



I BONUS ACQUISTI ANNO 2024

I c.d. "Bonus Acquisti" sono i bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare che sorgono in occasione della stipula di un atto di compravendita immobiliare; si tratta in particolare:

- del Bonus Acquisti per Edifici ristrutturati
- del Bonus Acquisti per Box auto e parcheggi
- del Bonus Acquisti per interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. "Sisma Bonus Acquisti").

Con il presente contributo si intende fare il punto della situazione in ordine alla disciplina applicabile per l'anno 2024 con riguardo ai Bonus suddetti, alla luce dei provvedimenti normativi che si sono succeduti negli ultimi 12 mesi.

1. Bonus acquisti per edifici ristrutturati

La disciplina di base del Bonus Acquisti per Edifici Ristrutturati (disciplina a "regime" e quindi senza termine di scadenza) è dettata dall'art. 16-bis, comma 3, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico sulle Imposte dei Redditi).

Detto beneficio trova applicazione ricorrendo le seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori;
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie (detti lavori debbono riguardare l'intero fabbricato e non la singola unità che viene trasferita);
3. la detrazione (nella disciplina base, a regime) è pari al 36% e si calcola su di un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. L'importo su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere i 48.000,00 euro; la detrazione va ripartita in dieci rate annuali di pari importo. Peraltro, in via transitoria, e più precisamente per le spese documentate e sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 96.000,00**, fermo restando che la detrazione dovrà sempre essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo (così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234). Dal 1° gennaio 2025 si tornerà, pertanto, alla misura del 36% su un importo massimo di euro 48.000,00, salva proroga della disciplina di maggior favore. L'estensione anche agli **acquisti di fabbricati** ad uso abitativo ristrutturati della agevolazione rafforzata "transitoria" (aliquota 50% - massimale euro 96.000,00), da ultimo prorogata con L. 30 dicembre 2021, n. 234, non è prevista da espressa disposizione normativa; tuttavia, l'applicabilità della disciplina transitoria anche a questa particolare fattispecie è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: www.notairizzitrentin.it mail: info@notairizzitrentin.it P.I. 03747230245



ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

Nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.3*).

È possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati (*Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 4 aprile 2017*).

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto contestuale di nuda proprietà e usufrutto, la detrazione può essere ripartita in proporzione al valore dei due diritti reali (*Circolare A.E. n. 24 del 10 giugno 2004 risposta 1.5*).

Per quanto concerne le procedure da utilizzare per poter fruire della detrazione di cui trattasi si fa presente che il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 9 maggio 2002, n. 153 esclude la necessità di effettuare i pagamenti mediante il c.d. "bonifico bancario parlante", previsto in via generale per la fruizione dei Bonus disciplinati dall'art. 16-bis T.U.I.R.

Per l'Agenzia delle Entrate (*Risoluzione n. 38/E dell'8 febbraio 2008*) anche nel caso di acquisto di immobili ristrutturati, per fruire della detrazione IRPEF per importi versati in acconto, è necessario che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

I casi particolari

a) La ristrutturazione con ampliamento: l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che in caso di ristrutturazione di un edificio con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"; si è, inoltre, precisato che tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cd. "Piano Casa" (*Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 4 del 4 gennaio 2011*). A tal fine il contribuente avrà l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

b) La compatibilità con l'EcoBonus ed il Sisma Bonus fruiti dal venditore: la detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 3, T.U.I.R. spetta all'acquirente di un immobile ristrutturato anche qualora sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) abbia beneficiato della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus) di cui agli artt. 14 e 16, D.L. n. 63/2013. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la *risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021*. Per l'Agenzia sussistono in questo caso i presupposti affinché l'acquirente possa comunque fruire della detrazione per l'acquisto di unità in edificio ristrutturato in quanto:

- a prescindere dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente calcola la detrazione sulla



base di un importo forfettario rappresentato dal 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Tale detrazione, quindi, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile. Tale prezzo oltre che dal costo di costruzione è influenzato anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile, ecc.).

- la detrazione ex artt. 14 e 16, D.L. n. 63 del 2013, fruita dall'impresa cedente, invece, viene, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

Nello stesso senso anche la *risposta ad interpello n. 433 del 23 giugno 2021*.

Modalità di utilizzo del bonus

Gli acquirenti degli immobili facenti parte di fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (in questo senso l'agenzia delle Entrate Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020).

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, **salvo che per gli acquisti** per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2013, risulti presentata dall'impresa venditrice la **richiesta di titolo abilitativo** per l'esecuzione dei lavori edilizi (**tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39 che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie**).

Nota Bene: la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

Ovviamente se il titolo edilizio è stato richiesto a partire dal 17 febbraio 2023 si potrà comunque fruire della agevolazione di cui trattasi, ma solo per **l'utilizzo personale** (a detrazione dell'IRPEF dovuta dall'acquirente), esclusa, invece, la possibilità di cedere a terzi il credito di imposta o di ottenere lo sconto in fattura.

2. Detrazione per acquisto box auto e parcheggi pertinenziali a immobili residenziali

La detrazione in oggetto trova applicazione nel caso di acquisto di box e parcheggi di nuova costruzione pertinenziali di immobili residenziali (non si tratta, in questo caso, di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, riguardando invece box e parcheggi di nuova costruzione; in questo senso *Agenzia delle Entrate, Circ. n. 13/E del 31 maggio 2019*).

Sono ammessi a beneficiare della detrazione gli acquirenti di box e parcheggi pertinenziali, per quanto riguarda le spese imputabili alla loro realizzazione (art. 16-bis, comma 1, lett. d, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, Testo Unico Imposte sui Redditi).

La detrazione spetta nella misura del 36% delle "spese imputabili alla realizzazione", nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice. La detrazione è ammessa anche con riguardo all'IVA pagata (ovviamente calcolata con riguardo all'importo ammesso in detrazione). L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione di imposta è fissato, anche in questo caso, in euro 48.000,00; la



detrazione va ripartita in dieci rate annuali di pari importo.

Peraltro, in via transitoria, e più precisamente per le spese documentate sostenute **fino al 31 dicembre 2024**, la detrazione spetta nella maggior misura del **50%**, fino ad un ammontare massimo di **euro 96.000,00**, fermo restando che la detrazione andrà ripartita in dieci rate annuali di pari importo (*così dispone l'art. 16, comma 1, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 così come modificato dall'art. 1, comma 37, lett. b, n. 1, L. 30 dicembre 2021, n. 234*); dal 1° gennaio 2025 si tornerà, pertanto, alla misura del 36% su un importo massimo di euro 48.000,00, salva proroga della disciplina di maggior favore.

Per realizzazione di box o parcheggi pertinenziali si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di nuova costruzione. La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso (*Agenzia delle Entrate, Circ. n. 13/E del 31 maggio 2019*).

La detrazione, nel caso di acquisto di box auto o parcheggi pertinenziali è subordinata alle seguenti condizioni:

(a) che le spese imputabili alla realizzazione dei box o parcheggi acquistati siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Quindi il contribuente per avvalersi della detrazione dovrà farsi rilasciare dalla ditta venditrice un'attestazione scritta.

(b) che i pagamenti vengano effettuati con bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- la causale del versamento (da integrare con il riferimento al beneficio della detrazione *ex art. 16-bis T.U.I.R., d.P.R. n. 917/1986*);

- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione;

- il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario del pagamento.

Tale prescrizione peraltro può essere derogata: l'Agenzia delle Entrate, infatti, ha ammesso la detrazione anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, a condizione, peraltro, che il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del box/parcheggio, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente (*Circ. n. 43/E del 18 novembre 2016*). Pertanto, è sufficiente ottenere dal venditore apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio (da riprodurre nell'atto stesso di cessione del box auto), nella quale lo stesso dichiara di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito, per ovviare al mancato pagamento mediante bonifico bancario/postale ed avvalersi, comunque, della detrazione IRPEF.

(c) che l'esistenza del rapporto pertinenziale, tra il box/posto auto per il quale ci si intende avvalere della detrazione e l'unità abitativa al cui servizio è posto, venga formalizzata e quindi risulti espressamente da un atto avente data certa, anteriore, peraltro, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione. Non è, invece, più necessario, per fruire della detrazione che i pagamenti non siano precedenti ad atto avente data certa (preliminare o rogito definitivo) dal quale risulti l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale. L'Agenzia delle Entrate con la *Circ. n. 43/E del 18 novembre 2016* ha precisato, infatti, che deve ritenersi "che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione". Quindi non è più necessario (come invece era richiesto dall'Agenzia delle Entrate prima dell'emanazione di detta Circolare) che i pagamenti vengano effettuati dopo



o quantomeno contestualmente all'atto avente data certa; ciò che conta è che il rogito o il preliminare, dai quali risulta attestato il vincolo pertinenziale, venga registrato prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Modalità di utilizzo del bonus

Gli acquirenti di posti auto o box sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (in questo senso l'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, **salvo che per gli acquisti** per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2013, risulta presentata dall'impresa venditrice la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi (tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39 che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie).

Nota Bene: la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

Ovviamente se il titolo edilizio è stato richiesto a partire dal 17 febbraio 2023 si potrà comunque fruire della agevolazione di cui trattasi, ma solo per **l'utilizzo personale** (a detrazione dell'IRPEF dovuta dall'acquirente), esclusa, invece, la possibilità di cedere a terzi il credito di imposta o di ottenere lo sconto in fattura.

3. Il Sisma Bonus acquisti

Il Sisma Bonus Acquisti 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 disciplinato dall'art. 16, comma 1-septies, D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90.

Trattasi di agevolazione "transitoria", non a regime, **destinata a cessare il 31 dicembre 2024** (salve eventuali proroghe).

Grazie al Sisma Bonus Acquisti 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, comma 37, L. 30 dicembre 2021, n. 234). Dopo tale data (come sopra già precisato), non sarà più possibile avvalersi del Sisma Bonus Acquisti (salvo eventuali nuove proroghe).

Si rammenta che sino al 30 giugno 2022, se ricorrevano tutte le condizioni per accedere al



Super-Bonus, sia oggettive (ad es. cessione di abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e relative pertinenze) che soggettive (ad es. acquirente persona fisica), l'acquirente poteva usufruire della detrazione Super-Bonus (nella misura del 110%) da calcolarsi del prezzo di acquisto.

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".

La detrazione va ripartita in cinque rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale **non può superare** il limite di **euro 96.000,00** per unità immobiliare.

Unità al grezzo: deve ritenersi possibile fruire del SismaBonus acquisti anche nel caso di cessione, entro il termine del 31 dicembre 2024, di unità al grezzo ossia non ancora ultimate nelle finiture e non ancora dichiarate agibili purchè:

- dette unità siano idonee alla commercializzazione e quindi risultino denunciate al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia F/3 o F/4
- siano stati completati i lavori strutturali con collaudo e rilascio da parte del Direttore Lavori e del Collaudatore statico delle prescritte asseverazioni (i Modelli B1 e B2).

In questo senso si è pronunciata l'**Agenzia delle Entrate** con:

- **Risoluzione 14/E dell'8/3/2024:** *"considerato che ai fini della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1septies, D.L. 63/2013, è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio e che tali attestazioni sono rilasciate "all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo", non rileva l'eventuale completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale fittizia."*

- **Risposta ad interpello n. 557 del 23.11.2020:** *"ciò che rileva ai fini della possibilità di beneficiare della detrazione (cd. sismabonus acquisti) è la stipula dell'atto di acquisto (entro il termine di scadenza delle agevolazioni ora 31.12.2024) degli immobili oggetto dei lavori che, ovviamente devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati».*

Nello stesso questo senso anche A.E. – Direzione Regionale del Veneto – risposte ad interpello n. 907-122/2022 e n. 907-1381/2023.

Tale posizione era stata, anche, confermata in una risposta ad interrogazione alla Camera dei deputati da parte del MEF; per il **MEF** l'unico elemento rilevante è che il rogito arrivi entro il termine di legge. L'agibilità dell'immobile e la comunicazione di fine lavori, invece, non sono necessarie ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale (fonte Sole 24 Ore 30 marzo 2022).

Tale opportunità è particolarmente importante proprio in questo **anno 2024**, in quanto, qualora non fosse possibile completare, entro la data del 31 dicembre 2024, i lavori e presentare al Comune la segnalazione certificata di agibilità, si potrà, comunque, fruire della detrazione Sisma Bonus Acquisti mediante la cessione entro la data suddetta degli immobili allo stato "grezzo".

In caso di cessione di abitazione e garage la detrazione deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di euro 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*).

Anche per i benefici per l'acquisto di edifici antisismici valgono le medesime condizioni previste per il Sisma-Bonus "ordinario" con detrazione rafforzata (art. 16, D.L. n. 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 marzo 2003 ovvero come determinate dalla Regione di appartenenza (con apposita delibera di Giunta regionale). Il D.L. 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. 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 "ordinario" ossia dal 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), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (c.d. ristrutturazione ricostruttiva).

Per il Sisma-Bonus Acquisti, invece non vi è, sul punto, alcuna limitazione: stante il preciso tenore letterale dell'art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 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, comma 1, lett. d, T.U.E.) o di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e, T.U.E.). In questo senso si è pronunciata anche l'Agenzia delle Entrate (*risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021; risposta ad interpello n. 97 dell'11 febbraio 2021 e risposta ad interpello n. 364 del 24 maggio 2021*).

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, comma 1, lett. d), T.U.E. (*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, comma 1, lett. c, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con L. 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.

Cumulabilità e compatibilità con gli altri bonus

Con riguardo al Bonus Acquisti Edifici Ristrutturati 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 Acquisti Posti Auto l'Agenzia delle Entrate con la *risposta ad interpello n. 191 del 18 marzo 2021* ha equiparato questa fattispecie a quella del Bonus Acquisti edifici ristrutturati, 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 T.U.I.R.

È stata, invece, ammessa la compatibilità tra EcoBonus fruito dall'impresa costruttrice e Sisma Bonus Acquisti a favore dell'acquirente a condizione, peraltro, che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi (in questo senso *Agenzia delle Entrate risposta ad interpello n. 70 del 2 febbraio 2021 e risposta ad interpello n. 556 del 25 agosto 2021*).

Modalità di utilizzo del bonus

Gli acquirenti di case antisismiche sino a tutto il 16 febbraio 2023 **potevano optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (in questo senso l'art. 14, D.L. 17 maggio 2022 n. 50 convertito con legge 15 luglio 2022 n. 91).

Dal **17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38 **non è più consentita l'opzione** per lo sconto in fattura o la cessione del credito, **salvo che per gli acquisti** per i quali, prima della suddetta data del 17 febbraio 2013, risulti presentata dall'impresa venditrice la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi (**tale possibilità non risulta essere stata variata dal D.L. 29/03/2024 n. 39 che ha invece limitato la possibilità dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per altre e diverse fattispecie**).

Nota Bene: la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto **non rileva** ai fini del rispetto dei termini previsti (art. 2-bis D.L. 16/02/2023, n. 11 convertito con legge 11/04/2023, n. 38).

Ovviamente se il titolo edilizio è stato richiesto a partire dal 17 febbraio 2023 si potrà comunque fruire della agevolazione di cui trattasi, ma solo per **l'utilizzo personale** (a detrazione dell'IRPEF dovuta dall'acquirente), esclusa, invece, la possibilità di cedere a terzi il credito di imposta o di ottenere lo sconto in fattura.

Le asseverazioni

La detrazione del Sisma-Bonus Acquisti è subordinata all'efficacia dell'intervento di riduzione del rischio sismico. 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 con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. In particolare, l'art. 3, di detto decreto 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 il D.M. Infrastrutture e trasporti n. 58 del 2017 sopra citato è stato modificato con successivo D.M. Infrastrutture e trasporti 6 agosto 2020, n. 329. 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.

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*).

4. I bonus acquisti e l'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito

Come già sopra ricordato, per tutti e tre i Bonus Acquisti **solo nel caso di cessioni** aventi per oggetto **fabbricati il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto prima del 17 febbraio 2023** è possibile optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale:

- 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, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari

b) ovvero per la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Al riguardo si rammenta che ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o per la cessione del credito di imposta:

-- 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.

-- necessita anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese**; a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-bis, D.L. n. 34/2020

Sono peraltro esclusi dall'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità delle spese in base al disposto dell'art. 121, comma 1-ter, D.L. n. 34/2020, i seguenti interventi:

a) le opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.) e del D.M. Infrastrutture e trasporti 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale;

b) gli interventi di importo complessivo non superiore a euro 10.000,00 eseguiti sulle singole unità immobiliari o su parti comuni condominiali.

Nel caso del Bonus Acquisti Box auto/Parcheggi, pertanto, non vi sarà l'obbligo di ottenere il visto di conformità e la asseverazione di congruità delle spese:

- nel caso di parcheggi scoperti che siano stati realizzati nell'ambito dell'attività edilizia libera ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-ter, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.) che ricomprende tra le opere di edilizia libera le *"opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità ove stabilito dalla strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate, vasche di raccolta delle acque, locali tombati"*;

- nel caso di box auto o parcheggi per i quali i costi attestati di realizzazione non siano superiori ad euro 10.000,00.

Per quanto riguarda, invece, il Sisma-Bonus Acquisti, stante la sua peculiare natura, deve tuttora escludersi, in ogni caso, e quindi a prescindere dal ricorrere di una delle cause di esclusione di cui sopra, la necessità della attestazione sulla congruità delle spese sostenute; anche dopo le modifiche normative introdotte dalla L. n. 234/2021 si possono ritenere tuttora sussistenti le ragioni che avevano portato l'Agenzia delle Entrate ad escludere espressamente per questa fattispecie la necessità dell'attestazione sulla congruità delle spese; in questo senso Agenzia delle Entrate *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 ... 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*).



La stessa soluzione, per analogia, deve ritenersi applicabile anche nel caso del Bonus Acquisti edifici ristrutturati di cui all'art. 16-*bis*, comma 3, T.U.I.R. di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 visto che anche in questo caso la detrazione è commisurata al prezzo di vendita e non alle spese sostenute dall'impresa.

Per questi due Bonus (Sisma-Bonus Acquisti e Bonus Acquisti edifici ristrutturati) sarà, invece, necessario, in caso di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, il visto di conformità, in quanto difficilmente potranno ricorrere le cause di esclusione di cui all'art. 121, comma 1-*ter*, D.L. n. 34/2020, trattandosi di Bonus connessi ad interventi edilizi complessi e strutturati (restauro, ristrutturazione, demolizione-ricostruzione) che richiedono sempre un titolo edilizio ed il cui costo difficilmente potrà essere contenuto entro i 10.000,00 euro).

Ovviamente se il titolo edilizio è stato richiesto **a partire dal 17 febbraio 2023** si potrà comunque fruire dei vari Bonus Acquisti, ma solo per **l'utilizzo personale** (a detrazione dell'IRPEF dovuta dall'acquirente), esclusa, invece, la possibilità di cedere a terzi il credito di imposta o di ottenere lo sconto in fattura.