Circolare n°568/C/2020: Sismabonus acquisti al 110% – Risp. AdE n°557/2020 e n°558/2020.

30 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* 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+**, **correlata all'esecuzione di interventi di recupero edilizio sull'immobile**. 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%**. Infatti, poiché il ***Sismabonus* origina proprio dalla disciplina della detrazione sulle ristrutturazioni edilizie, che ne costituisce la disciplina generale di riferimento**, 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'edifico 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.

42633-Circolare n 568_C_2020.pdfApri