

News - 25/08/2022

## Sismabonus: necessaria la previa demolizione e ricostruzione dell'intero edificio preesistente per accedere al bonus

### L'Agenzia delle Entrate ha chiarito tramite interpello un aspetto della disciplina prevista dal Sismabonus

Con la risposta a interpello n.423 del 12 agosto 2022 (in allegato), l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni in tema di bonus edilizi e strutture censite separatamente.

In particolare, l'intervento sancisce espressamente che **il sismabonus può essere fruito in relazione ai soli acquisti delle unità immobiliari realizzate previa intera demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente**; non potranno invece accedere al bonus edilizio gli acquirenti di unità immobiliari realizzate in seguito alla ristrutturazione o al risanamento dell'edificio non integralmente demolito.

Si ricorda che la disciplina prevista dal sismabonus prevede **un'agevolazione in favore degli interventi edilizi nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 riconoscendo una detrazione limitata agli acquisti di immobili ubicati nelle predette zone ad alto rischio sismico.**

La detrazione scatta in presenza di due condizioni:

- **Riduzione di almeno una classe di rischio sismico per effetto dell'intervento;**
- **Acquisto effettuato da imprese che hanno realizzato l'unità immobiliare mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.**

Come ricordato preliminarmente dall'Agenzia delle Entrate, **non è possibile in alcun modo assorbire il riferimento esplicito alla demolizione e ricostruzione**, pur in presenza della riduzione della classe di rischio sismico.

Nel caso di specie il compendio edilizio, censito in catasto con un'unica particella, consta di due strutture adiacenti, separate da un "giunto sismico", cioè da uno «[...] *spazio vuoto che si interpone tra due edifici, in modo tale che essi sotto le azioni di un terremoto possano oscillare senza urtarsi e trasmettersi reciprocamente oscillazioni*».

In tale fattispecie, **ai fini dell'accesso al sismabonus la demolizione e ricostruzione dell'edificio interessato non si ritiene realizzata quando il permesso di costruire autorizza la demolizione e ricostruzione di sole alcune porzioni di fabbricato** strutturalmente indipendenti e la sola ristrutturazione di altre. La demolizione e ricostruzione deve riguardare necessariamente l'intera struttura.

---

## Allegati

» [Risposta all'interpello n.423/2022](#)