

SISMA BONUS ACQUISTI

art. 16, c. 1-septies, D.L. 4.6.2013 n. 63 conv. L. 3.8.2013 n. 90

art. 119, c. 4, D.L. 19.5.2020 n. 34 conv. L. 17.7.2020 n. 77

1. La detrazione spettante agli acquirenti di case antisismiche:

Il "SISMA BONUS ACQUISTI" costituisce una particolare declinazione del cd. "SISMA BONUS" che trova applicazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici siti in zone classificate a "rischio sismico 1-2-3", nel caso di acquisto di immobile nell'edificio così ricostruito.

Il "SISMA BONUS ACQUISTI" è attualmente disciplinato:

-- dall'art. 16, c. 1-septies D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90

-- dall'art. 119, c. 4, D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77

Diverse sono le modalità applicative del beneficio per gli acquirenti di edifici antisismici, in relazione alla disciplina dettata nelle norme sopra citate, a seconda dei requisiti soggettivi di chi acquista ovvero della tipologia di immobile oggetto di vendita. In particolare:

A) il Super-SismaBonus Acquisti: se ricorrono tutte le condizioni per accedere al Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione abitazioni, diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente potrà usufruire della detrazione Super-Bonus (nella misura del **110%**) da calcolarsi del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita. L'atto di compravendita, in caso di acquisto da parte di persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, dovrà essere stipulato entro il **30 giugno 2022**; non trovano, invece, applicazione nel caso del Super-SismaBonus Acquisti le proroghe ad aliquote decrescenti disposte dalla legge 30/12/2021 n. 234 (110% sino al 31/12/2023, 70% per l'anno 2024 e 65% per l'anno 2025): in questo senso si è pronunciato il Ministero dell'Economia in una risposta a *question time* in Commissione Finanze alla Camera (fonte Sole24Ore 10/02/2022); peraltro non è stato ancora chiarito, se possa trovare applicazione anche per il Sisma Bonus Acquisti la possibilità, concessa alle persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte e professione, di fruire del 110% sino al 31 dicembre 2022 qualora alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. L'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 57 del 31/01/2022, relativamente al caso sottoposto al suo esame, ha affermato che "è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022"; tuttavia questa risposta non appare determinante in quanto nella stessa non viene affrontata, espressamente, la problematica dell'estensione del 110% sino al 31/12/2022 qualora alla data del 30/06/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30%, problematica che non ha costituito oggetto di specifico quesito.

Resta fermo che in caso di atto stipulato dopo le date suddette ma **entro il 31 dicembre 2024** ci si potrà comunque avvalere del Sisma-Bonus acquisti "ordinario" di cui al successivo punto B)

L'applicabilità del Super-Bonus anche all'acquisto di edifici antisismici è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 e con la risposta ad interpello n. 325 del 9 settembre 2020. In questi casi non si potrebbe neppure optare per la diversa detrazione prevista originariamente dalla disciplina sull'acquisto di edifici antisismici. Con la **risposta ad interpello n. 318 del 10 maggio 2021** l'Agenzia delle Entrate ha affermato che se ricorrono tutte le condizioni previste per poter beneficiare del Super-Bonus gli acquirenti persone fisiche non potranno che usufruire della detrazione del 110% **non potendo invece più usufruire** della detrazione del 75% o 85% prevista originariamente dall'art. 16 comma 1 septies D.L. 63/2013 in quanto quest'ultima agevolazione a far data dal 1 luglio 2020 resta assorbita dalla maggiore detrazione introdotta dal Super-bonus

B) il Sisma-Bonus acquisti "ordinario": se invece non ricorrono tutte le condizioni per accedere al SuperBonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni di categorie catastali A1, A8 e A9 ovvero di unità produttive o direzionali) che soggettive (ad esempio acquirente società) l'acquirente potrà usufruire di una detrazione pari al **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, ovvero dell'**85%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il **31 dicembre 2024** (giusta la proroga disposta dall'art. 1, c. 37, legge 30/12/2021, n. 234)

Sotto il profilo oggettivo un'unità a destinazione non abitativa può accedere al SismaBonus "ordinario" ma non al Super-SismaBonus (in base all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate); sotto il profilo soggettivo l'Agenzia delle Entrate con la **risposte ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 e n. 70 del 2 febbraio 2021** ha precisato che il Sisma-Bonus "ordinario" spetta anche a soggetti diversi dalle persone fisiche (ad esempio società di persone o di capitali che acquistano l'immobile in quanto la normativa in materia di miglioramento sismico è finalizzata a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità degli edifici. Ovviamente questi soggetti non potranno fruire del Super-Bonus: per questi soggetti resta fruibile la detrazione nelle misure del 75% o dell'85% a seconda della efficacia dell'intervento di riduzione del rischio antisismico. Da segnalare che con **Risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020** l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici in questione spettano ai titolari di reddito di impresa a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con **risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021:**

- il Super-SismaBonus acquisti di cui sub A) può trovare applicazione solo con riferimento ad unità immobiliari ad uso abitativo;
- la tipologia dell'unità immobiliare acquistata sia essa residenziale o produttiva è irrilevante per quanto riguarda il SismaBonus acquisti "ordinario" di cui sub B);

La detrazione (sia nel caso sub A che nel caso sub B) va ripartita in **cinque rate annuali** di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **€. 96.000,00** per unità immobiliare (non dovrebbe invece trovare applicazione con riguardo al Super-Sisma Bonus Acquisti di cui sub A) la disposizione dell'art. 119, c. 4, terzo periodo, D.L. 34/2020, così come modificata dall'art. 1, c. 28, legge 30/12/2021, n. 234, che prevede la ripartizione della detrazione in quattro rate per "la parte di spesa sostenuta dal 1 gennaio 2022"; nel caso di specie, infatti, la

detrazione va calcolata sul prezzo riportato nell'atto di compravendita e non sulle spese sostenute dal contribuente, spese che possono essere sostenute anche in anni differenti).

In caso di cessione di **abitazione e garage** la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di €. 96.000,00, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, considerati a tali fini come un'unica unità immobiliare, anche se accatastati separatamente (in questo senso Agenzia delle Entrate **risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021**)

Con riguardo al **Super-Sisma Bonus** l'Agenzia delle Entrate con la **Circolare 30/E del 22 dicembre 2020** ha precisato:

- che per fruire di detta detrazione è necessario che l'atto di acquisto sia stipulato entro il termine di scadenza dell'agevolazione (attualmente il **30 giugno 2022**; non è stato ancora chiarito se possa trovare applicazione anche per il Sisma Bonus Acquisti la possibilità di fruire del 110% sino al 31 dicembre 2022 qualora alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo);

- che l'acquirente di edifici antisismici potrà, altresì, fruire del Super-Bonus **per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020** (in quanto l'agevolazione a tale data era vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di scadenza dell'agevolazione.

2. Condizioni per la detrazione Sisma Bonus acquisti

Anche per i benefici per acquisto edifici antisismici valgono le medesime condizioni previste per il Sisma-Bonus con detrazione rafforzata (art. 16 D.L. 63/2013) ossia le seguenti condizioni:

A) deve trattarsi di interventi riferiti a costruzioni adibite a abitazione ed a attività produttive su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità **zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.3.2003. Il decreto legge 30 aprile 2019 n. 34 ha esteso queste detrazioni, inizialmente previste per gli interventi nei soli Comuni in zona di rischio sismico 1 anche agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

B) deve trattarsi di interventi di **demolizione e ricostruzione** di interi edifici attivati **dopo il 1° gennaio 2017** ossia di interventi le cui relative procedure autorizzatorie siano iniziate ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio dopo il 1° gennaio 2017 (data di entrata in vigore della legge 11.12.2016 n. 232 che ha modificato la disposizione dell'art. 16, comma 1bis, DL. 63/2013; Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 2019). Il riferimento al "titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017" è stato aggiunto dalla legge 30/12/2020 n. 178: si è precisato al riguardo che con tale integrazione il legislatore ha inteso consentire l'accesso anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria, ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge 178/2020; peraltro essendo tali modifiche entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale data (Commissione consultiva costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, parere 9 agosto 2021; Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021)

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Con riguardo a questo specifico requisito il Sisma-Bonus Acquisti **si differenzia** profondamente dal Sisma-Bonus per interventi su fabbricato già detenuto dal contribuente. Quest'ultimo, infatti,

può riguardare solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (cd. **ristrutturazione ricostruttiva**). Si rammenta che la norma suddetta stabilisce che:

-- nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

-- l'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

-- costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

- rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 02/04/1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche.

In base alla norma suddetta, pertanto, bisogna distinguere tra gli interventi realizzati con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo culturale (dlgs. 42/2004) o agli immobili ubicati nelle zone omogenee A (centri storici) o in zone a queste assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, per i quali la demolizione-ricostruzione può farsi rientrare nella ristrutturazione "ricostruttiva" solo se siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche (senza quindi possibilità di incrementi volumetrici), dagli interventi realizzati al di fuori di detti ambiti (ad es. in una zona classificata "B" residenziale di completamento) per i quali vi è più ampia libertà di azione (possibilità di ricostruire con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con possibilità di incrementi volumetrici, ove consentiti dalle vigenti normative, rimanendo, comunque, nell'ambito della fattispecie "ristrutturazione").

Per il **Sisma-Bonus Acquisti**, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013, il Sisma-Bonus Acquisti riguarda ogni intervento realizzato 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 lo consentano"** e quindi a prescindere dalla qualificazione dell'intervento di demolizione-ricostruzione posto in essere in termini di ristrutturazione (art. 3, c. 1, lett. d), Testo Unico in materia Edilizia) o di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), Testo Unico in materia Edilizia). In questo senso si è pronunciata anche l'**Agenzia delle Entrate (risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021)** per la quale **"la fruizione della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013 - a prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo dall'articolo 3, comma 1, lettera d) o e), del d.P.R. n. 380**

del 2001, ma nel presupposto che l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti - è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente".

Nello stesso senso anche **Agenzia delle Entrate, con risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021** e con **risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021** [in quest'ultima risposta l'Agenzia ammette la detrazione Sisma Bonus Acquisti per gli acquirenti di unità in un edificio oggetto di un intervento di nuova costruzione previa demolizione di preesistenti edifici ad uso artigianale e residenziale, mentre esclude che la ditta proprietaria dell'edificio stesso, con riguardo ad un'unità commerciale di cui intendeva riservarsi la proprietà, possa beneficiare del Sisma-Bonus Ordinario e dell'Eco-bonus, in quanto per queste agevolazioni è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) e non in un intervento di nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e), D.P.R. 380/2001)].

Si è ritenuto possibile fruire del Sisma-Bonus Acquisti non solo nel caso di aumento volumetrico ma anche nel caso di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione** del volume su terreno situato nello stesso Comune ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, in considerazione del fatto che detta agevolazione si applica anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione "edilizia" non rientrano prettamente nella casistica della "ristrutturazione edilizia" definita dall'art. 3, c. 1, lett. d), del Testo Unico in materia Edilizia (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 478 del 15 luglio 2021).

C) Gli interventi di demolizione-ricostruzione, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, **entro 30 mesi** dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (il termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato aumentato a 30 mesi dall'art. 33-bis, c. 1, lett. c), DL. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108). Con **risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021** l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione Sisma Bonus Acquisti non è 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.

Con riguardo al **Sisma-Bonus acquisti** in generale:

(i) l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 5 del 16 gennaio 2020 ha precisato che:

- per fruire della detrazione è necessario che si realizzi il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato per cui la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano **stati ultimati**;

- **non vi è l'obbligo** di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale

(ii) l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 ha precisato che il Sisma-Bonus acquisti spetta anche in caso di **cambio di destinazione** d'uso dell'immobile demolito e ricostruito (ad es. nel caso di fabbricato industriale demolito e successivamente ricostruito con totale destinazione abitativa).

3. Cumulabilità per l'acquirente del Sisma-Bonus Acquisti con gli altri e diversi bonus acquisti

La vigente normativa prevede oltre al Sisma-Bonus acquisti altre due detrazioni fiscali connesse all'acquisto di immobili:

a) Il Bonus per l'acquisto di immobili ristrutturati (art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. di cui al D.P.R. 917/1986): trattasi di detrazione che trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

- l'acquisto dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori
- l'unità immobiliare ceduta deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti dall'impresa (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita)

Fino al **31 dicembre 2024** la detrazione spetta nella misura del 50% e si calcola su di un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita risultante dall'atto di acquisto. L'importo su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere i 96.000,00 Euro; la detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

b) il Bonus per l'acquisto di posti auto e box auto (art. 16-bis, comma 1, T.U.I.R. di cui al D.P.R. 917/1986): trattasi di detrazione che trova applicazione nel caso di acquisto di box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e posti auto di nuova costruzione; in questo senso Agenzia delle Entrate, Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019). La detrazione, sino al **31 dicembre 2024**, spetta nella misura del 50% delle "spese imputabili alla realizzazione" dei box e posti auto. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione di imposta è fissato in €. 96.000,00; la detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Con riguardo al bonus ristrutturazione (di cui sub a) l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021** ha precisato che la persona fisica, acquirente di un'unità immobiliare da impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che ha demolito e ricostruito l'intero edificio **non può cumulare** all'agevolazione del "sisma bonus acquisti" anche la detrazione d'imposta per l'acquisto delle case oggetto di ristrutturazione di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. (D.P.R. , in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro.

Con riguardo al bonus posti auto (di cui sub b) l'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021** ha precisato che "con riguardo al quesito con il quale l'istante chiede se sia possibile cumulare l'agevolazione per l'acquisto della casa antisismica con quella prevista per l'acquisto del box pertinenziale, che sarà costruito all'interno del complesso immobiliare, si richiama quanto sul punto chiarito con la ... Circolare n. 19/E del 2020 che inquadra la misura agevolativa in argomento nell'ambito delle disposizioni previste dall'art. 16-bis del T.U.I.R.". In sostanza l'Agenzia equipara questa fattispecie a quella sopra illustrata sub a), negando quindi la cumulabilità dei benefici, ritenendo le due detrazioni alternative tra di loro, in quanto riconducibili alla medesima norma ossia all'art. 16-bis del T.U.I.R..

La posizione dell'Agenzia con riguardo a quest'ultima fattispecie non ci sembra affatto condivisibile: la risposta fornita nel succitato provvedimento del 2021 appare sin troppo sbrigativa, priva di motivazione e per nulla convincente. Infatti, il Sisma-Bonus Acquisti non trova la sua disciplina originaria nell'art. 16-bis del TUIR (Dpr 22.1.21986 n. 917), che detta la disciplina di "base" dei bonus fiscali connessi agli interventi di ristrutturazione e di recupero immobiliare. Il Sisma-Bonus Acquisti è stato introdotto per la prima volta col D.L. 63/2013 e trova tuttora la propria disciplina esclusivamente in detta norma. Le due detrazioni assolvono, inoltre a funzioni bene diverse: una (Sisma-Bonus) è finalizzata ad incentivare quegli interventi volti alla riduzione del rischio sismico; l'altra (Bonus posti auto) è volta, invece, ad incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi (attenuando il problema della sosta dei veicoli soprattutto nei centri urbani). Si tratta, pertanto, di due fattispecie diverse, non sovrapponibili: così, ad esempio, se i posti auto vengono realizzati *ex novo*, in quanto prima non presenti (o presenti in numero inferiore) nel fabbricato demolito (si pensi al caso dei garages/posti auto ricavati al piano seminterrato del nuovo fabbricato mentre in precedenza il fabbricato demolito non disponeva di un interrato), non si capisce perché le due agevolazioni non possano

coesistere: l'una (Sisma-Bonus acquisti) riguarderebbe, infatti, l'intervento di rigenerazione del patrimonio edilizio attuato mediante la demolizione-ricostruzione del vecchio fabbricato (a prescindere dalla sua qualificazione, ai sensi del Testo Unico in materia Edilizia, come ristrutturazione "ricostruttiva" o come nuova costruzione), l'altra (Bonus Parcheggio) riguarderebbe la realizzazione *ex novo* di parcheggi e posti auto.

4. L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

Nel caso di detrazione fiscale per acquisto di edifici antisismici, al contribuente è riconosciuta la facoltà **di optare**, per le spese sostenute negli anni 2020, **2021, 2022, 2023, 2024** in luogo dell'utilizzo diretto di detta detrazione:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione; ad esempio, nel caso in cui il contribuente sostenga una spesa pari a €. 30.000 alla quale corrisponde una detrazione pari a €. 33.000 (110%), a fronte dello sconto applicato in fattura pari a €. 30.000, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a €. 33.000. Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto "parziale", il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato. Ciò comporta, in sostanza, che se a fronte di una spesa di €. 30.000, il fornitore applica uno sconto pari a €. 10.000, lo stesso maturerà un credito d'imposta pari a €. 11.000. Il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a €. 22.000 (110% di €. 20.000 rimasti a carico) o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (in questo senso Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020) (peraltro non sono ammesse cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate ex art. 121, comma 1-*quater*, D.L. 34/2020).

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione. La cessione può essere disposta in favore: (i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; (ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); (iii) di istituti di credito e intermediari finanziari.

il tutto in base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, così come modificato dall'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234 e dall'art. 1, D.L. 25.02.2022, n. 13.

Si rammenta che ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta, sia per quanto riguarda il Super-SismaBonus Acquisti che per quanto riguarda il Sisma-Bonus Acquisti "ordinario", è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione

dei Bonus fiscali. Originariamente il visto di conformità era prescritto dall'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020 solo ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta relativi al Super-Bonus, e quindi con riguardo al solo Super-SismaBonus Acquisti (esclusi gli altri bonus ammessi allo sconto e/o cessione del credito e quindi escluso il caso del Sisma-Bonus Acquisti ordinario). Successivamente l'art. 1, c. 29, lett. b), legge 234/2021, confermando la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021), ha reso necessario il visto di conformità anche per tutti gli altri casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020 (compreso, pertanto, anche il Sisma-Bonus Acquisti "ordinario").

Ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessiterebbe, secondo la regola generale, anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese**; tuttavia per il Sisma-Bonus Acquisti (sia Super-SismaBonus Acquisti che Sisma-Bonus Acquisti "ordinario"), stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria detta attestazione (attestazione richiesta invece per Sisma Bonus per interventi su immobili già detenuti dal contribuente): in questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria **risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021**: *"L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ..."* (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).

L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura deve essere effettuata **in via telematica**, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, CAF).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 (dettata in materia di "Sisma-Bonus acquisti" posta) ha precisato che:

- il beneficiario del bonus fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un **corrispettivo inferiore** al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto)
- l'atto di cessione del credito relativo al bonus fiscale **non è soggetto all'obbligo di registrazione** ai sensi dell'art. 5 della tabella allegata al DPR. 131/1986.

5. Asseverazione per il caso di fruizione del superbonus (110%) e per l'opzione di sconto in fattura o cessione del credito.

La detrazione del Sisma-Bonus Acquisti (sia Super-SismaBonus Acquisti che Sisma-Bonus Acquisti "ordinario") è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico.

L'art. 16, comma 1-quater, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 e s.m.i. (norma richiamata anche dal successivo comma 1-septies del medesimo art. 16 relativo al Sisma-Bonus Acquisti) stabilisce che: *"Con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti [...] sono stabilite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati"*.

Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione da parte dei professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati, sono state stabilite, in attuazione di quanto prescritto dalla norma suddetta, con **decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017**. In particolare, l'art. 3 di detto decreto ministeriale prevede che:

a) l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza;

b) il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i contenuti delle linee guida approvate, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;

c) il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui sub b) devono essere allegati alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia competente; l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 31 dell'11 ottobre 2018 e con risposta ad interpello n. 64 del 19 febbraio 2019 ha ribadito che un'asseverazione tardiva (ossia non presentata contestualmente al titolo edilizio) non consente l'accesso ai benefici fiscali; tuttavia:

-- per gli interventi eseguiti su edifici ricadenti in zone sismiche 2 e 3 attivati dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, ossia prima dell'ammissione di queste zone ai benefici, la detrazione spetta anche se l'asseverazione non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo purché venga, peraltro, presentata prima del rogito notarile (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 195 e n. 196 del 30 giugno 2020, Risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021)

-- analogamente, nel caso di intervento su edifici siti in contesto passato da zona sismica 4 in zona sismica 3, in forza di apposita deliberazione della Giunta Regionale di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, adottata successivamente alla data di presentazione del progetto, l'acquirente potrà comunque fruire del Sisma-Bonus Acquisti anche se l'asseverazione suddetta non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (in quanto all'epoca l'immobile si trovava in zona sismica 4), a condizione, peraltro, che venga poi presentata in Comune entro la data del rogito notarile; l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto la deliberazione regionale di aggiornamento delle zone sismiche (Agenzia delle Entrate, risposte ad interpello n. 642 del 24 settembre 2021 e n.749 del 27 ottobre 2021).

d) il Direttore dei lavori ed il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Si rammenta che ai fini nel caso del **Super-SismaBonus Acquisti** nonché ai fini della relativa opzione per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura, necessita la **specificata asseverazione** di cui **all'art. 119, comma 13, lett b), D.L. 34/2020**, con la quale l'efficacia dell'intervento al fine della riduzione del rischio sismico viene attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli Ordini o ai collegi professionali di appartenenza in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 sopra citato.

La norma di cui trattasi prevede che i professionisti incaricati debbono, altresì, attestare la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. Tuttavia per il **Sisma-Bonus Acquisti**, stante la sua peculiare natura, si ritiene non necessaria la attestazione sulla congruità delle spese sostenute: in questo senso si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate con propria **risposta ad interpello n. 190 del 17 marzo 2021**: *"L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'art. 16 D.L. 4.6.2013 n. 63, è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui all'art. 121 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati ..."* (nello stesso senso anche Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021 e risposta ad interpello n. 697 dell'11 ottobre 2021).

Al fine di usufruire della detrazione del 110% per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti è richiesta apposita polizza assicurativa.

Si rammenta, inoltre, che successivamente all'entrata in vigore del D.L. n. 34 del 2020 è stato emanato il **decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020** per aggiornare il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 al fine di tenere conto delle modifiche introdotte dagli articoli 119 e 121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, con particolare riferimento alle modalità di presentazione dell'asseverazione prevista dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del medesimo decreto legge. Tale decreto in particolare ha sostituito il modello di asseverazione (Mod. B) già allegato al decreto del 2017 con tre nuovi modelli di asseverazione (Mod. B - Mod. B1 e Mod. B2). Pertanto per le asseverazioni richieste dalla normativa attualmente in vigore dovranno essere utilizzati i nuovi modelli allegati al decreto del 2020 senza, peraltro, vi sia la necessità, per poter fruire del Sisma-Bonus Acquisti, di attestare la congruità delle spese sostenute.

Con **risposta ad interpello n. 688/2021 dell'8 ottobre 2021** l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non è richiesto che le attestazioni di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP (*da redigersi in conformità ai Modelli B1 e B2*) siano presentate entro la data di stipula del rogito, a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione di rischio sismico (*da redigersi in conformità al Modello B*).

6. Compatibilità tra Ecobonus a favore dell'impresa costruttrice e Sisma bonus acquisti a favore dell'acquirente

Tale compatibilità è stata ammessa dall'Agenzia delle Entrate con la **risposta ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021** a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi.

In particolare l'Agenzia delle entrate in detta risposta ad interpello ha affermato quanto segue: *"Come chiarito con la risoluzione n. 34/E del 2020 l'Agenzia delle entrate ha precisato che l'eco-bonus spetta anche ai titolari di reddito di impresa sugli immobili da loro posseduti o detenuti, a prescindere che siano immobili "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali". Ciò premesso, si rappresenta che, qualora l'istante intenda fruire della predetta detrazione (Eco-bonus) e non sia possibile identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi che comportano il conseguimento di una classe energetica superiore rispetto alle spese che, invece, determinano una riduzione di almeno due classi del rischio sismico, non risulterebbe rispettato il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa (sancito anche nella circolare del 18 maggio 2016, n. 20/E, paragrafo 10.2) e di conseguenza gli acquirenti sarebbero esclusi dal beneficio di cui ai quesiti precedenti. Diversamente laddove l'istante possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli*

*interventi di eco-bonus, disciplinati dall'articolo 14 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013, la predetta detrazione non è incompatibile con il beneficio del SismaBonus acquisti fruito dagli acquirenti". Nello stesso senso anche la **risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021.***

Resta fermo che la fruizione da parte dell'impresa cedente dell'Eco-bonus è possibile solo nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione che siano riconducibili alla figura della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (cd. **ristrutturazione ricostruttiva**). Deve trattarsi pur sempre di interventi su edifici esistenti e non di interventi su fabbricati di nuova costruzione, autorizzata ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia), essendo questa la condizione richiesta dalla vigente normativa per fruire dell'Eco-bonus.

Nell'atto di vendita l'impresa dovrà dichiarare la propria volontà di riservarsi la detrazione Eco-Bonus fruita per le quote non ancora interamente utilizzate (art. 9, comma, Decreto MISE 6 agosto 2020, pubblicato in G.U. n. 246 del 5 ottobre 2010).

7. Alternatività della fruizione del sisma-bonus

La detrazione per gli interventi antisismici spetta:

a) ordinariamente ai soggetti che hanno realizzato detti interventi; nel caso dell'impresa che ha eseguito detti interventi nelle misure del 70% (in caso di passaggio ad una classe di rilascio inferiore) o dell'80% (in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori). Spetta alle imprese anche con riguardo ai beni merce (ossia gli immobili destinati alla vendita) come riconosciuto dalla Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020.

b) per i soli casi di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici in zone sismiche 1-2-3, anche con aumento volumetrico, anche agli acquirenti, nella misura del 110% (se ad es. persona fisica) o nella misura del 75% o 85% (se ad es. una società) sul prezzo di vendita, entro un limite di spesa di €. 96.000,00

Nel caso, pertanto, di demolizione e ricostruzione di interi edifici in zone sismiche 1-2-3, anche con aumento volumetrico, la detrazione SismaBonus potrà essere fruita:

- o dall'impresa costruttrice nei termini di cui sub a)
- o dall'acquirente nei termini di cui sub b)

Ovviamente se della detrazione si avvale l'impresa non potrà avvalersi anche l'acquirente e viceversa se si avvale l'acquirente non potrà avvalersi di detta la detrazione l'impresa.

In questo senso l'Agenzia delle Entrate nel videoforum 18 maggio 2021 organizzato da Italia Oggi/Class