

Sismabonus acquisti: auspicabile chiarimento delle Entrate circa l'applicazione della proroga nella versione "rafforzata" Superbonus

Nota Redazionale

Secondo la DRE dell'Emilia Romagna prot. n. 909-350/2021, in relazione al Super-sismabonus acquisti, per individuare la scadenza per effettuare rogito e pagamenti non va considerato il termine previsto per i condomini o i "proprietari unici".

In proposito, occorre ricordare che tra gli interventi ammessi al Super-sismabonus rientra anche il Super-sismabonus acquisti, che spetta all'acquirente persona fisica di edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, con misure antisismiche da parte di imprese. In particolare, l'agevolazione compete sia per i condomini che per le unità unifamiliari e l'edificio *post* ricostruzione può essere sia un condominio che un'unità unifamiliare. Per il riconoscimento della misura, la stipula del rogito notarile e i relativi pagamenti devono avvenire entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori e comunque durante il periodo agevolato del Super-sismabonus.

Ciò detto, per effetto del richiamato chiarimento, al Super-sismabonus acquisti non parrebbe estendibile la proroga del 110% prevista per i condomini fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025), mentre quella per le case unifamiliari al 31 dicembre 2022 potrebbe essere limitata dall'applicazione della condizione relativa all'effettuazione dei "*lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo*".

Con riguardo a tale ultimo profilo, in particolare, preme osservare che l'art. 119, comma 8-*bis*, D.L. 34/2020 prevede la proroga del Superbonus per le villette dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 solo "*per gli interventi effettuati su unità immobiliari delle persone fisiche*". In questa prospettiva, sorgerebbero, quindi, dubbi circa l'applicazione di tale proroga anche al Super-sismabonus acquisti, atteso che nel caso del Super-sismabonus acquisti le persone fisiche agevolate non sono quelle che effettuano gli interventi, ma quelle che acquistano l'unità immobiliare residenziale ultimata. Tuttavia, occorre considerare che anche prima che la legge di Bilancio 2022 prevedesse la descritta proroga, il Sismabonus acquisti c.d. "ordinario" (del 75% - 85%) era usufruibile nella versione "rafforzata" al 110% in virtù dell'art. 119, comma 9, D.L. 34/2020, che promuoveva proprio gli "*interventi effettuati*" dalle "*persone fisiche*". In buona sostanza, per il Sismabonus acquisti, quando si parla di "intervento effettuato" si deve intendere "spesa sostenuta" ([1]). Ed infatti, come noto, l'agevolazione in questione: [a] era ammessa al 110%, nonostante tra i soggetti agevolati si parlasse solo di "*persone fisiche*" che effettuavano gli interventi e non anche di quelle che

comperavano appartamenti dalle imprese; [b] escludeva invero le imprese acquirenti, a differenza di quello ordinario del 75-85%. In tale prospettiva, allora, negare la proroga al 31 dicembre 2022 del Super-sismabonus acquisti per il motivo anzidetto vorrebbe dire eliminarlo anche per il passato. In tal senso, un chiarimento delle Entrate parrebbe, dunque, opportuno.

Sotto tale profilo, non parrebbe, invero, portare a diverse conclusioni la circostanza per cui, per le villette unifamiliari, la citata proroga è subordinata alla condizione dell'effettuazione dei *"lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo"* alla data del 30 giugno 2022. Tale "ostacolo" parrebbe, in effetti, facilmente superabile in considerazione del fatto che, come detto, per il Sisma-bonus acquisti, quando si parla di "intervento effettuato" si intende, in realtà, "spesa sostenuta". Anche su questo punto una presa di posizione da parte del Fisco si renderebbe, però, necessaria.

[1] Cfr. L. De Stefani, *Le persone destinatarie del beneficio: all'Agenzia tocca far chiarezza*, in *Il Sole 24 Ore*, 14 gennaio 2022.