

Sismabonus acquisti su case e immobili per attività produttive

Se l'acquirente è una persona fisica l'atto deve avvenire entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori e in ogni caso entro il 30 giugno 2022

Angelo Busani
Giuseppe Ottavio Mannella

Con il "super sismabonus acquisti" si può comprare casa (o altra tipologia di edificio) beneficiando di un "contributo" che può arrivare fino a 96mila euro e che lo Stato eroga a fondo perduto mediante l'attribuzione gratuita di un credito d'imposta all'acquirente, il quale può cederlo al venditore imputandolo al prezzo dovuto per l'acquisto.

Si tratta un notevolissimo vantaggio, reso possibile dall'articolo 1'6, comma 1 septies, Dl 63/2013 (come da ultimo modificato dalla legge 178/2020, recante il bilancio dello Stato), al ricorrere dei seguenti presupposti (e a patto di compiere tutte le prescritte formalità burocratiche, numerose e complesse):

- un'impresa di costruzione o ristrutturazione, in una delle zone sismiche 1, 2 e 3 (come definite dall'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), esegua un intervento antisismico il quale determini la riduzione del rischio sismico di una o di due classi;

- l'intervento sia effettuato mediante demolizione e ricostruzione di un intero edificio, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano;
- l'impresa provveda, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, all'alienazione a titolo oneroso dell'edificio o di sue porzioni.

Gli effetti del rogito

Al ricorrere di questi presupposti l'effettuazione del rogito notarile di compravendita provoca dunque questi effetti (a meno che l'impresa venditrice non si riservi il diritto di effettuare la detrazione):

- a) all'acquirente diverso dalla persona fisica spetta una detrazione di imposta (con il massimo di 96mila euro):
 - pari al 75% del prezzo di vendita (in caso di miglioramento di una classe del rischio sismico);
 - pari all'85% del prezzo di vendita (nel caso di miglioramento di due classi del rischio sismico);
- b) all'acquirente persona fisica la detrazione spetta in misura pari al 110% del prezzo di acquisto (in questo caso non ha rilevanza se il ri-

schio sismico sia diminuito di una o due classi), sempre con il massimo di 96mila euro.

La detrazione deve essere ripartita in cinque rate annuali di pari importo (quattro rate per le spese sostenute nel 2022). Tuttavia, il beneficiario di questa agevolazione può optare, in luogo di effettuare la detrazione, per la sua trasformazione in credito d'imposta al fine di cederlo all'impresa che ha effettuato i lavori.

In quest'ultima ipotesi, si verifica il cosiddetto "sconto in fattura", vale a dire che, a seconda dei casi, il prezzo dell'immobile oggetto di acquisto viene "pagato", in tutto o in parte, con questa cessione del credito che l'acquirente ha acquisito mediante la stipula del contratto di compravendita. In sostanza (ipotizzando un acquirente persona fisica):

- se il prezzo (Iva compresa) è, per esempio, di 80mila euro, il venditore ottiene il saldo totale del prezzo mediante la cessione del credito che l'acquirente effettua nel contesto stesso del contratto di compravendita (e l'acquirente non sborsa neanche un euro);
- se il prezzo è, per esempio, di 150mila euro, l'acquirente paga il



venditore cedendogli il credito di 96mila euro e, per il resto, salda mediante un versamento in denaro (di 54mila euro).

I termini

Quanto ai termini da rispettare per usufruire del beneficio in questione (il rogito va comunque fatto entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori), ecco cosa accade a causa di un complicato intreccio di norme:

- per l'acquirente della casa antisismica che sia persona fisica sicuramente l'atto di compravendita può essere stipulato entro il 30 giugno 2022 (in tal senso la risposta a interpellato dell'Agenzia delle Entrate 80 del 3 febbraio 2021);
- qualora l'acquirente sia un sog-

getto che esercita attività d'impresa (e che quindi, come tale, non ha diritto di accedere al superbonus) il termine per la stipulazione dell'atto dovrebbe essere stabilito al 31 dicembre 2021.

Il "super-sismabonus acquisti" è utilizzabile qualunque sia la natura dell'edificio demolito e dell'edificio risultante dalla ricostruzione: pertanto, il beneficio è applicabile sia all'acquisto di abitazioni (senza distinguere tra abitazione principale e secondaria del contribuente) sia agli immobili utilizzati per "attività produttive", cioè quelle in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali.