

“Sismabonus acquisti”: nuovi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate

20 Gennaio 2020

Il *sismabonus acquisti* è riconosciuto anche per l’acquisto di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria dell’edificio preesistente, se le norme urbanistiche lo consentono, per cui non è necessario che il provvedimento abilitativo dei lavori si riferisca ad interventi di “*ristrutturazione edilizia*”.

La medesima agevolazione, inoltre, può essere fruita anche sugli importi versati a titolo di acconto, purché il preliminare di vendita sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si vuol far valere la detrazione e siano ultimati i lavori riguardanti l’intero edificio.

Nell’ipotesi in cui, all’atto del rogito, l’intervento sull’intero fabbricato non sia ancora ultimato, il *sismabonus acquisti* potrà essere fruito esclusivamente dall’anno d’imposta in cui i medesimi lavori verranno terminati.

Queste alcune delle precisazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate con la **Risposta n.5 del 16 gennaio 2020** in tema di *sismabonus acquisti*.

Si ricorda che il cd. ***sismabonus acquisti* è una detrazione dall’imposta sul reddito riconosciuta all’acquirente di unità immobiliari, site in zona sismica 1, 2 e 3**, che facciano parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, e cedute, entro 18 mesi dalla fine lavori, dall’impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha realizzato gli interventi.

La misura della **detrazione è pari al 75%-85%** (a seconda del miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico) del prezzo dell’unità immobiliare entro un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro, da **ripartirsi in 5 anni**. Il **beneficiario ha la facoltà di cedere la detrazione** sotto forma di credito d’imposta.

Con la recente pronuncia, l’Agenzia delle Entrate chiarisce alcuni profili di applicabilità della detrazione in commento, in risposta ad alcuni quesiti posti da una società che svolge attività di servizi forniti da revisori contabili e che vuole realizzare, tramite una partecipata di cui avrà quota maggioritaria, interventi di demolizione di preesistenti edifici e ricostruzione con riduzione del rischio sismico di nuove unità immobiliari.

In merito ai quesiti posti dall’istante, l’Amministrazione finanziaria fornisce alcune precisazioni volte a chiarire che:

- fermo restando che la qualificazione di un’opera edilizia (costruzione ex novo o ristrutturazione edilizia) spetta al Comune, in quanto competente per le classificazioni urbanistiche, il ***sismabonus acquisti* è riconosciuto anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell’edificio che comportino un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente**, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore lo consentano. Pertanto, non è necessario che il provvedimento abilitativo dei lavori si riferisca ad interventi di “*ristrutturazione edilizia*”, così come definiti dall’art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001, che non ammettono la variazione di volumetria rispetto all’edificio originario;
- fermo restando che per fruire della detrazione l’alienazione dell’immobile deve avvenire entro i

18 mesi dalla conclusione dei lavori, il **sismabonus acquisti** può essere fruito anche con riferimento a eventuali acconti, purché il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende far valere la detrazione e siano ultimati i lavori sull'intero fabbricato.

In presenza di queste condizioni, pertanto, gli acconti pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, possono essere detratti o nel periodo di imposta in cui sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui è stato stipulato il rogito^[1];

- se al momento del rogito i lavori sull'intero edificio non siano ancora ultimati, **la detrazione potrà essere fatta valere solo a partire dall'anno di imposta in cui i medesimi lavori sull'intero fabbricato saranno terminati**;
- **ciascun acquirente beneficia della detrazione in relazione al proprio atto d'acquisto, e cioè a prescindere dalla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato, ma sempre a condizione che i lavori su di esso siano stati ultimati**;
- ai fini della detrazione, non è richiesto che l'acquisto delle unità immobiliari **debba avvenire tramite bonifico bancario o postale "parlante"**^[2].

Infine, l'Agenzia delle Entrate ricorda che **anche il beneficiario del Sismabonus acquisti può scegliere** di non far valere la detrazione in dichiarazione dei redditi e, invece, optare per **la cessione del credito** all'impresa che ha effettuato gli interventi o ad altri soggetti collegati agli interventi. Per le modalità operative rimanda al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 660057 del 31 luglio 2019^[3].

Viene, inoltre, precisato che **a partire dal 1 gennaio 2020 non sarà più possibile per il beneficiario dell'agevolazione in commento optare** per il contributo di pari ammontare anticipato dall'impresa sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, in quanto tale opzione è stata eliminata dalla legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020)^[4].

^[1] Cfr. sul punto la risposta 1.7 nella Circolare n. 24 del 10.06.2004 in tema di detrazione per le Ristrutturazioni edilizie.

^[2] Cfr. il punto 1.5 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 660057 del 31 luglio 2019.

^[3] ANCE "Cessione Sismabonus Acquisti - Bonus edilizia per lavori energetici e Sconto sul corrispettivo dei lavori: le linee guida dell'AdE" - [ID N. 36848 del 01 agosto 2019](#).

^[4] ANCE "Legge di Bilancio 2020 - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale - Misure fiscali di interesse" - [ID N. 38132 dell'8 gennaio 2020](#). Si ricorda che la Legge di Bilancio 2020 (art.1, commi 70 e 176, ha ridotto l'ambito di applicazione del meccanismo del cd. *sconto in fattura* ai soli i lavori di risparmio energetico, per i quali opera l'*Ecobonus*, di importo pari o superiore a 200.000 euro effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, purché qualificati come ristrutturazioni importanti di primo livello. Si tratta, in sostanza, dei lavori che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (cfr. DM 26 giugno 2015-Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica), e l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

[Risposta n.5_del 16 gennaio 2020](#)