

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%).

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