

ALLE IMPRESE ADERENTI AD
ANCE TRENTO - ASSOCIAZIONE
TRENTINA DELL'EDILIZIA

LORO SEDI

Circolare nr. 9 -20

Trento, 28 gennaio 2020

“Sismabonus acquisti” – Nuovi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate.

Con la **Risposta n. 5 del 16 gennaio scorso** (vedi allegato), l’Agenzia delle Entrate ha fornito nuovi chiarimenti in tema di “Sismabonus acquisti”.

Ricordiamo che il c.d. **“Sismabonus acquisti”** è una detrazione dall’imposta sul reddito riconosciuta all’acquirente di unità immobiliari, site in zona sismica 1, 2 e 3, che facciano parte di edifici **demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica**, e cedute, **entro 18 mesi dalla fine lavori**, dall’impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha realizzato gli interventi.

La misura della **detrazione è pari al 75%-85%** (a seconda del miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico) del prezzo dell’unità immobiliare entro un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro, da **ripartirsi in 5 anni**. Il **beneficiario ha altresì la facoltà di cedere la detrazione** sotto forma di credito d’imposta.

Con la citata pronuncia, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni profili di applicabilità della detrazione in commento:

- Il **“Sismabonus acquisti”** è riconosciuto anche per gli interventi di **demolizione e ricostruzione dell’edificio che comportino un aumento volumetrico rispetto al preesistente**, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore lo consentano. Quindi non è necessario che il provvedimento abilitativo dei lavori si riferisca ad interventi di “ristrutturazione edilizia”, così come definiti dall’art.3, co.1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, che non ammettono, nel caso di demolizione e ricostruzione, la variazione di volumetria rispetto all’edificio originario;
- Fermo restando che, per fruire della detrazione, l’alienazione dell’immobile deve avvenire entro i 18 mesi dalla conclusione dei lavori, il **“Sismabonus acquisti” può essere fruito anche con riferimento a eventuali acconti, purché il preliminare di vendita dell’immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale si intende far valere la detrazione e **siano ultimati i lavori sull’intero fabbricato**. In presenza di queste condizioni, pertanto, gli acconti pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, possono essere

detratti o nel periodo di imposta in cui sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui è stato stipulato il rogito;

- Se, al momento del rogito, i lavori sull'intero edificio non sono ancora ultimati, **la detrazione potrà essere fatta valere solo a partire dall'anno di imposta in cui i medesimi lavori sull'intero fabbricato saranno terminati**;
- **Ciascun acquirente beneficia della detrazione in relazione al proprio atto d'acquisto, e cioè a prescindere dalla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato, ma sempre a condizione che i lavori su di esso siano stati ultimati**;
- Ai fini della detrazione, non è richiesto che il pagamento delle unità immobiliari **debba avvenire tramite bonifico bancario o postale "parlante"**.

Infine, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che **anche il beneficiario del "Sismabonus acquisti" può scegliere** di non far valere la detrazione in dichiarazione dei redditi e, invece, optare per **la cessione del credito** all'impresa che ha effettuato gli interventi o ad altri soggetti collegati agli interventi, con le modalità operative stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 660057 del 31 luglio 2019 (vedi nostra circolare 43-19).

Viene, inoltre, precisato che **a partire dal 1° gennaio 2020 non sarà più possibile per il beneficiario dell'agevolazione in commento optare** per il contributo di pari ammontare anticipato dall'impresa sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, in quanto tale opzione è stata eliminata dalla Legge di Bilancio 2020.

Con l'occasione porgiamo i migliori saluti

LA DIREZIONE
dott. ~~Lorenzo Barbieri~~

Allegati: Risposta A.d.E. n. 5/2020