



## Le persone destinatarie del beneficio: all'Agenzia tocca far chiarezza

### Il punto cardine

**Luca De Stefani**

**A**l supersismabonus acquisti non è estendibile la proroga del 110% prevista per i condomini fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025), mentre quella per le villette al 31 dicembre 2022 potrebbe essere limitata dall'applicazione della condizione relativa all'effettuazione dei «lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo».

Tra gli interventi agevolati con il supersismabonus rientra anche il supersismabonus acquisti che spetta all'acquirente persona fisica di unità immobiliari oggetto di demolizione e ricostruzione, con misure

antisismiche da parte di imprese. La stipula notarile e i relativi pagamenti devono avvenire entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori e comunque durante il periodo agevolato del supersismabonus.

L'agevolazione spetta sia in caso di demolizione di condomini sia di unità unifamiliari e l'edificio risultante dopo la ricostruzione può essere sia un condominio che un'unità unifamiliare. Secondo la Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021, però, per individuare la scadenza per effettuare rogito e pagamenti per il supersismabonus acquisti non va considerato il termine previsto per i condomini o i «proprietari unici».

I dubbi sull'applicazione della proroga dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 (prevista per le villette) anche al supersismabonus acquisti derivano dal fatto che l'articolo 119,

comma 8-bis del Dl 34/2020, la prevede solo «per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche». Ma nel caso del supersismabonus acquisti le persone fisiche agevolate non sono quelle che effettuano gli interventi, ma quelle che acquistano l'unità immobiliare residenziale finita. In realtà, però, anche prima della legge di Bilancio 2022, il sismabonus acquisti ordinario del 75-85% era possibile al 110%, dal 1° luglio 2020, grazie al comma 9 dell'articolo 119, del Dl 34/2020, che incentiva proprio gli «interventi effettuati» dalle «persone fisiche». Pertanto, per il sismabonus acquisti, quando si parla di «intervento effettuato» si intende «spesa sostenuta». La conferma sta nel fatto che dal 1° luglio 2020 il 110% era ammesso anche per il sismabonus acquisti, nonostante tra i soggetti agevolati del comma 9 si parlasse solo di «persone fisiche» che effettuavano gli interventi e non di quelle che compravano appartamenti dalle imprese. La rilevanza del comma 9 per il supersismabonus acquisti è confermata anche dal fatto che proprio «per causa sua» sono state escluse le imprese acquirenti dal supersismabonus acquisti, a differenza di quello ordinario del 75-85% è er cento. Il negare oggi la proroga al 31 dicembre 2022 del supersismabonus basandosi su questo motivo vorrebbe dire eliminarlo anche per il passato. E quindi un chiarimento delle Entrate è indispensabile.

Altra problematica per questa proroga, poi, potrebbe essere la condizione dell'effettuazione dei «lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo» alla data del 30 giugno 2022. Questa potrebbe essere superata basandosi sulle stesse motivazioni di quella precedente, in quanto, come detto, per il sismabonus acquisti, quando si parla di «intervento effettuato» si intende «spesa sostenuta» (tramite acconti, per la persona fisica), ma sarebbe auspicabile una presa di posizione da parte delle Entrate.