

Sismabonus acquisti 110%, così le regole fino a giugno

Agevolazioni fiscali

Possibile il cumulo con l'ecobonus fruito dalla singola impresa

A normativa attuale, per i rogiti siglati dal 1° luglio resta la detrazione ordinaria

Pagina a cura di

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin

Con le regole attuali, il supersismabonus acquisti al 110% vale per gli atti stipulati fino al 30 giugno prossimo. Per i rogiti successivi a questa data, e fino al 31 dicembre 2024, ci si potrà avvalere del sismabonus acquisti ordinari con detrazione variabile dal 75 all'85% in funzione del miglioramento sismico prodotto. Insomma, a meno di modifiche normative o di chiarimenti delle Entrate non ci sono margini per estendere il bonus con aliquota 110% fino al 31 dicembre 2022, per le opere che alla data del 30 giugno dovessero aver raggiunto almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Le regole

Il sismabonus acquisiti in versione 110% può trovare applicazione solo con riferimento a unità immobiliari a uso abitativo (con esclusione cat A/1, A/8 e A/9) fino al limite massimo di 96.000 euro (prezzo atto compravendita). Per l'applicazione dell'aliquota maggiorata al 110% vanno altresì verificate le seguenti condizioni:

- deve esserci stato un edificio preesistente (non necessariamente a uso abitativo – interpello 556/2021 del 2021), oggetto di demolizione totale e ricostruzione. Contrariamente a quanto avviene per il sismabonus per interventi su un fabbricato del contribuente, dove il titolo autorizzatorio va inquadrato nell'ambito della ristrutturazione, nel caso di sismabonus acquisti non vi è questa limitazione (per esempio: nuova costruzione – interpello 364/2021);
- l'intervento deve riguardare procedure autorizzatorie con relativo titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017 (interpello 749/2021);
- l'edificio deve essere ubicato in zona sismica 1, 2 o 3;
- l'intervento deve essere attestato dal progettista strutturale mediante il modello B ex Dm 58/2017 depositato presso lo sportello comunale prima dell'inizio dei lavori;
- a fine lavori vanno depositati presso lo sportello unico edilizia (Sue) l'allegato B-1 e l'allegato B-2 (ove necessario) rispettivamente il modulo con il quale il direttore dei lavori e il collaudatore (ove nominato) delle opere strutturali asseverano la corrispondenza dei lavori al progetto sismico ottenuta dopo l'intervento;
- la vendita dell'immobile deve avvenire entro 30 mesi (Dl 77/2021) dalla data di conclusione dei lavori;
- gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione/ristrutturazione dell'immobile (interpelli 279/2019 e 320/2021);
- il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2022 (acquirente solo persona fisica).

Nell'atto notarile di compravendita dovrà anche essere dichiarato dall'impresa che essa non intende tratte-

nere per sé il beneficio della detrazione ex articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2013 e che pertanto verrà consentito all'acquirente di avvalersene. Nell'atto andrà anche attestato da parte del venditore che si è verificato il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardante l'intero fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto di cessione. In caso contrario, la singola agevolazione, pur non essendo legata alla cessione di tutte le unità facenti parte dell'edificio (interpello 688/2021), va rinviata all'anno d'imposta nel quale viene attestata l'ultimazione lavori sull'intero edificio (interpello 5/2020).

Ecobonus all'impresa

Laddove l'impresa di costruzione possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di ecobonus disciplinati dall'articolo 14 del Dl 63/2013 (interpello 556/2021), tale detrazione non è incompatibile con quella spettante all'acquirente (Sismabonus acquisti). Per le spese relative agli interventi di efficienza energetica i massimali vanno però identificati con riferimento alla situazione ante lavori.

Pagamento e sconto in fattura

Non c'è obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale (interpello 5/2020). Essendo, poi, l'agevolazione commisurata al prezzo di vendita non deve essere prodotta alcuna attestazione sulla congruità del prezzo ai fini del superbonus, nonché dell'opzione ex 121 Dl 34/2020 (Interpello 556/2021). È sempre possibile per l'acquirente contare sullo sconto in fattura o sulla cessione diretta del credito a terzi.