

# Sismabonus acquisti, l'acconto si può cedere ma con tempi ristretti

## Le condizioni

### Non solo detrazione

**Giorgio Gavelli**

È piuttosto difficile per le società immobiliari pianificare temporalmente gli interventi in modo che i propri acquirenti possano fruire del sismabonus acquisti, ossia della detrazione del 110% sul prezzo pagato per la compravendita, nel limite di 96mila euro per unità immobiliare (pertinenze comprese). La risposta delle Entrate durante lo Speciale Telefisco ritorna sui vari adempimenti necessari e sulla loro tempistica, trattando anche gli acconti versati al momento del contratto preliminare.

L'acquisto da imprese di costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari (in zona a rischio sismico 1, 2 e 3) ottenute mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, in cui sono stati effettuati interventi qualificati di riduzione del rischio sismico, è meritevole di detrazione nei limiti di spesa sopra ricordati se:

- l'alienazione interviene entro 18 mesi dalla fine lavori;
- le spese sono sostenute entro il 31 dicembre 2021 (sismabonus acquisti ordinario con detrazione al 75/85%) ovvero il 30 giugno 2022 (sismabonus maggiorato al 110%);

del 110% le spese sostenute - dall'acquirente l'immobile antisismico - se «l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021» (oggi 30 giugno 2022 per il sismabonus al 110%).

Nello Speciale Telefisco l'Agenzia ha confermato quanto sopra e ha ripreso quanto precisato con l'interpello 5/2020, in cui si è affermato che è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo d'imposta, si realizzi anche l'ultimazione dei lavori per l'intero edificio. Rispettando tutte queste condizioni, anche i versamenti in acconto possono fruire della cessione del credito o dello sconto in fattura. Quindi:

- anche se i 18 mesi dalla fine lavori scadono ben oltre il 30 giugno 2022, per fruire del superbonus il rogito deve essere stipulato entro tale data, che va rispettata anche per i pagamenti che si intende agevolare;
- non si applica, per questa agevolazione, la proroga al 31 dicembre 2022, prevista dal comma 8-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020 nel caso in cui, al 30 giugno 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, nem-

- le procedure autorizzatorie sono iniziate dal 1° gennaio 2017, ovvero da tale data sia stato rilasciato il titolo edilizio (anche di «nuova costruzione»).

La circolare 30/E/2020 ha ribadito che possono beneficiare

meno quando l'unità immobiliare acquistata sia compresa in un fabbricato condominiale: risposta a interpello Dre Emilia-Romagna n. 909-350/2021 (si veda Il Sole 24 Ore del 10 maggio scorso).

© RIPRODUZIONE RISERVATA