

## Agevolazioni per tutti gli acquirenti di case antisismiche

Non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente

/ Arianna ZENI

Nella risposta ad interpello n. [409](#) di ieri, 10 ottobre 2019, l'Agenzia delle Entrate ha fornito qualche precisazione in relazione alla detrazione spettante agli acquirenti di **case antisismiche**.

La fattispecie in argomento è quella disciplinata dal comma 1-*septies* dell'[art. 16](#) del DL 63/2013 che prevede che "qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...), mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'**edificio preesistente**, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare".

Al riguardo, l'Agenzia ha precisato che la detrazione può essere fruita da **tutti gli acquirenti** delle unità immobiliari. Non rileva, infatti, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Ad esempio, se l'immobile che viene demolito è composto da due unità immobiliari e se al termine dei lavori di ricostruzione (anche con aumento volumetrico se le disposizioni normative urbanistiche prevedono tale variazione) l'immobile si compone di **dieci unità**

immobiliari, possono beneficiare della detrazione IRPEF/IRES del 75% o dell'85% tutti e dieci gli acquirenti delle singole unità immobiliari.

L'Amministrazione finanziaria, inoltre, ha fatto presente che la detrazione spettante per l'acquisto di immobili antisismici di cui al comma 1-*septies*:

- rientra nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "**sisma bonus**" di cui all'art. 16 del DL 63/2013;

- riguarda "gli interventi di cui al comma 1-*quater*" i quali a loro volta rinviano agli "interventi di cui ai commi 1-*bis* e 1-*ter*" dello stesso art. 16 del DL 63/2013.

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 1-*quater*, infatti, nella circolare del 31 maggio 2019 n. [13](#), l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che, a partire dal 1° gennaio 2017, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la predetta data.

In altre parole, sono **escluse** dall'agevolazione e la detrazione non spetta in relazione agli interventi le cui procedure di autorizzazione sono state avviate precedentemente al 1° gennaio 2017.

### Bonus solo con procedure autorizzatorie successive al 1° gennaio 2017

Di conseguenza, anche con riguardo all'acquisto di case antisismiche (comma 1-*septies*), per fruire della detrazione IRPEF/IRES nella misura del 75% o dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, dal **1° gennaio 2017** devono essere iniziate le procedure autorizzatorie per l'esecuzione degli interventi da parte delle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.