

Urbanistica

Sismabonus acquisti, limiti di spesa per ciascuna unità

di Marco Zandonà

18 Ottobre 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

La domanda del lettore: Un soggetto ha acquistato - da un'impresa costruttrice, che ha provveduto alla demolizione e ricostruzione - un immobile destinato a uso commerciale, di categoria D/8 (centro commerciale), con relativi parcheggi sotterranei, di categoria C/6. Questo soggetto può fruire del sismabonus acquisti nel limite di spesa massimo di 96mila euro, in quanto i garage sotterranei sono considerati a tutti gli effetti pertinenze, oppure può beneficiare del doppio limite di spesa (96mila euro per il D/8 e ulteriori 96mila euro per i garage sotterranei)?

La risposta dell'esperto: Nel caso prospettato, il sismabonus acquisti si applica sia per l'acquisto del centro commerciale (accatastato in D/8) che, autonomamente, per l'acquisto dei garage sotterranei (85% di 96mila euro per ciascuna unità), sempre che si tratti effettivamente di garage accatastati separatamente (in C/6). Con la risposta [398](#) del 27 luglio 2023, l'agenzia delle Entrate ha confermato l'applicabilità del sismabonus acquisti - ossia della detrazione Irpef/Ires del 75-85% calcolata sul prezzo di vendita, a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione abbia consentito il passaggio a una o due classi di rischio sismico inferiori - sempre nel limite di 96mila euro, per l'acquisto di unità immobiliari nelle zone sismiche 1, 2 o 3, poste in fabbricati demoliti e ricostruiti, cedute da imprese di costruzione entro 30 mesi dalla fine dei lavori (articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2023, convertito in legge 90/2013) - anche nell'ipotesi in cui l'acquirente sia una società o, comunque, un esercente attività commerciale. Ciò nel presupposto che la disciplina dell'agevolazione non individua alcuna specifica caratteristica del soggetto acquirente, tenuto conto che il beneficio, volto a promuovere la messa in sicurezza di tutti gli edifici (abitazioni e non), deve avere la più ampia applicazione possibile, sempre in coerenza con le norme di riferimento.

Nella stessa pronuncia l'amministrazione finanziaria ribadisce che non esistono limitazioni, dal punto di vista normativo, rispetto al numero degli immobili acquistabili da uno stesso soggetto, il quale, pertanto, può beneficiare del sismabonus acquisti per l'acquisto di più unità immobiliari (si veda la risposta [57/2022](#)). Nel caso di specie, quindi, tutte le nuove unità ricostruite possono essere comprate dalla stessa società, nel limite di spesa di 96mila euro riferito a ciascuna unità e alle sue pertinenze, unitariamente considerate. Sotto il profilo della destinazione d'uso, il beneficio spetta per l'acquisto di unità sia residenziali che produttive, tenuto conto che la tipologia dell'unità immobiliare acquistata è irrilevante ai fini dell'applicabilità del sismabonus acquisti (si veda la risposta [556/2021](#)).

In sostanza, non trattandosi di acquisto di abitazioni e delle relative pertinenze, l'acquisto agevolato, nel caso di specie, si applica anche per l'unità a uso garage in misura autonoma, cioè per il numero dei garage accatastati separatamente. In tal senso, nell'ipotesi di acquisto di box non pertinenziale, la norma non pone alcuna limitazione e tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio ricostruito fruiscono del sismabonus acquisti (al riguardo, si veda anche la risposta della Dre Calabria [919-140/2022](#), che tuttavia non è stata poi confermata a livello nazionale). Ad ogni modo, per completezza, si segnala un diverso orientamento della dottrina, secondo cui il comma 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2023 riconosce la detrazione solo per l'acquisto di unità immobiliari adibite ad abitazione e ad attività produttive. Quindi, secondo tale orientamento, nel caso in questione il soggetto che acquista un garage non potrebbe fruire del sismabonus, dato che l'immobile non è classificato tra quelli per uso produttivo.

