Sismabonus acquisti: compete nella misura del 110% se il rogito è stipulato entro il 30 giugno 2022. Ulteriori chiarimenti in merito alle tipologie di soggetti beneficiari dell'agevolazione

Elisa Foschi

Con le risposte ad interpello n. 70 e 80 rispettivamente del 2 e 3 febbraio 2021, l'Amministrazione Finanziaria si pronuncia nuovamente sul cd. "sismabonus acquisti" di cui al comma 1*septies* dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013.

Come si ricorderà, l'art. 16 comma 1*septies* del D.L. 63/2013 prevede la possibilità, per gli acquirenti delle unità immobiliari oggetto di interventi di riduzione del rischio sismico effettuati mediante demolizione e ricostruzione, di beneficiare di una detrazione d'imposta calcolata sul prezzo di acquisto nella misura del 75% o dell'85% a seconda delle classi di riduzione del rischio sismico su un valore massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare (comprese eventuali pertinenze).

La disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il cd. "sismabonus" (commi da 1*bis* a 1*sexies* del medesimo art. 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati – anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche – e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

Ebbene, è necessario puntualizzare che la disposizione sull'acquisto delle case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il cd. "sismabonus", si differenza da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione – in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 – sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna delle predette unità.

L'entrata in vigore dell'art. 119, comma 4, del D.L. 34/2020 ha, inoltre, previsto che, agli interventi disciplinati dalla suddetta norma, si applichi la disciplina del superbonus 110%.

Fatte queste necessarie premesse, il caso sottoposto all'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 70 permette a quest'ultima di fornire ulteriori chiarimenti in ordine ai soggetti beneficiari della detrazione.

Nello specifico, l'istante – società il cui oggetto sociale include la costruzione e la ristrutturazione di immobili – intende acquisire un complesso immobiliare ad uso misto situato in zona sismica 3, demolirlo e, successivamente, ricostruire un fabbricato portandolo ad una riduzione di almeno due classi del rischio sismico e realizzare su tutte le abitazioni che verranno costruite una classe energetica superiore di almeno due classi rispetto a quelle esistenti.

In un momento ancora successivo, l'istante intende alienare le unità immobiliari così ricostruite entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

Tutto ciò premesso, l'istante chiede di sapere se:

a) le detrazioni disciplinate dall'art. 16, comma 1*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 spettino nella misura dell'85% del prezzo fino a 96.000,00 euro all'acquirente per ogni singola unità immobiliare acquistata, anche nel caso in cui l'acquirente sia una società che intende iscrivere l'immobile acquistato tra il proprio attivo immobilizzato e concederlo in locazione a terzi o, in alternativa, iscriverlo tra le rimanenze per procedere a successiva rivendita;

b) le detrazioni previste dall'art. 16 comma 1*septies*, spettino nella misura del 110% del prezzo fino a 96.000,00 euro all'acquirente persona fisica, per ogni singola unità immobiliare acquistata successivamente al 31 dicembre 2021, sugli importi versati nel periodo tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 anche sotto forma di caparra e di acconti;

c) possa beneficiare dell'agevolazione ecobonus disciplinata dall'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013 per ciascuna delle unità preesistenti agli interventi di demolizione e ricostruzione.

Secondo la tesi prospettata dall'istante nell'interpello in esame, in riferimento alla questione sub a) si ritiene che le detrazioni di cui all'art. 16, comma 1*septies* citato, spettino anche all'acquirente società titolare di un reddito d'impresa nella misura dell'85% del prezzo fino a 96.000,00 euro per ogni unità acquistata.

Per quanto concerne la questione sub b) l'istante ritiene che l'acquirente persona fisica degli immobili antisismici ricostruiti possa beneficiare delle detrazioni previste dal suddetto art. 16, comma 1*septies*, nella misura del 110% del prezzo fino a 96.000,00 euro per ogni singola unità immobiliare, sugli importi versati nel periodo tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, anche sotto forma di caparra e acconti a fronte di un contratto preliminare di compravendita registrato e trascritto, anche nel caso in cui la fine dei lavori e il rogito avvengano

successivamente al 31 dicembre 2021 e gli immobili vengano venduti entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

Infine, con riguardo alla questione sub c) l'istante ritiene che non ci siano preclusioni alla possibilità di poter beneficiare delle detrazioni di cui all'art. 14 D.L. 63 del 2013.

Venendo ora alla risposta all'interpello, riguardo alla questione sub a), l'Agenzia delle Entrate ritiene che anche le società che acquistano immobili antisismici ricostruiti in presenza di tutti i requisiti previsti dalle norme agevolative possano essere tra i beneficiari dell'incentivo fiscale previsto dal più volte citato art. 16, comma 1*septies*.

Infatti, stante il tenore letterale delle disposizioni normative che disciplinano la detrazione di cui al suddetto all'articolo 16, comma 1*septies*, non emergono particolari preclusioni all'ottenimento del beneficio a favore di acquirenti siano essi soggetti IRPEF o IRES, persone fisiche, imprese individuali società di capitali o società di persone: come già precisato nella risoluzione n. 34/2020, il sismabonus compete per

> "*gli interventi eseguiti da titolari di reddito d'impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione*".

Tuttavia, prosegue l'Agenzia delle Entrate, i soggetti titolari di reddito d'impresa, così come precedentemente chiarito dalla circolare n. 24/E del 2020, non rientrano tra coloro che possono fruire del superbonus.

Ne consegue che, nella fattispecie prospettata, la detrazione sismabonus rimane fruibile al 75% o all'85% così come previsto dall'art. 16, comma 1*septies*.

Con riferimento alla questione sub b) è stato poi precisato dall'Amministrazione Finanziaria che il trasferimento della proprietà dell'immobile deve avvenire entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori e comunque entro il 31 dicembre 2021 in quanto, affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'art. 16 comma 1*septies*, così come integrata dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34 del 2020, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.

Nel caso, prospettato dall'istante, è quindi da mettere in evidenza come i futuri acquirenti degli immobili antisismici non potranno beneficiare dell'agevolazione *de quo* qualora il rogito avvenga successivamente alla suddetta data[1].

Il chiarimento più importante dell'Amministrazione Finanziaria, giunge, però in risposta al terzo quesito posto dall'istante.

Come si è già avuto modo di precisare, la risoluzione n. 34/2020 ha chiarito che, l'ecobonus spetta anche ai titolari di reddito d'impresa sugli immobili da loro posseduti o detenuti, a prescindere che siano immobili "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Laddove l'istante sia in grado di identificare e distinguere le spese esclusivamente riferibili agli interventi ecobonus, tale agevolazione non è incompatibile con la fruizione del "sismabonus acquisti". Qualora, invece, così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate,

> "*non sia possibile identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi che comportano il conseguimento di una classe energetica superiore rispetto alle spese che, invece, determinano una riduzione di almeno due classi del rischio sismico, non risulterebbe rispettato il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa e di conseguenza gli acquirenti sarebbero esclusi dal beneficio di cui ai quesiti precedenti*".

Principi, quelli di cui sopra, che trovano conferma anche nella successiva risposta ad interpello n. 80.

Nel caso esaminato in quest'ultimo documento di prassi, un'impresa di costruzione di edifici residenziali e non residenziali, dovendo eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio nel rispetto delle condizioni di cui al citato articolo 16, comma 1*septies*, domandava se vi fosse un limite temporale entro il quale perfezionare l'acquisto dell'immobile oggetto di intervento.

L'Amministrazione Finanziaria, anche in questo caso, richiamandosi alla nota circolare n. 24/E del 2020, chiarifica che l'acquirente dell'unità immobiliare può beneficiare della detrazione prevista dall'art. 16, comma 1*septies*, solo qualora l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato "entro i termini di vigenza dell'agevolazione".

Oltretutto, anche attraverso tale risposta, l'Agenzia delle Entrate conferma nuovamente quanto già ribadito nella precedente risposta ad interpello poco sopra analizzata, ossia, che la spettanza dell'agevolazione al 110% è circoscritta ai soli interventi effettuati dalle specifiche tipologie di soggetti espressamente elencate dal comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

Ne deriva che, se da un lato, i soggetti esercenti attività d'impresa, in quanto non inclusi tra quelli annoverati dal suddetto comma 9 – qualora acquistino un'unità immobiliare ubicata in un edificio che è stato oggetto degli interventi di cui al comma 1*septies* dell'art. 16 – possono beneficiare del "sismabonus acquisti" solo nelle ordinarie misure del 75% e 85% (con riguardo a spese di acquisto sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021), dall'altro, un acquirente persona fisica privata, in quanto soggetto incluso tra quelli annoverati dal comma 9, può beneficiare del "sismabonus acquisti" nella versione superbonus al 110% con atto notarile stipulato entro il 30 giugno 2022 (termine ampliato dall'art. 1, comma 66, della L. 178/2020).

---

[1] Viene, comunque, specificato che è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, purché il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. Qualora, poi, gli acconti siano versati nel periodo di vigenza dell'agevolazione prevista dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34 del 2020 gli acquirenti degli immobili potranno fruire della detrazione del 110% al ricorrere delle condizioni e dei presupposti previsti dalla norma agevolativa.