, è irrilevante per quanto riguarda il Sismabonus-acquisti”*.

Una simile statuizione, nel dettaglio, lasciava ancora qualche dubbio sul concetto di “irrilevanza” della tipologia dell’immobile. Nell’affermare, cioè, che la tipologia è irrilevante *“sia essa residenziale o produttiva”*, non era chiaro se l’AdE intendesse limitare l’agevolazione alle unità residenziali e produttive, o se queste due tipologie fossero solo citate come esempi, lasciando intendere che il campo di applicazione del Sismabonus-acquisti potesse andare oltre tali due categorie.

La singola autorimessa non accede al Sismabonus-acquisti

Ebbene, la risposta a interpello n. 56/2024 dello scorso 29 febbraio risolve proprio quest’ultimo punto, chiarendo che l’irrilevanza della tipologia d’immobile non è totale, ma riguarda unicamente immobili abitativi o produttivi. Restano fuori, insomma, tutti gli altri, come appunto le autorimesse o i posti moto.

L’interpello è stato presentato da una società immobiliare e da uno dei promissari acquirenti di un immobile in corso di realizzazione, che hanno sollevato dubbi proprio in merito alla possibilità di applicare il bonus in relazione all’acquisto di un’autorimessa o di un posto moto. A tale proposito, l’Agenzia spiega che nel caso di acquisto, unitamente a un immobile a destinazione abitativa, anche delle relative pertinenze (come i posti auto), il Sismabonus-acquisti si applica sul prezzo di compravendita *“unitariamente considerato, riferito all’immobile principale ed alla pertinenza, sebbene siano accatastati separatamente”*.

Tutto cambia, però, quando l’oggetto della compravendita è l’autorimessa (e il posto auto) descritti nell’interpello. Infatti, *“stante il chiaro dettato normativo, gli interventi di cui al co. 1quater del medesimo art. 16 del decreto legge n. 63/2013 (cui fa rimando il co. 1septies), riguardano, per espresso rinvio al co. 1bis dello stesso articolo, gli interventi e le procedure autorizzatorie riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive”*. Con attività produttiva, ricorda l’AdE richiamando la sua precedente Circolare n. 29/2013, si intendono solo le *“attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali”*. Un’autorimessa o un posto moto, insomma, non possiedono nessuna delle due destinazioni d’uso previste, e non possono dunque essere venduti singolarmente agevolando l’operazione con Sismabonus-acquisti.

In tal senso è precisa l’intenzione del legislatore di privilegiare gli immobili in cui è maggiormente probabile che si svolga la vita familiare e lavorativa delle persone.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-e-autorimesse-interviene-il-fisco-2/>