

Superbonus acquisti, il tetto di spesa include le pertinenze

Luca De Stefani

Per il super sismabonus acquisti, il limite di spesa dei 96mila euro, su cui calcolare il 110%, è riferito all'abitazione acquistata, comprensiva del valore dell'eventuale pertinenza. Inoltre, la detrazione spetta anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori dell'intero fabbricato ma, in questi casi, la detrazione potrà essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori saranno ultimati, cioè quando verrà presentata al Comune, da parte dell'impresa, la comunicazione di fine lavori. Sono queste alcune delle interpretazioni che riguardano la detrazione dell'articolo 16-bis, comma 3, Tuir (50% del 25% del prezzo) e che sono applicabili anche al super sismabonus acquisti (anche al 110%).

Quanto al caso di acquisto, unitamente all'immobile abitativo, anche delle pertinenze, per individuare il limite di spesa agevolabile per il sismabonus acquisti vanno considerati i chiarimenti di prassi relativi all'articolo 16-bis, comma 3 del Tuir, il quale «costituisce il quadro normativo di riferimento delle disposizioni» del sismabonus dell'articolo 16 del decreto legge 63/2013, in quanto questi interventi antisismici non sono una nuova categoria di opere agevolabili.

Pertanto, in analogia con quanto precisato con riferimento alla detrazione spettante agli acquirenti di unità immobiliari ubicate in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir), anche per il sismabonus acquisti la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di 96mila euro, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se acquistati separatamente (risposta del 23 novembre 2020, n. 558).

Come per la detrazione dell'articolo 16-bis, comma 3 del Tuir, anche per il super sismabonus acquisti la detrazione non è condizionata alla cessione di tutte le unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, in quanto ciascuno acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto.

Inoltre, spetta anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, ma in questi casi, la detrazione potrà essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori saranno ultimati, cioè quando verrà presentata al Comune, da parte dell'impresa, la comunicazione di fine lavori (risposta 19 luglio 2019, n. 279 e circolare 27 aprile 2018, n. 7/E). Questa condizione è stata confermata dalla risposta del 2 febbraio 2021, n. 70, la quale però non ha chiarito se i lavori debbano essere terminati, per il 110%, entro il 30 giugno 2022.

Le imprese di costruzione che demoliscono e ricostruiscono gli immobili, nell'ambito del sismabonus acquisti, potranno beneficiare dell'ecobonus su questi immobili merce, considerando, ai fini del calcolo dei limiti di spesa, solo le unità immobiliari esistenti ante-demolizione. Questa detrazione Irpef o Ires del 50-65%, infatti, è compatibile con il sismabonus acquisti in capo all'acquirente, corrispondente ad una detrazione del 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno due classi) ovvero del 110% (solo per le abitazioni), a patto che vengano identificate le spese riferibili esclusivamente agli interventi di eco-bonus (finestre, pannelli solari, caldaie, ecc.) e quelle riferite agli interventi antisismici (risposta del 2 febbraio 2021, n. 70; si veda Il Sole 24 Ore del 25 ottobre 2020).

In questo caso, se l'impresa vuole mantenere la detrazione dell'ecobonus e non trasferirla all'acquirente, deve indicare questa scelta nell'atto notarile, ai sensi dell'articolo 9 del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020.



L'appuntamento

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare i casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus

Le imprese che demoliscono per ricostruire possono beneficiare dell'ecobonus sugli immobili merce

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alcune regole speciali si applicano all'agevolazione legata al sismabonus anche in caso di rogiti stipulati prima della fine lavori ma potrà esser



ZONE TERREMOTATE

Il contributo blocca il sismabonus

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Niente sismabonus per edifici terremotati che hanno già ricevuto contributi pubblici. A fornire questo chiarimento, che mette a nudo uno dei tanti problemi derivanti da intrecci normative che può avere effetti pesanti sull'avvio dei lavori al 110% è la Dre Basilicata, con la risposta all'interpello 918-107/2020.

La situazione illustrata dal contribuente è quella di un edificio (con una parte per la quale pende una richiesta di condono edilizio) che si trova in zona sismica 1 con cinque unità immobiliari, da demolire totalmente (anche la parte con la pratica di condono in corso) e ricostruire sotto forma di cinque villette. L'edificio ha subito danni per il sisma del 1980 e ha ricevuto dei contributi. Per la parte in attesa di condono il contribuente si dice disposto a uno "scorporo", considerando separata dal resto ai fini del 110 per cento.

Effetto contributi

L'agenzia delle Entrate, nella sua risposta, ha però preliminarmente chiarito che l'edificio aveva già beneficiato dei contributi per la ricostruzione (leg-

ge 219/81) e che «tale circostanza non consente di accedere al superbonus poiché in contrasto con l'articolo 1, comma 3 della legge dell'11/12/2016 n. 232 (...) a norma del quale "Le detrazioni di cui all'articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies e 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (...), non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici». E dato che, spiega l'agenzia, i contributi previsti dalla legge 219/80 ricadono esattamente in questo caso, non spetta il superbonus. Questo chiarimento ha portato alla luce un problema serio: di fatto, in tutte le aree terremotate, tutti hanno ricevuto un contributo, magari minimo, per tenere in piedi la casa. E ora che vorrebbero finalmente abbatterla, seguendo lo spirito del Dl 34/2020, per loro il super sismabonus non vale. Occorre una modifica normativa o almeno un'interpretazione estensiva dell'agenzia, altrimenti il sismabonus rischia il flop.

Stop agli abusi

Ma non è tutto: anche il condono edilizio pendente è un ostacolo, perché l'abuso è stata commesso in deroga

alla fascia di rispe dell'articolo 49 del Dpr 380/2001, ricordando che l'abuso edilizio è ostacolo a contributi pubblici non si tratti (articolo 49 del Dl 76/2020 non superano il 2% di ste dal titolo abilitativo) l'agenzia, «devo parti comuni di un non in regola dal puristico-edilizio, fermando la deroga del 2 per cento art. 34-bis, non potremmo detrarre alcuna detrazione fiscale del superbonus». Ne costruzione realizza che eccede il limite di volumetria alla luce del Dpr n. 380 del 2001, di alcuna detra