



CRISTIAN ANGELI

SISMABONUS ACQUISTI

GUIDA PRATICA PER IL COSTRUTTORE,
IL PROFESSIONISTA E L'ACQUIRENTE

CON 26 CASI PRATICI RISOLTI



**PRONTO
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato
per informazioni e promozioni



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

GRAFILL

CASO 8 – Sismabonus-acquisti: è un diritto o una concessione dell'impresa?	p.	50
CASO 9 – I requisiti che deve possedere l'impresa per "offrire" il Sismabonus-acquisti	"	53
CASO 10 – Bonus mobili e Sismabonus-acquisti: come funziona in caso coniugi cointestatori?	"	55
CASO 11 – Demolizione e ricostruzione: l'uso contemporaneo di Ecobonus e Sismabonus-acquisti	"	58
CASO 12 – Sismabonus-acquisti: niente detrazione in caso di demolizione parziale	"	61
CASO 13 – Il Sismabonus-acquisti è applicabile anche in caso di cessione di cubatura?	"	63
CASO 14 – Sismabonus-acquisti e contestazione lavori: occhio alla revoca del beneficio	"	66
CASO 15 – Sismabonus-acquisti e fotovoltaico: a chi spetta la detrazione?	"	68
CASO 16 – Sismabonus-acquisti: il costruttore può trattenere una parte dell'agevolazione fiscale?	"	70
CASO 17 – Per il Sismabonus-acquisti la SOA non serve	"	72
CASO 18 – Demolizione e ricostruzione: tutti i vantaggi fiscali dopo il Decreto "blocca cessioni"	"	75
CASO 19 – Sismabonus-acquisti e modalità di compravendita in caso di incapienza	"	79
CASO 20 – Sismabonus-acquisti in caso di passaggio del Comune da zona sismica 4 a zona 3	"	82
CASO 21 – Sismabonus-acquisti applicabile anche se manca l'asseverazione del direttore dei lavori	"	84
CASO 22 – Sismabonus-acquisti: come si applica la remissione in bonis	"	86
CASO 23 – Bonus per l'acquisto di unità immobiliari facenti parte di fabbricati ristrutturati o restaurati	"	89
CASO 24 – Ecobonus per l'impresa e Sismabonus per chi acquista. Come fare in caso di ampliamento	"	91
CASO 25 – Sismabonus-acquisti e scadenza al 31 dicembre 2024: vendere gli immobili "non finiti" o sperare in una proroga?	"	93
CASO 26 – Sismabonus-acquisti non applicabile: le detrazioni fruibili dagli acquirenti in alternativa ad esso	"	95

3. RIFERIMENTI NORMATIVI	p.	99
4. RIFERIMENTI DI PRASSI	"	101
4.1. Principali documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate	"	101
4.1.1. Risposte a istanze di interpello	"	101
4.1.2. Risoluzioni	"	109
4.1.3. Circolari	"	110
4.2. Interrogazioni parlamentari	"	111
4.3. Pareri del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici	"	111

APPENDICE

PRINCIPALI DOCUMENTI DI PRASSI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI AL SISMABONUS-ACQUISTI

" 113

DOCUMENTI ANNO 2020

– Risposta n. 5 del 16 gennaio 2020	"	115
– Risposta n. 194 del 26 giugno 2020	"	121
– Risposta n. 195 del 30 giugno 2020	"	125
– Risposta n. 213 del 14 luglio 2020	"	130
– Risposta n. 366 del 16 settembre 2020.....	"	135
– Risposta n. 557 del 23 novembre 2020	"	138

DOCUMENTI ANNO 2021

– Risposta n. 24 del 8 gennaio 2021	"	141
– Risposta n. 70 del 2 febbraio 2021.....	"	146
– Risposta n. 80 del 3 febbraio 2021.....	"	151
– Risposta n. 190 del 17 marzo 2021	"	153
– Risposta n. 191 del 18 marzo 2021	"	160
– Risposta n. 437 del 24 giugno 2021	"	170
– Risposta n. 478 del 15 luglio 2021	"	174
– Risposta n. 556 del 25 agosto 2021	"	180
– Risposta n. 624 del 24 settembre 2021.....	"	186
– Risposta n. 697 del 11 ottobre 2021	"	190
– Risposta n. 773 del 10 novembre 2021	"	196
– Risposta n. 814 del 15 dicembre 2021	"	200

DOCUMENTI ANNO 2022

– Risposta n. 202 del 20 aprile 2022.....	"	208
– Risposta n. 351 del 28 giugno 2022	"	211
– Risposta n. 423 del 12 agosto 2022	"	214

CONCLUSIONE	p. 219
CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	" 221
– Contenuti della WebApp	" 221
– Requisiti hardware e software	" 221
– Attivazione della WebApp	" 221

INTRODUZIONE

Chi si occupa di edilizia, a qualunque titolo, sa bene quanto sia cambiato il *"modus operandi"* di settore negli ultimi anni. Il Decreto c.d. "Rilancio" (D.L. n. 34/2020), infatti, entrato in vigore a maggio 2020, anche grazie all'eco mediatico legato al Superbonus e ai suoi 25 provvedimenti correttivi, ha avuto l'effetto di "aprire gli occhi" di tutti sull'esistenza, nel panorama legislativo italiano, degli incentivi fiscali riservati agli interventi edilizi.

In realtà, i bonus riconosciuti per la realizzazione di opere edilizie non sono una novità recente, essendo presenti già da molto tempo nel nostro ordinamento. Le prime forme risalgono agli anni '90, seppure in versione *"più light"* e nel corso degli anni il legislatore ha man mano potenziato gli incentivi, fino ad arrivare al Superbonus 110%.

Il Superbonus, pur con i limiti che lo caratterizzano, ha di fatto aumentato vertiginosamente le aspettative, generando in alcuni casi anche delle vere e proprie "pretese" nei soggetti (persone fisiche o imprese) che si approciano ad eseguire un lavoro, indipendentemente dalla natura dello stesso.

Sta di fatto che oggi, pur essendo prossima al capolinea l'era del Superbonus 110% ed essendo ormai un ricordo la sua versione *"tutto gratis"* (è scattato già all'inizio del 2023 l'abbassamento dell'aliquota di detrazione) non esiste committente, non esiste cantiere e non esiste progetto nel quale non venga chiesto, ancor prima di iniziare le procedure, quali siano i bonus applicabili e come poterli attivare per trasformarli in un risparmio concreto. Tale interesse non si limita al Superbonus, ma viene mostrato persino quando si tratta di incentivi in versione *"ordinaria"* e anche se ormai chi si muove nel settore ha piena consapevolezza della difficoltà di cessione dei crediti d'imposta maturati tramite i bonus, per effetto del Decreto c.d. "Blocca Cessioni" (D.L. n. 11/2023) e della saturazione della capacità di assorbimento fiscale di molti istituti di credito.

In altre parole, l'utente *"medio"* ha capito che, in un modo o nell'altro, fatto 100 il costo complessivo dell'intervento, ha quasi sempre la possibilità di recuperare percentuali considerevoli, se accede al bonus giusto al momento giusto.

Nel panorama delle varie agevolazioni applicabili all'edilizia, il Sismabonus-acquisti rappresenta una particolare declinazione del più noto Sismabonus, ed è forse meno conosciuto rispetto alle altre. Si distingue principalmente perché il soggetto beneficiario non è il committente dei lavori, ma l'acquirente delle unità immobiliari costruite a seguito della demolizione integrale di un edificio (e successiva ricostruzione in chiave antisismica), da una impresa che provvede anche alle vendite. Si tratta di una differenza di non

poco conto, che genera una serie di risvolti pratici (e giuridici) molto singolari, a seconda dei requisiti soggettivi di chi acquista e della tipologia di immobile oggetto di vendita, che purtroppo faticano a trovare piena descrizione nello stringato testo normativo di riferimento, che non offre "istruzioni" esaustive sull'applicazione pratica del bonus.

In parole povere questa detrazione fiscale, tipicamente, viene "offerta" dall'impresa, con le modalità illustrate nel presente volume, a chi compra un appartamento in edifici nuovi e viene valorizzata mediante uno sconto sul prezzo di vendita dello stesso.

Il Sismabonus-acquisti (ad oggi in vigore fino al 31 dicembre 2024 ed esistente solo in versione ordinaria, vale a dire senza la maggiorazione di aliquota al 110% legata al Superbonus), è infatti regolamentato fondamentalmente da due decreti: il D.L. n. 63/2013 (di carattere generale) e il D.M. n. 58/2017 (di tipo tecnico), a cui ne sono seguiti altri di "perfezionamento". I provvedimenti normativi forniscono, nel loro insieme, poche indicazioni operative rispetto a quanto sfaccettata può rivelarsi la realtà dei fatti.

Occorre poi considerare che i risvolti singolari di questo bonus non sono solo di natura applicativa, bensì riguardano anche (forse soprattutto) le responsabilità che possono ricadere sull'acquirente delle unità immobiliari, pur essendo quest'ultimo un soggetto del tutto estraneo al processo edilizio che genera la detrazione d'imposta.

L'Agenzia delle Entrate, infatti, qualora vengano ravvisati errori procedurali, omissioni o frodi messi in atto dal costruttore dell'immobile o dai professionisti che sono intervenuti nella pratica, sarà tenuta a indirizzare gli eventuali provvedimenti di recupero proprio all'ignaro acquirente, in quanto beneficiario del bonus. Chiaramente, egli potrà tentare di dimostrare la propria buona fede e la propria diligenza, chiamando in causa il costruttore per vedersi risarciti i danni, ma la strada è in salita. Diviene così di importanza cruciale l'effettuazione di opportune verifiche tecniche prima di procedere all'acquisto dell'immobile.

Il presente volume si propone dunque di fornire, come dichiara il titolo, una "guida pratica" all'utilizzo del Sismabonus-acquisti, destinata a professionisti, imprese costruttrici e acquirenti delle unità immobiliari antisismiche. Poca teoria e molti casi risolti, ben 26, che offrono una panoramica completa delle modalità di applicazione di questo vantaggioso bonus, che mette a disposizione un massimale di spesa agevolabile pari a ben 96.000 euro per ogni unità oggetto di compravendita. Si tratta di somme considerevoli, soprattutto nel caso dei grandi condomini composti da molte unità abitative, che possono davvero fare la differenza sulla convenienza dell'operazione.

Il libro si compone di due parti principali. La prima (questa), introduttiva, illustra brevemente le caratteristiche del Sismabonus-acquisti. La seconda dedicata ai casi risolti, tutti ricavati da quesiti realmente proposti all'attenzione dell'autore nell'ambito della sua attività di consulenza prestata nello specifico settore, e corredati sempre da risposte chiare, con indicazione della prassi erariale e delle norme prese a riferimento.

In chiusura sono presenti due appendici, la prima dedicata alle (poche) norme che regolano il bonus acquisti e la seconda alla prassi elaborata nel tempo dall'Agenzia delle Entrate. A tale proposito, sono stati selezionati e raccolti all'interno della relativa sezione oltre 50 documenti, tra interpelli, circolari e risoluzioni, brevemente riepilogati, che colmano, purtroppo ancora solo in parte, il "grigio" normativo che ruota attorno all'argomento.

Un libro utile, dunque, un po' per tutti. Da coloro che desiderano acquistare un appartamento, che potranno comprendere i meccanismi che regolano l'accesso alla detrazione e i vantaggi ad essa correlati, fino a coloro che si occupano della costruzione dell'edificio, per padroneggiarne le possibilità di applicazione e di ottimizzazione. Senza dimenticare i professionisti che devono rilasciare le attestazioni tecniche, indispensabili per attivare il bonus, nonché coloro che devono apporre il visto di conformità fiscale in caso di cessione dei crediti.

Un libro utile persino nel caso in cui la detrazione in oggetto, nel prossimo futuro, dovesse cambiare faccia, per chi, a vario titolo, si troverà a gestire (ahimè) i contenziosi relativi alle applicazioni che fino ad oggi sono state effettuate con le modalità qui illustrate: vale il brocardo *"Tempus regit actum"*, quindi se anche un domani le regole venissero modificate, gli eventuali provvedimenti di recupero dovranno essere basati sulle norme e sulla prassi vigente al "tempo dell'atto".

Purtroppo, infatti, la complessa materia dei bonus fiscali è stata interessata da numerose modifiche normative, soprattutto a proposito di quanto disposto dagli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 (Decreto "Rilancio"). Tutto ciò, unitamente alla copiosa prassi erariale che risulta spesso contraddittoria, ha privato il settore di quelle certezze che dovrebbero sempre esistere quando si accede a sovvenzioni pubbliche e quando sono previste (giustamente) sanzioni di ogni tipo (tributarie e anche penali) per chi ne fa un uso distorto o illecito, magari in buona fede.

Il volume cerca di far luce sull'argomento, utilizzando i mezzi oggi a disposizione che, come detto, non sono molti e non sempre sono chiari.

L'invito, dunque, è quello di "maneggiarlo con cura", considerando i suoi contenuti come un riferimento sicuramente utile, in quanto basato sull'esperienza professionale dell'autore e sulle conoscenze disponibili, ma tenendo presente che, in caso di dubbi o di tematiche inesplorate, è sempre opportuno fare ricorso all'istituto dell'interpello, al fine di ottenere risposte su misura direttamente dall'amministrazione fiscale competente.

L'Autore

IL SISMABONUS-ACQUISTI

Il Sismabonus-acquisti rappresenta, forse, una delle agevolazioni fiscali più "interessanti" messe a disposizione dallo Stato italiano. È rivolta a coloro che acquistano da una società immobiliare un appartamento in un edificio demolito e ricostruito che, in base alla documentazione elaborata dai tecnici strutturisti, risulti antisismico o, meglio, "più antisismico" di quello che c'era prima.

Semplificando al massimo si può dire che il Sismabonus-acquisti è la più "semplice" fra le detrazioni, perché può essere attivata direttamente dal costruttore nell'ambito dei normali adempimenti progettuali, ai quali devono essere aggiunte "solo" le attestazioni di riduzione del rischio sismico previste da un apposito decreto, senza che il contribuente (colui che compra l'unità immobiliare e beneficia del bonus) debba fare nulla.

È anche tra le più "convenienti", poiché mette a disposizione dell'acquirente un plafond importante (96.000 euro) replicabile per ogni abitazione acquistata, senza togliere nulla al costruttore, che può ugualmente fruire delle agevolazioni "ecobonus" (ove applicabili). Non c'è limite, infatti, al numero di unità immobiliari che un soggetto può acquistare beneficiando del bonus acquisti.

È persino la più "immediata" da concretizzare, perché può tradursi in uno sconto diretto sul prezzo di acquisto.

Infine è tra le più "longeve", poiché esiste dal 2017 e proseguirà, seppure con aliquote decrescenti, fino al 31/12/2024.

Ma nonostante tutto questo anche il Sismabonus-acquisti, al pari delle altre detrazioni fiscali, presenta dei profili di rischio che devono essere ben conosciuti da chi intende usufruirne, per evitare brutte sorprese.

1.1. Il quadro normativo

La norma di base che regola il Sismabonus-acquisti è contenuta nel D.L. n. 63 del 4 giugno 2013, recante «*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia...*».

Nel dettaglio, la detrazione per gli acquirenti è disposta dal suo art. 16, al c. 1-septies, che è stato inserito dal legislatore all'interno del citato D.L. n. 63/2013 dal successivo D.L. n. 50/2017, recante «*Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli*

enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici», il cui art. 46-quater ha previsto per la prima volta un incentivo per l'acquisto di "case antisismiche".

Il Sismabonus-acquisti è dunque una detrazione che esiste nel nostro ordinamento proprio dal momento in cui è entrato in vigore il D.L. n. 50/2017 nella sua versione convertita in legge¹, vale a dire dal 24 giugno 2017, ma produce i suoi effetti agevolativi già a partire dal 1° gennaio 2017.

Nel dettaglio, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate in vari insegnamenti di prassi (tra i molti, si veda la risposta ad Interpello n. 365/2021), il c. 1-septies così introdotto fa espresso riferimento «*al comma 1-quater del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama il comma 1-bis (del D.L. n. 63/2013, n.d.r.)*». Tale c. 1-bis si riferisce alle «*spese sostenute dal 1° gennaio 2017*», con la conseguenza che, specifica sempre l'Agenzia nell'interpello «*l'agevolazione (il Sismabonus-acquisti, n.d.r.) spetta per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017*».

In particolare, il c. 1-septies del D.L. n. 63/2013, inserito dal D.L. n. 50/2017, prevede che, se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a «*rischio sismico 1*», mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, gli acquirenti delle relative unità immobiliari possono usufruire di una detrazione d'imposta pari al:

- 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita ed entro un massimale di spesa pari a 96.000 euro, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una singola classe di rischio inferiore;
- 85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita ed entro un massimale di spesa pari a 96.000 euro, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Il D.L. n. 34/2019 («*Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi*») ha poi esteso queste detrazioni agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

In particolare, si tratta di un decreto entrato in vigore il 1° maggio 2019, con la conseguenza che tale estensione dei Comuni entro i quali possono realizzarsi interventi agevolabili con il Sismabonus-acquisti spiega i suoi effetti proprio a partire da detta data (per le implicazioni legate alle asseverazioni e alle tempistiche correlate alle zone sismiche si veda il successivo capitolo 2, Caso n. 20).

La detrazione deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare l'aliquota sopra detta non può superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare. Inoltre, per quanto riguarda la classificazione delle zone in base al rischio sismico, l'art. 16, c. 1-septies, del D.L. n. 63/2013, a riferimento esplicito a quelle individuate dall'O.P.C.M. n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella G.U. n. 108 dell'11 maggio 2006.

¹ Per opera della Legge n. 96/2017.

