Circolare n°258/C/2021: Sismabonus acquisti al 100%, novità dall'Agenzia delle Entrate.

18 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 normativo, **accatastata in una categoria diversa da quelle considerate "di lusso" (A/1, A/8 e A/9)**.

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**.

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.

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**.

44824-Risposta n_ 320_2021.pdfApri

44824-Risposta n_ 318_2021.pdfApri

44824-Circolare n 258_C_2021.pdfApri