

## Normativa e prassi

# Sismabonus all'assegnatario della casa: deadline non oltre il 31 dicembre 2021

11 Gennaio 2021

Il riferimento temporale previsto dalla normativa di favore deve essere riferito alla data di stipula della vendita o dell'assegnazione delle singole unità immobiliari ristrutturate

scadenza Con la risposta n. 30 dell'11 gennaio 2021, l'Agenzia fornisce dei chiarimenti sulle detrazioni spettanti per l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi, tramite demolizione, ricostruzione e riduzione delle classi di rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione che provvedono, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva vendita dell'immobile (articolo 16, comma 1-*septies* del DL n. 63/2013). Tale agevolazione è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 e si differenzia dal sisma-bonus vero e proprio in quanto i beneficiari sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

L'istante fa sapere di avere acquistato un fabbricato residenziale dal quale intende ricavare quattro unità immobiliari a uso abitativo. L'intervento edilizio avrà durata di 18 mesi e la data di fine lavori è prevista entro il 31/12/2021. L'istante, quindi, chiede, se per le detrazioni previste in caso di ristrutturazioni con riduzione del rischio sismico, elevabili al 110% dalla normativa sul *Superbonus*, il riferimento temporale del 31 dicembre 2021 indicato nelle disposizioni debba essere riferito alla data di stipula del rogito di vendita delle abitazioni oppure alla data di fine lavori dell'intero intervento. In quest'ultima ipotesi, rileva l'istante, la vendita delle abitazioni nei 18 mesi successivi alla ultimazione, anche se successiva al 31 dicembre 2021, potrebbe comunque fruire delle detrazioni.

L'Agenzia ricorda la normativa sulle detrazioni richieste dall'istante contenuta nel citato articolo 16, comma 1-*septies* del DL n. 63/2013 in base al quale "*qualora gli interventi di cui al comma 1-quater*

*[del medesimo articolo 16] 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 mila euro per ciascuna unità immobiliare”.*

In base all'articolo 119 del decreto “Rilancio”, poi, tale detrazione è elevata al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, ove siano rispettati i requisiti previsti per la detrazione maggiorata.

Tutto ciò premesso, l'Agenzia ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari per beneficiare delle misure di favore previste dalle citate disposizioni (articolo 16, comma 1-septies del DL n. 63/2013, e articoli 119 e 121 del DL n. 34/2020) devono stipulare l'atto di acquisto relativo agli immobili entro il 31 dicembre 2021. Oltre tale data, quindi, gli acquirenti delle unità abitative non potranno fruire delle detrazioni d'imposta.

In relazione al quesito in esame, l'Agenzia chiarisce che il riferimento temporale stabilito dall'articolo 16, comma 1-septies si riferisce all'atto di assegnazione relativo agli immobili oggetto dei lavori, per cui, affinché i soci della cooperativa assegnatari delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione, l'atto di assegnazione deve intervenire entro il 31 dicembre 2021.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/sismabonus-allassegnatario-della-casa-deadline-non-oltre-31>