Sismabonus acquisti”: l’ANCE aggiorna la guida

26 Febbraio 2020

L’ANCE aggiorna la guida “**Sismabonus sull’acquisto di unità immobiliari antisismiche**” alla luce delle ultime modifiche intervenute in relazione alle modalità applicative della disciplina (cfr. Legge di Bilancio 2020, Risposte dell’Agenzia delle Entrate n. 5 del 16 gennaio 2020 e n. 70 del 20 febbraio 2020, DM n. 24 del 9 gennaio 2020).

In particolare, il *vademecum* tiene conto delle novità apportate:

- dall’art. 1, commi 70 e 176, della Legge di Bilancio 2020, che ha **eliminato lo “sconto in fattura”** per gli interventi di messa in sicurezza antisismica. La Legge 160/2019 ha, infatti, escluso, per l’acquirente delle unità immobiliari antisismiche, beneficiario del *Sismabonus acquisti*, la possibilità di optare per lo sconto sul corrispettivo praticato dall’impresa, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione ovvero alla cessione del credito, riducendone drasticamente la portata applicativa;
- dalla risposta n. 5 del 16 gennaio 2020[1], con la quale l’Agenzia delle entrate ha fornito importanti chiarimenti in merito alla **fruibilità del *Sismabonus* 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. Se al momento del rogito l’intervento sull’intero fabbricato non sia ancora ultimato, la detrazione potrà essere fatta valere solo a partire dall’anno di imposta in cui i medesimi lavori saranno terminati;
- dal DM n. 24 del 9 gennaio 2020, che ha aggiornato il Decreto 28 febbraio 2017, n. 58, prevedendo, in conformità alle disposizioni regionali, che **il progetto degli interventi** per la riduzione del rischio sismico **e l’asseverazione** della classe di rischio dell’edificio **debbano essere allegati** alla SCIA o alla richiesta del permesso di costruire, al momento della presentazione allo Sportello Unico competente, **“tempestivamente e comunque prima dell’inizio dei lavori”.**

Nel documento, che contiene un inquadramento normativo della detrazione, sono indicate le modalità per accedere alla detrazione e le opzioni del suo utilizzo, anche in caso di cessione del credito d’imposta.

Si ricorda che il “*Sismabonus acquisti*” è un’agevolazione che consente all’acquirente di unità immobiliari antisismiche, site nei Comuni in **zona a rischio sismico 1**, **2 e 3[2]**, di detrarre i**l 75% o l’85% del prezzo di vendita,** purché l’unità sia **ceduta, entro i 18 mesi dalla fine lavori,** dall’**impresa di costruzione** o di ristrutturazione immobiliare che vi abbia effettuato **interventi** di **demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica[3], ove consentito.

Attualmente, l’acquirente di unità immobiliari antisismiche che ha diritto al beneficio può seguire due strade:

1. utilizzare direttamente la detrazione a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires),

suddividendo il beneficio in 5 quote annuali di pari importo;
2. utilizzare indirettamente la detrazione attraverso la cessione del corrispondente credito d'imposta a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive).

Il dossier tiene conto dell'**incentivo previsto dall'art. 7 del cd. "Decreto Crescita**" (i cui primi chiarimenti giungono dalla Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 70 del 20 febbraio 2020), che, nell'ottica di un rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, di un suo efficientamento energetico e di sua una messa in sicurezza antisismica, prevede, a favore delle imprese di costruzione e ristrutturazione, il **pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di 200 euro ciascuna**.

L'ANCE sta intervenendo presso le competenti sedi per pervenire, in tempi brevi, **alla proroga del termine del 31 dicembre 2021, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche ed efficienti energeticamente,** tenuto conto dei tempi necessari per portare a termine le operazioni di demolizione, ricostruzione e vendita delle singole unità immobiliari.

Sismabonus acquisti 2020

---

[1] In tale risposta, l'Agenzia delle Entrate conferma che il *Sismabonus acquisti* può essere riconosciuto anche per l'acquisto di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione che comportino un aumento volumetrico dell'edificio preesistente, se le norme urbanistiche lo consentono.

[2] Come noto, il Decreto legge 34/2019 (cd. Decreto Crescita), convertito con modificazioni, nella legge 28 giugno 2019, n.58, ed entrato in vigore il 1° maggio 2019, ha esteso il *Sismabonus acquisti*, sino a quel momento fruibile solo nelle zone a rischio sismico 1, anche alle zone 2 e 3.

[3] Art. 16, comma 1-septies, del DL 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013.