



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

Cristian Angeli
SISMABONUS ACQUISTI
Ed. I (9-2023)

ISBN 13 978-88-277-0421-9
EAN 9 788827 704219

Collana **COME FARE PER** (127)



Cristian Angeli, ingegnere esperto di edilizia agevolata, è autore di numerosi articoli di approfondimento sulle detrazioni fiscali. Svolge attività di consulenza e di progettazione, coniugando i bonus fiscali alle più evolute tecnologie costruttive, con il fine di ridurre i costi e aumentare la qualità degli edifici.

www.cristianangeli.it

Nota per i lettori

Tutti i contenuti del presente volume, pur essendo stati attentamente valutati, sono frutto delle conoscenze dell'autore e si basano sulla prassi disponibile alla data di pubblicazione.

Per l'uso concreto dell'agevolazione fiscale in oggetto i lettori saranno liberi di attenersi a quanto riportato nel volume o di svolgere autonomi approfondimenti, anche ricorrendo, se del caso, all'istituto dell'interpello all'Agenzia delle Entrate.

Ringraziamenti

Si ringraziano Alessandro Perini, Francesca Faggiotto, Gianluca Oreto, Giulia Sirtoli e Sara Pasolini per il prezioso aiuto. Un ringraziamento particolare a Luca Tentoni, commercialista in Riccione, per gli apporti specialistici che ha fornito.



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo
Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

«Parliamo innanzitutto di numeri, che oggi è quasi obbligatorio, perché in tutta la nostra vita ci si dà la sensazione che a qualunque domanda si possa rispondere dando dei numeri... Bei tempi quando "dare i numeri" voleva dire essere fuori di testa. Adesso invece tutti, continuamente, i politici e l'informazione "danno i numeri" e noi siamo abituati a pensare che quei numeri siano una traduzione della realtà.».

Alessandro Barbero, storico



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

SOMMARIO

PRESENTAZIONE

dell'Avv. GIANNI DI MATTEO (Presidente UNCAT) p. 9

PREFAZIONE

dell'Ing. GIANLUCA ORETO (Direttore responsabile LavoriPubblici.it) " 11

INTRODUZIONE

dell'AUTORE " 13

1. IL SISMABONUS-ACQUISTI " 17

1.1. Il quadro normativo " 17

1.2. Le condizioni da rispettare " 19

1.3. Alternatività rispetto al Sismabonus ordinario " 21

1.4. Riduzione del rischio sismico e asseverazioni " 23

1.5. La parentesi del Superbonus..... " 28

2. CASI RISOLTI " 30

CASO 1 – Sismabonus-acquisti e sanzioni:
cosa può fare l'acquirente per tutelarsi " 31

CASO 2 – Sismabonus-acquisti più Ecobonus:
come ripartire i costi " 34

CASO 3 – Sismabonus-acquisti:
è lecito aumentare il prezzo di vendita degli immobili? " 37

CASO 4 – Sismabonus-acquisti: è applicabile anche nel caso
di un ex opificio trasformato in dieci unità abitative? " 39

CASO 5 – Sismabonus-acquisti applicabile
anche per comprare solo un box auto o solo una cantina? " 42

CASO 6 – Sismabonus-acquisti:
le strategie (lecite) per massimizzare il risparmio fiscale " 45

CASO 7 – Sismabonus-acquisti, nuovi business per l'impresa " 48

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 cointestatari?.....	"	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.

CASI RISOLTI

Nel presente capitolo vengono riportati 26 “casi pratici” inerenti all'applicazione del Sismabonus-acquisti, traendo spunto da quesiti che sono stati rivolti direttamente all'autore nell'ambito della propria attività di consulenza svolta nello specifico settore.

La provenienza dei quesiti è riconducibile sia alle imprese costruttrici sia agli acquirenti delle unità immobiliari, dimostrando così la duplice possibilità di lettura di questa detrazione e, a volte, i contrapposti interessi del venditore e dell'acquirente delle unità immobiliari. Emergono altresì le contrapposte “preoccupazioni” delle due categorie di protagonisti.

Si tratta di casi talvolta generali, che trovano risposta direttamente nei decreti o nelle circolari dell'Agenzia delle Entrate. Più spesso si tratta invece di situazioni particolari, le cui spiegazioni sono state tratte da interpelli inerenti a fattispecie analoghe o mediante ragionamenti di buon senso.

Si ritiene opportuno precisare che tutti i contenuti del presente capitolo, pur essendo stati attentamente valutati, sono frutto delle conoscenze dell'autore e si basano sulla prassi disponibile alla data di pubblicazione. Per l'uso concreto dell'agevolazione fiscale in oggetto i lettori saranno liberi di attenersi a quanto riportato nel presente capitolo o di svolgere autonomi approfondimenti, anche ricorrendo, se del caso, all'istituto dell'Interpello all'Agenzia delle Entrate.

CASO 1 – Sismabonus-acquisti e sanzioni: cosa può fare l'acquirente per tutelarsi

➤ *Qualora vengano rilevate irregolarità nell'immobile antisismico saranno gli acquirenti (non il costruttore) ad essere interessati dalle procedure di recupero fiscale.*

IL CASO – *Ho acquistato un appartamento in una palazzina antisismica beneficiando del Sismabonus-acquisti, ottenendo uno sconto sul prezzo indicato nel rogito di 81.600 euro. Ora mi trovo a doverlo rivendere per motivi familiari ed un perito mi ha fatto notare che nella mansarda sono presenti delle difformità edilizie, in particolare le altezze interne non sono conformi ai progetti. Sto pertanto valutando come muovermi per tutelare i miei interessi ed in particolare mi chiedo se ci siano rischi dal punto di vista fiscale, in relazione al bonus del quale ho beneficiato.*

Occorre innanzitutto premettere che nel caso del Sismabonus-acquisti, il cui importo risulta del tutto slegato dal costo dei lavori, il legislatore ha previsto una serie di semplificazioni procedurali che, in un certo senso, riducono il rischio di compiere quegli errori formali che possono mettere in dubbio la spettanza dei bonus edilizi. Si pensi alle asseverazioni previste dal D.M. n. 329/2020, in relazione alle quali il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con parere n. 3/2021, ha chiarito che, ad esempio, «non sia necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non debba essere compilata la sezione del modulo che richiede l'indicazione del costo complessivo dell'intervento», così come non serve verificare la classe di rischio sismico pre-intervento.

La natura del Sismabonus-acquisti, poi, originandosi nel momento in cui viene sottoscritto il rogito di compravendita, minimizza anche il rischio di incorrere in frodi, poiché di certo la vendita dell'unità immobiliare non può essere simulata, avvenendo mediante atto pubblico notarile.

Sebbene tali elementi portino a pensare che gli acquirenti di unità immobiliari "chiavi in mano", che beneficiano di questo bonus, siano esenti dai rischi legati ad eventuali contestazioni sulla spettanza dello stesso, purtroppo così non è.

Ad esempio, nel caso di opere edilizie realizzate in difformità dal titolo abilitativo, tali da configurare un abuso edilizio, l'ordinamento italiano preclude l'accesso a qualunque forma di detrazione fiscale e quindi anche al Sismabonus.

In simili circostanze, tutti gli ignari acquirenti potrebbero finire nel mirino dell'Agenzia delle Entrate che, se informata della situazione, sarà tenuta a indirizzare proprio a loro i provvedimenti di recupero.

Decadenza dai bonus per difformità

Se un'opera è realizzata abusivamente, non si può beneficiare delle agevolazioni fiscali. A dettare tale principio è l'art. 49 del TUE (Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. n. 380/2001). La norma, infatti, dispone che «gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti».

CASO 26 – Sismabonus-acquisti non applicabile: le detrazioni fruibili dagli acquirenti in alternativa ad esso

➤ *Tra possibili impedimenti tecnici (come il mancato salto di classe sismica) e personali (come l'incapienza fiscale) non sempre può essere applicato il Sismabonus-acquisti. Esistono, però, delle alternative.*

È ormai chiaro che, qualora una società provveda alla demolizione di un intero edificio ubicato in zona sismica 1, 2 o 3, al fine di ricostruirlo in chiave antisismica, gli acquirenti delle unità immobiliari possono accedere tramite il Sismabonus-acquisti a una detrazione particolarmente vantaggiosa, per i vari motivi finora illustrati.

Ad esempio, la tipologia dell'unità immobiliare acquistata, sia essa residenziale o produttiva, è irrilevante; inoltre, non ci sono limiti al numero di unità immobiliari acquistabili (fermo restando che le pertinenze non godono di un autonomo plafond agevolabile); il nuovo edificio può avere dimensioni maggiori rispetto al precedente; non ci sono limiti sulla natura soggettiva dell'acquirente; l'intervento edilizio può essere sia di "ristrutturazione" sia di "nuova costruzione"; etc.

Non sempre, tuttavia, il Sismabonus-acquisti può essere applicato, e in tal caso restano a disposizione degli acquirenti altre tipologie di agevolazioni fiscali.

IL CASO – *Sto eseguendo un intervento di ristrutturazione edilizia (titolo successivo al 16 febbraio 2023) che prevede la demolizione e la ricostruzione in chiave antisismica di un fabbricato artigianale dismesso che verrà trasformato in una palazzina composta da 4 alloggi e da 4 box auto.*

È un piccolo intervento, ma vorrei valutare i bonus fiscali applicabili a favore degli acquirenti, per avere uno strumento che possa facilitare la futura vendita degli appartamenti. In particolare vorrei una risposta che tenga conto:

- *del rischio che i lavori non vengano finiti entro il 2024;*
- *della possibilità che i potenziali acquirenti siano "scarsamente" capienti e che quindi non abbiano interesse a beneficiare del Sismabonus-acquisti che, come ben noto, prevede la fruizione della detrazione in 5 anni.*

I casi in cui non si riesce ad applicare il Sismabonus-acquisti

Come evidenziato già nel quesito, il principale "nemico" del Sismabonus-acquisti, ad oggi, è proprio rappresentato dalla sua data di scadenza, fissata al 31 dicembre 2024. Pertanto, in tutti i casi in cui non sarà possibile giungere alla sottoscrizione del rogito di compravendita entro tale data, la detrazione non sarà applicabile.

Ci sono poi casi in cui il Sismabonus-acquisti non può attivarsi per motivi tecnici: si pensi a quando la trasformazione del fabbricato non determina un doppio salto di classe sismica oppure quando non è possibile produrre l'asseverazione c.d. modello B, nemmeno con remissione *in bonis*.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- **D.L. n. 63/2013** «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 per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale».

Art. 16, c. 1-septies: «Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare».

- **D.L. n. 50/2017** «Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo».

Art. 46-quater: introduzione all'interno dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013 del c. 1-septies.

- **D.L. n. 34/2019** «Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi».

Art. 8: detrazioni per l'acquisto di case antisismiche ed estensione alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

RIFERIMENTI DI PRASSI

I riferimenti normativi che regolano il Sismabonus-acquisti, riportati nel precedente capitolo 3, sono piuttosto stringati e faticano a colmare le casistiche applicative, che risultano estremamente variegate, come ben comprensibile dalla lettura del capitolo 2 dedicato ai casi pratici.

Per fortuna vengono in aiuto degli operatori i documenti di prassi erariale (risposte a istanze di interpello, circolari e risoluzioni), nonché i pareri del Consiglio Superiore dei Lavori pubblici (per le questioni di carattere tecnico) e le interrogazioni parlamentari. Si tratta, come noto, di documenti che non hanno valore normativo ma che, in mancanza d'altro, possono essere d'aiuto per orientarsi sia dal punto di vista tecnico, sia fiscale. Sono stati pertanto selezionati i principali insegnamenti, che risultano catalogati in base all'anno di pubblicazione e all'Ente estensore, tra quelli noti alla data di chiusura del presente volume

Pur trattandosi di una selezione si tratta comunque di oltre 50 riferimenti, difficili da utilizzare basandosi solo sul titolo e impegnativi da sfogliare uno ad uno. Pertanto, per ciascuno di essi, è stata riportata nel capitolo una breve sintesi dei principali contenuti, affinché l'utente possa, con più facilità, individuare e consultare il documento più affine al proprio caso. Nell'appendice finale sono invece riportati, per semplificare la consultazione di quelli di interesse, i testi integrali degli interPELLI qui elencati, con il fine di semplificarne la consultazione e la ricerca.

4.1. Principali documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate

4.1.1. Risposte a istanze di interpello

ANNO 2018

Interpello n. 31/2018: *«Il comma 5 (dell'art. 3 del D.M. n. 58/2017, n.d.r.) statuisce, espressamente, che: l'asseverazione di cui al comma 2 e le attestazioni di cui al comma 4 sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater, del citato decreto-legge n. 63 del 2013. [...] Ne consegue che, un'asseve-*

razione tardiva, come nel caso concreto e personale in esame, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58».

ANNO 2019

Interpello n. 64/2019: *«Le richiamate prescrizioni del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, richiedono, quindi, in relazione ai citati interventi, la contestuale allegazione al titolo edilizio del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico – come asseverato dal progettista in base al modello contenuto nell'allegato B al D.M. (art. 3, commi 4 e 6) – ed il deposito presso lo sportello unico. Sulla base delle richiamate disposizioni, deve, ritenersi, dunque, che, nel caso in esame, la non contestuale/tardiva allegazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico contenente l'asseverazione non consente l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, comma 1-quater, come stabilito dal comma 5 dell'art. 3 del citato D.M. 28 febbraio 2017, n. 58».*

ANNO 2020

Interpello n. 5/2020: *«Si ritiene che sia possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione, tuttavia, che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione. Al riguardo si ricorda altresì che è necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. Pertanto, la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati. [...] Se a ultimazione dei lavori, gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito»; «Si ritiene, infine, che la detrazione di cui al comma 1-septies del citato articolo 16, del decreto legge, n. 63 del 2013 non sia condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto»; «Si rappresenta che [...] non sia necessario, ai fini della detrazione, l'effettuazione da parte dell'acquirente di un pagamento con bonifico bancario o postale».*

Interpello n. 194/2020: *«Si fa presente che [...] il contratto di cessione di cubatura – e, nel caso di specie la cessione dei diritti di rilocalizzazione – concluso da privati produce un effetto analogo a quello proprio dei trasferimenti di diritti reali immobiliari. Ciò sulla base del prevalente orientamento della Corte di Cassazione, secondo*

APPENDICE

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



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

RISPOSTA N. 5 DEL 16 GENNAIO 2020

OGGETTO: *Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.*

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA che svolge prevalentemente la seguente attività: "servizi forniti da revisori contabili - codice ATECO ZZZ" (di seguito "l'istante" o la "società") dichiara di voler realizzare «unità immobiliari risultanti da demolizione e ricostruzione di preesistenti edifici (di seguito per brevità "D&R")», per il tramite di una costituenda partecipata di cui deterrà una quota probabilmente maggioritaria.

L'intervento edilizio, tra fase progettuale e realizzativa, avrà una durata di circa un anno e mezzo. In questo lasso di tempo saranno stipulati dei preliminari notarili in cui verrà dato conto che le costruende unità immobiliari avranno tutti i requisiti per beneficiare della detrazione in commento, considerato che sarà già stato redatto il progetto attestante la tipologia dell'intervento e il miglioramento sismico ottenibile. Alla sottoscrizione del preliminare e anche successivamente i promissari acquirenti verseranno caparre ed acconti.

Viene rappresentato, inoltre, che le disposizioni normative di riferimento prevedono la possibilità che gli acquirenti degli immobili oggetto di ristrutturazione cedano la propria detrazione all'impresa che ha realizzato la costruzione. Le ultime disposizioni prevedono altresì che il credito ceduto possa essere imputato a diretta decurtazione dei pagamenti dovuti per l'acquisto.

Tuttavia, a parere dell'istante, tra le varie procedure telematiche con cui si può gestire la cessione dei crediti (amministratori di condominio, cessione credito per interventi di riqualificazione energetica e, da ultimo, la recentissima comunicazione dell'opzione relativa ad interventi su singole unità immobiliari), non sembra che ve ne sia una espressamente rispondente al caso specifico.

RISPOSTA N. 24 DEL 8 GENNAIO 2021

OGGETTO: Superbonus - interventi di ristrutturazione con ampliamento del volume riscaldato senza demolizione ed interventi di efficientamento energetico Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto rilancio).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di essere proprietario di un'abitazione unifamiliare "funzionalmente indipendente" con accesso esclusivo da via pubblica, sulla quale intende effettuare un intervento di ristrutturazione senza demolizione e con "ampliamento del volume riscaldato" e contestualmente interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno, pompa di calore e fotovoltaico) sulla porzione di abitazione esistente che porteranno ad un miglioramento di due classi energetiche dell'immobile.

L'istante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire per gli interventi descritti della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto rilancio).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter accedere ai benefici del *Superbonus* per la ristrutturazione di un immobile senza demolizione e con ampliamento. Lo stesso ritiene che la detrazione compete unicamente per le spese riferibili alla sola parte esistente e che le spese relative alla parte impiantistica (a servizio anche della porzione in ampliamento) andranno ripartite in modo proporzionale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli

RISPOSTA N. 202 DEL 20 APRILE 2022

OGGETTO: *Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. «Sismabonus acquisti»). Leasing finanziario.*

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche società o istante), che esercita «l'attività di locazione di immobili propri o in leasing» (codice ATECO 682001), con l'istanza di interpello qui in esame e con documentazione integrativa presentata in data... prot. n. RU..., dichiara quanto segue.

La società ha «acquistato», mediante un'operazione di leasing finanziario con BETA Leasing e factoring, a inizio 2021, «dall'impresa costruttrice, tramite contratto di leasing, un'unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un fabbricato ricostruito in sostituzione di un preesistente opificio industriale rispetto al quale presenta un miglioramento sismico di almeno 2 classi». Tale immobile «ricade in una zona sismica 2»

La società evidenzia, inoltre, che detta «Unità immobiliare,... in base alle informazioni e alla documentazione fornita dal costruttore permette... di usufruire del c.d. «sismabonus acquisti» nel limite dell'85% del prezzo di acquisto o della minor somma di Euro. 96.000 in forza del comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013».

In relazione al possesso dell'immobile di cui si tratta, l'istante precisa, innanzitutto, che «il soggetto che 'giuridicamente' acquisisce la proprietà immobiliare è la società di leasing mentre l'utilizzatrice è la società istante che diventerà proprietaria solo al termine del contratto pagando il riscatto contrattualmente predeterminato».

Con riferimento al contratto di locazione finanziaria n. ..., prodotto con la richiamata documentazione integrativa, emerge che:

– alla lettera D) delle premesse, è rappresentato che: «l'Utilizzatore ha avanzato domanda alla Concedente per ottenere in locazione finanziaria,..., i beni specificati in domanda... nello stato di fatto e di uso in cui si trovano, assumendosi tutti i rischi relativi ai beni, anche derivanti da caso fortuito, forza maggiore o fatto di terzi, siano essi assicurati o meno»;

CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

Contenuti della WebApp

La WebApp inclusa gestisce le seguenti utilità in materia di Sismabonus-acquisti:

- normativa nazionale;
- provvedimenti attuativi;
- risposte della Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Sismabonus;
- risposte dell'Agenzia delle Entrate.

Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0421_9.php

- Inserire i codici **[A]** e **[B]** presenti nell'ultima pagina del libro e cliccare sul pulsante **[Continua]**;
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su www.grafill.it;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Per **accedere alla WebApp** cliccare sulla copertina del libro presente nello scaffale **Le mie App**.

