

Super-sismabonus acquisti: l'Agenzia delle Entrate rende noti i presupposti per l'accesso alla misura e condiziona il riconoscimento dell'agevolazione alla data di stipula del rogito notarile

Nota Redazionale

Con [risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021](#), l'Agenzia delle Entrate è tornata a fornire chiarimenti in merito al c.d. "Sismabonus acquisti" di cui all'art. 16, comma 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013, ammettendo, tra l'altro, la possibilità per gli acquirenti delle case antisismiche di fruire del Superbonus del 110% anche per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 a condizione, tuttavia, che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il 30 giugno 2022, ossia l'attuale termine di vigenza dell'agevolazione medesima.

Come noto, l'art. 119, comma 4, del Decreto "Rilancio" ha elevato al 110% la detrazione prevista per gli interventi di cui all'art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013), per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 (con alcune proroghe per condomini e IACP).

Grazie a questa nuova previsione, le agevolazioni fiscali connesse agli interventi di ristrutturazione edilizia e di miglioramento della classe di rischio sismica – tra cui le detrazioni di cui all'art. 16, comma 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 (c.d. "Sismabonus acquisti") – si sono sdoppiate:

- nel Sismabonus "ordinario", valido fino al 31 dicembre 2021;
- nel Sismabonus 110% (o "Super-sismabonus"), per gli interventi realizzati entro il 30 giugno 2022 che rispettino gli adempimenti stabiliti dall'art. 119 del Decreto Rilancio stesso.

Nel caso specifico illustrato nell'interpello, il richiedente pone diversi interessanti quesiti inerenti il Sismabonus acquisti nella versione potenziata al 110% (c.d. "Super-sismabonus acquisti"). In particolare, l'istante rappresenta di voler acquistare da un'impresa di costruzione una o più unità immobiliari derivanti da un intervento di demolizione e ricostruzione di due edifici preesistenti (uno avente destinazione residenziale, l'altro industriale). Egli precisa, a tal fine, che gli interventi posti in essere dall'impresa di costruzione garantiscono sui due edifici – accatastati, al termine dei lavori programmati, rispettivamente nella categoria A3 e A10 – il miglioramento sismico di due classi, la riqualificazione energetica, l'incremento delle unità immobiliari, il rispetto dei requisiti previsti dall'art. 16, comma 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 e la conclusione dei lavori entro

il 31 dicembre 2021. Inoltre, l'istante dichiara che presumibilmente, entro la stessa data, riuscirà anche a rogitare gli immobili di suo interesse, e che, laddove non dovesse riuscire a perfezionare l'acquisto delle unità immobiliari entro il termine indicato, sottoscriverà un preliminare di compravendita con versamento di acconti prezzo entro la data del 31 dicembre 2021 e il saldo al rogito, da effettuare nel 2022 e comunque entro 18 mesi dal termine dei lavori da parte dell'impresa ([1]).

Ciò premesso, l'istante chiede di conoscere: [i] se per accedere al Super-sismabonus sia rilevante la qualificazione dell'edificio all'inizio dei lavori (residenziale o non residenziale) e, per l'effetto, il cambio di destinazione d'uso dell'edificio a fine intervento; [ii] se siano detraibili solo gli acconti versati nel 2021 o anche il saldo corrisposto al rogito nel 2022, nel caso in cui dovesse perfezionare l'acquisto delle unità immobiliari successivamente al 31 dicembre 2021, stipulando prima di tale data un preliminare di compravendita con l'impresa e versando delle somme a titolo di acconto prezzo; [iii] nell'ipotesi di un prezzo di acquisto dell'immobile pari a euro 200.000,00, per il quale ha diritto ad una detrazione - calcolata su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro - pari a euro 105.600,00, se sia possibile trasferire al venditore/costruttore l'intero credito corrispondente a tale detrazione, anche a fronte di uno sconto in fattura inferiore a 96.000,00 euro (ad esempio euro 90.000,00). In caso di risposta negativa, se sia possibile cedere il credito (in toto o parzialmente) all'impresa di costruzione e se sia possibile compensare il prezzo di acquisto dell'immobile con la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante; [iv] se la circostanza che l'impresa richieda, per il medesimo intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici ma per voci di spesa diverse, l'agevolazione di cui all'*ecobonus*, possa compromettere la successiva agevolazione in capo all'acquirente delle unità immobiliari; [v] quali asseverazioni debbano essere predisposte nel caso di Super-sismabonus acquisti.

Prendendo adeguata posizione sui quesiti avanzati dall'istante, l'Agenzia delle Entrate si esprime sulle principali differenze tra Sismabonus acquisti "ordinario" e Sismabonus acquisti potenziato al 110%.

In particolare, l'Ufficio ribadisce in primo luogo come l'agevolazione del Sismabonus acquisti di cui all'art. 16, comma 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 spetti nella versione Superbonus 110% (art. 119, comma 4, D.L. 34/2020) nelle sole ipotesi in cui l'acquisto riguardi un immobile di tipo abitativo (residenziale) e siano rispettate le ulteriori condizioni previste dalla normativa (ad es. accatastamento in una delle categorie agevolabili). Pertanto, nel caso prospettato si ritiene che sarà applicabile il Superbonus acquisti nella formulazione del 110% per il solo acquisto riguardante l'unità immobiliare accatastata, al termine dei lavori, nella

categoria A3; diversamente, potrà essere agevolato come Sismabonus acquisti ordinario l'immobile classificato come A10.

In relazione al secondo quesito, concernente la detraibilità degli acconti, l'Agenzia delle Entrate richiama quanto stabilito dalla circolare n. 30/E del 2020, in cui è stato chiarito che,

“ affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del Superbonus per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022. Inoltre gli acquirenti delle case antisismiche potranno fruire del Superbonus anche per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il medesimo termine del 30 giugno 2022. [...] Diversamente, per godere delle detrazioni di cui al comma 1-septies, articolo 16, decreto legge n. 63 del 2013 per gli immobili che alla fine dell'intervento di demolizione e ricostruzione non risulteranno a destinazione abitativa, bisognerà perfezionare l'acquisto entro il 31 dicembre 2021” ([2]).

Anche in merito terzo quesito, su limiti di spesa e opzioni alternative alla detrazione fiscale (sconto in fattura e cessione del credito), l'Agenzia delle Entrate - ricordando che l'articolo 121 del Decreto Rilancio riconosce, pure ai fini del Super-sismabonus acquisti, la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo anticipato dal fornitore sotto forma di “sconto in fattura” - richiama la circolare n. 24/E del 2020, chiarendo che il contributo sotto forma di sconto non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto ([3]).

Per quanto riguarda il quarto quesito, concernente la possibilità di riconoscere nell'ambito di un unico progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione le detrazioni relative all'ecobonus (art. 14 D.L. 63/2013) in capo all'impresa di costruzione (per le spese di riqualificazione energetica dalla stessa sostenute) e quelle relative al Sismabonus acquisti (art. 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013) in capo agli acquirenti delle unità immobiliari, l'Amministrazione finanziaria ribadisce la piena compatibilità tra le due misure.

Infine, in merito alla redazione e presentazione delle asseverazioni previste dall'art. 119,

comma 13, lett. b), del D.L. n. 34 del 2020, l'Agenzia fa presente che per il Sismabonus acquisti nella versione Superbonus 110% *“l'agevolazione [...] è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati”*. Per questo motivo, ai fini del Super-sismabonus acquisti, non deve essere attestata la “corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati”.

In definitiva, sulle agevolazioni da Super-sismabonus acquisti, l'Amministrazione finanziaria pone importanti principi, con l'obiettivo da un lato di semplificare l'accesso alla misura, consentendone una più immediata diffusione a vantaggio dei potenziali beneficiari, dall'altro di ridurre gli adempimenti dei contribuenti, semplificandone gli oneri documentali. Attenzione, però, alle scadenze! Ai fini del valido esercizio della detrazione in questione, infatti, l'atto notarile di acquisto dell'immobile (rogito) deve necessariamente intervenire entro il termine di vigenza dell'agevolazione medesima (cioè, entro il 30 giugno 2022).

[1] Evidentemente, l'istanza di interpello è stata formulata prima delle modifiche apportate dal Decreto “Semplificazioni-*bis*” (D.L. n. 77 del 2021). Con l'entrata in vigore della norma (legge n. 108 del 2021), è stato infatti allungato il termine massimo entro il quale procedere al rogito dopo la fine lavori : da 18 mesi si è passati a 30.

[2] Riportando al 31 dicembre 2021 (per il Sismabonus ordinario) e al 30 giugno 2022 (per il Super-sismabonus) la data ultima in cui poter effettuare il rogito, l'Agenzia delle Entrate non risponde, di fatto, alla domanda relativa al pagamento del saldo da effettuarsi nel 2022, posto che, oltre il termine fissato dalla norma, la stessa ritiene che si decada totalmente dal beneficio fiscale anche in caso di acconti versati a seguito di preliminare di vendita registrato.

[3] In sostanza, nel caso di specie, *“l'acquirente può ottenere dall'impresa venditrice uno sconto in fattura non superiore al corrispettivo dovuto a fronte del quale l'impresa stessa matura un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante all'acquirente. Pertanto, come nell'esempio prospettato, nell'ipotesi di un prezzo di acquisto dell'immobile pari a euro 200.000,00, l'acquirente ha diritto ad una detrazione, pari al 110 per cento, calcolata su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro, pari a euro 105.600,00. In tale caso, l'impresa venditrice che riconosce uno sconto pari a 96.000 euro maturerà un credito di imposta pari a euro 105.600,00. Nel caso in cui, invece, lo sconto sia “parziale”, il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante nella misura del 110 per cento, sarà calcolato in funzione dell'ammontare dello sconto praticato. Nella ipotesi prospettata, se l'impresa applica uno sconto pari a 90.000 euro maturerà un credito d'imposta pari a 99.000 euro”*.