

Sismabonus, l'impresa può scegliere tra cinque modalità di fruizione

Antisismica

Da valutare con attenzione i casi di incrocio con il 50% e l'ecobonus ordinario

“Circolazione” del tutto peculiare per il sismabonus, caratterizzato da una doppia modalità di acquisizione.

Per il bonus che matura in capo al soggetto che realizza gli interventi (commi da 1-bis a 1-sexies dell'articolo 16 del Dl 63/2013) ci può essere cessione o sconto in fattura, due modalità alternative alla detrazione che entrano bene nella pianificazione di un privato ma anche di una impresa, atteso che l'agevolazione è pacificamente spettante anche a tali soggetti e si estende agli immobili diversi da quelli abitativi.

Stessa ampiezza ha il sismabonus acquisti (comma 1-septies), che nasce direttamente in capo all'acquirente dell'unità immobiliare grazie all'intervento di demolizione e ricostruzione qualificato antisismico operato dall'impresa venditrice e può, a sua volta, essere oggetto, per le spese 2020 e 2021, di cessione del credito (a chiunque) o di sconto in fattura operato dalla medesima impresa venditrice. Tuttavia, per effetto delle restrizioni contenute nella cir-

sono cumulabili (risposta ad interpello 70/2021), poiché, anche se si riferiscono a due soggetti diversi, si tratta delle medesime spese (il comma 1-septies richiama il comma 1-quater), conclusione in parte non coerente con la recente risposta 433/2021, secondo la quale vi è cumulabilità tra ecobonus, sismabonus maggiorato tradizionale – entrambi in capo al venditore – e bonus ristrutturazione acquisti per l'acquirente dell'immobile.

In queste situazioni, il pallino è in mano all'impresa, che può decidere:

- ❶ di tenersi le detrazioni “eco” e “sisma”;
- ❷ di cedere a terzi il corrispondente credito (uno o entrambi);
- ❸ di farsi fare lo sconto in fattura da chi esegue i lavori se affidati a terzi;
- ❹ di trasferire la detrazione (una o entrambe) all'acquirente dell'immobile tramite il rogito (il sismabonus segue le regole della ristrutturazione, per cui non c'è motivo di non ritenere applicabili le regole generali);
- ❺ di maturare il solo ecobonus, compiendo tutto quanto necessario affinché l'agevolazione per l'intervento sismico nasca direttamente in capo all'acquirente, alle condizioni di cui al comma 1-septies.

In base alla risposta 433/2021, il puzzle può essere composto anche con eco e sisma in capo al venditore e bonus ristrutturazione acquisti in capo all'acquirente. La circolare 24/E/2021 ha confermato che anche le

colare 24/E/2020, entrambe le agevolazioni possono rientrare nel superbonus 110% solo nei confronti di condomini o di persone fisiche che operano al di fuori della professione o dell'impresa e per immobili abitativi (fatta salva l'eccezione costituita dalle Onlus ed altri soggetti di cui al comma 9 dell'articolo 119).

Le due diverse forme di sismabonus (venditore ed acquirente) non

E/2020 ha confermato che anche la super-detrazione segue l'immobile in caso di trasferimento del medesimo, a meno che in atto non venga pattuito il contrario. Importante anche ricordare che tra i beneficiari del bonus c'è il promissario acquirente, che esegue gli interventi agevolabili dopo aver ottenuto il possesso dell'immobile con un preliminare registrato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA