

## SISMA BONUS "ACQUISTI"

Aggiornata  
al 30.12.2020

Il sisma bonus costituisce un'agevolazione finalizzata al recupero edilizio con l'obiettivo di migliorare anche la sicurezza statica degli edifici e consiste nell'incremento della ordinaria detrazione del 50% fino all'85% nel caso di riduzione del rischio sismico. Dal 2017 l'agevolazione è stata potenziata e ne è stato ampliato l'ambito temporale di applicazione al periodo 2017-2021 (prorogato al 30.6.2022 dalla Legge di Bilancio 2021).

Un **caso particolare di sisma bonus** riguarda la fattispecie nella quale un'impresa edile provvede alla **demolizione di un edificio preesistente ed alla ricostruzione di un edificio**, anche con volumetria maggiore, che rispetti i criteri richiesti dal sisma bonus. Si tratta del **"sisma bonus acquisti"**, disciplinato nel comma 1-septies.

In tal caso la detrazione è fruita dall'acquirente che acquista l'immobile **entro 18 mesi dalla fine dei lavori** secondo le differenti percentuali di detrazione previste. Si segnala che la detrazione risulta ulteriormente potenziata grazie al super bonus al 110% introdotto nel 2020.

Art. 16, comma 1-quater,  
DL 63/2013

**1-septies.** Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [interventi da Sisma bonus] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ..., 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 diciotto 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**.

Art. 16, comma 1-septies,  
DL 63/2013

In pratica, la disciplina in esame consente l'acquisto di un immobile "nuovo" (edificato al posto di un immobile preesistente) con uno sconto fiscale fino ad un massimo di € 96.000, moltiplicato per la detrazione applicabile (75%-85%-110%).

<b>Tipologia di spese</b>	Acquisto unità immobiliari ristrutturate da imprese di costruzione/ristrutturazione con riduzione del rischio sismico (1 o 2 classi)
<b>Limite spesa detraibile</b>	<b>€ 96.000.</b> In caso di percentuale pari al 110%, l'ammontare della detrazione spettante è pari a € 105.600
<b>Percentuale detraibilità</b>	<b>75% - 85%</b> del prezzo dell'unità immobiliare se l'immobile ricostruito ha rispettivamente 1 o 2 classi inferiori di rischio sismico rispetto all'immobile demolito <b>110%</b> del prezzo dell'unità immobiliare (1.7.2020 - 30.6.2022)
<b>Modalità di fruizione del bonus</b>	<b>In dichiarazione</b> con rateazione obbligatoria in 5 anni (4 anni per le spese sostenute nel 2022) <b>Sconto in fattura</b> concesso dall'impresa che ha effettuato l'intervento, con facoltà di successiva cessione del credito da parte di quest'ultima <b>Cessione del credito</b> ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione
<b>Periodo temporale</b>	Dall'1.1.2017 al 30.6.2022

### INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi realizzati dalle imprese devono essere di ristrutturazione, come definita nella **lett. d) del TU sull'edilizia**, che comprende anche la demolizione e ricostruzione. Con le modifiche al DPR 380/2001 apportate dal DL 16.7.2020, n. 76, la nozione di ristrutturazione, da luglio 2020, è stata ampliata.

Art. 3, comma 1, lett. d),  
DPR 380/2001

## REQUISITI

I soggetti coinvolti nell'agevolazione sono **l'impresa** che esegue gli interventi e i **futuri acquirenti** delle unità immobiliari.

### IMPRESA

Si deve trattare di un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circostanza desumibile dal codice ATECO e/o dall'oggetto sociale) che deve preventivamente acquistare l'immobile da demolire e ricostruire.

### ACQUIRENTI UNITÀ IMMOBILIARI

Possono essere sia soggetti privati, sia imprenditori (soggetti IRPEF o IRES) e devono acquistare l'unità immobiliare **entro 18 mesi dalla fine dei lavori**.

### IMMOBILI

Gli immobili (abitativi o produttivi) devono essere ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3.

### TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Gli interventi di ristrutturazione, su interi edifici, possono essere di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica ottenendo sul nuovo edificio **una o due** classi di **riduzione del rischio sismico**. È irrilevante che, a seguito della ricostruzione, si ottengono più unità immobiliari. La detrazione spetta a condizione che le autorizzazioni siano avviate dall'1.1.2017.

### ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Un professionista abilitato (ingegnere, architetto, ecc.) deve asseverare la riduzione del rischio sismico e tale asseverazione deve essere allegata ai permessi di costruzione prima dell'inizio dei lavori, **pena la perdita della detrazione**.

## AMMONTARE E PERIODO IN CUI SPETTA LA DETRAZIONE

La detrazione spetta **nell'anno in cui i lavori sono ultimati** ed è pari al 75%-85%-110% del prezzo dell'unità immobiliare, **con un limite di € 96.000 di spesa**.

**Non è necessario che i pagamenti siano stati effettuati con bonifico dedicato.**

Per fruire della detrazione in dichiarazione per gli importi pagati in acconto, è necessario che entro la data di presentazione della dichiarazione redditi sia registrato il preliminare di vendita e risultino ultimati i lavori. Si presume tuttavia che la modalità prevalente di utilizzo sarà la cessione del credito o lo sconto in fattura.

## SISMA BONUS ACQUISTI E SUPER BONUS 110%

Per le spese sostenute **dall'1.7.2020 al 30.6.2022 il sisma bonus è potenziato al 110%** ed è fruibile in dichiarazione in 5 rate (4 per le spese del 2022) o mediante lo **sconto in fattura** o la **cessione del credito** ad altri soggetti, incluse le banche.

Come per le altre ipotesi in cui si opta per lo sconto/cessione va acquisito:

- il **visto di conformità fiscale** (rilasciato da commercialisti, consulenti del lavoro, responsabili dei CAF) che attesta la sussistenza dei requisiti per il super bonus;
- **l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici** nonché della congruità delle spese sostenute (rilasciato da ingegneri, architetti, ecc.).

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- il **rogito di acquisto va stipulato** entro l'ambito temporale nella quale per legge si applica la detrazione (attualmente entro il 30.6.2022);
- per chi fruisce del sisma bonus acquisti:
  - non spetta la detrazione relativa alla realizzazione del box auto;
  - **spetta la detrazione per acquisto di mobili ed elettrodomestici**, incrementata a € 16.000 per le spese pagate nel 2021.



### ESEMPIO

Il sig. Bianchi, il cui reddito è pari a € 50.000, acquista un appartamento dall'impresa ALFA costruzioni srl che, a seguito della demolizione di un edificio preesistente, ricostruisce una palazzina di 4 appartamenti con i requisiti per il sisma bonus.

Il prezzo pattuito è pari a € 300.000, IVA inclusa; il rogito viene stipulato il 30.11.2021. Il credito corrispondente alla detrazione, pari a € 105.600 (96.000 x 110%) viene ceduto ad una banca che lo acquista ad € 95.000, considerato che l'IRPEF del sig. Bianchi risulterebbe incapiante rispetto alla detrazione.

Il costo dell'immobile, per effetto del bonus, risulta pari a:

**€ 205.000 = 300.000 - 95.000 (Bonus netto).**

Interpello Agenzia Entrate  
14.7.2020, n. 213

Interpello Agenzia Entrate  
10.10.2019, n. 409

Interpello Agenzia Entrate  
16.1.2020, n. 5

Circolare Agenzia Entrate  
8.8.2020, n. 24, § 2.1.4

Interpello Agenzia Entrate  
2.11.2020, n. 515

Interpello Agenzia Entrate  
23.11.2020, n. 558