

# Cumulo tra bonus per acquirente e impresa se c'è «ristrutturazione»

## Riqualificazione

Vanno identificate le spese che siano riferibili soltanto a una delle due agevolazioni

Non si può invece sommare il sismabonus utilizzato direttamente dal costruttore

Luca De Stefani

Il sismabonus acquisti del 75-85-110%, in capo all'acquirente, è possibile anche se l'impresa di costruzione beneficia dell'ecobonus del 50-65%, a patto che il titolo abilitativo che ha concesso la demolizione e la ricostruzione con interventi antisismici, sia relativo alla «ristrutturazione» di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001. Si arriva a queste conclusioni analizzando le risposte 364/2021 e 70/2021.

A differenza del sismabonus, dove dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori deve risultare che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente in base all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001 e non in un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del Dpr 380/2001 (risposte 295/2020 e 31/2018), la fruizione del sismabonus acquisti (articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2013), anche se al 110%, è possibile «a prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dall'articolo 3, comma 1, lettera d) o e),

del Dpr 380/2001, ma nel presupposto che l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti».

Per la fruizione del sismabonus acquisti non rileva la circostanza che il titolo abilitativo sia emesso:

- in base all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001, «ristrutturazione edilizia», comprendente la ricostruzione con volumetria inferiore o pari a quella preesistente, oltre che con volumetria superiore, in base ai limiti ivi stabiliti;

- oppure in base alla lettera e) del Dpr 380/2001, «nuova costruzione», comprendente la ricostruzione a volumetria superiore a quella preesistente, per cause diverse da quelle che consentono l'aumento della lettera d) (risposta dell'11 febbraio 2021, n. 97, oltre che risposte 191/2021 e 557/2020, e Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021).

Le imprese di costruzione che demoliscono e ricostruiscono gli immobili, nell'ambito del sismabonus acquisti, possono 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 2 classi) ovvero del 110% (solo per le abitazioni e con acquirente persona fisica), a patto che vengano identificate le spese riferibili esclusivamente agli interventi di ecobonus (finestre, pannelli solari, caldaie, eccetera) e quelle riferite agli interventi antisismici (ri-

## SPECIALE TELEFISCO

### Tre moduli per approfondire

Speciale Telefisco va avanti. Il convegno de L'Esperto risponde dedicato a «Bonus, 110% e aiuti per ripartire» non si è esaurito con la diretta del 23 giugno, ma offre tre moduli di approfondimento, articolati su due formule, con gli esperti del Sole dedicati a 110%, agli aiuti alle imprese e alle dichiarazioni.

#### Le formule

**Telefisco Plus** consente di seguire – a pagamento – uno dei tre approfondimenti tematici e le relazioni trasmesse il 23 giugno. **Telefisco Advanced** consente, invece, di seguire – a pagamento – i tre approfondimenti e le relazioni del 23 giugno. Per chi acquista i pacchetti i prezzi sono di 24,99 euro per **Telefisco Plus** e di 34,99 euro per **Telefisco Advanced**.

#### I crediti formativi

Telefisco Plus e Telefisco Advanced danno diritto ai crediti formativi, riconosciuti dai commercialisti e dai consulenti del lavoro (cinque crediti con Plus e sette invece con Advanced). Per info:

[ilssole24ore.com/telefisco-giugno](http://ilssole24ore.com/telefisco-giugno)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

sposta 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 indicarlo nell'atto notarile (articolo 9 del Dm Mise del 6 agosto 2020).

Attenzione: la fruizione dell'ecobonus in capo all'impresa è condizionata dal fatto che i lavori vengano realizzati su «edifici esistenti», essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione. Pertanto, il titolo amministrativo deve essere un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001 e non un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del Dpr 380/2001 (risposta 364/2021).

Le imprese di costruzione che demoliscono e ricostruiscono gli immobili, nell'ambito del «sismabonus acquisti» in capo all'acquirente, non possono beneficiare delle detrazioni del sismabonus, in quanto queste sono alternative al «sismabonus acquisti». La norma di quest'ultimo (articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2013), infatti, prevede che le stesse detrazioni previste dal sismabonus (commi 1-bis, 1-ter e 1-quater) si applichino in sede di vendita.

Si tratta, pertanto, della stessa detrazione, che se si applica alla vendita dell'abitazione, non può applicarsi anche all'impresa che ristruttura; se l'azienda intende quindi usufruirne, non può poi dichiarare nell'atto di trasferimento che l'acquirente ha diritto all'agevolazione (si veda Il Sole 24 Ore del 25 ottobre 2020 e la risposta del 18 maggio 2021 delle Entrate alla stampa specializzata).

© RIPRODUZIONE RISERVATA