

**“Sismabonus acquisti”: l’ANCE aggiorna la guida**

4 marzo 2020 – circ. n.42

L’ANCE aggiorna la guida<sup>[1]</sup> **“Sismabonus sull’acquisto di unità immobiliari antisismiche”** alla luce delle ultime modifiche intervenute in relazione alle modalità applicative della disciplina (cfr. Legge di Bilancio 2020, Risposte dell’Agenzia delle Entrate n. 5 del 16 gennaio 2020 e n. 70 del 20 febbraio 2020, DM n. 24 del 9 gennaio 2020).

In particolare, il *vademecum* tiene conto delle novità apportate:

- dall’art. 1, commi 70 e 176, della Legge di Bilancio 2020, che ha **eliminato lo “sconto in fattura”** per gli interventi di messa in sicurezza antisismica. La Legge 160/2019 ha, infatti, escluso, per l’acquirente delle unità immobiliari antisismiche, beneficiario del *Sismabonus acquisti*, la possibilità di optare per lo sconto sul corrispettivo praticato dall’impresa, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione ovvero alla cessione del credito, riducendone drasticamente la portata applicativa<sup>[2]</sup>;
- dalla risposta n. 5 del 16 gennaio 2020<sup>[3]</sup>, con la quale l’Agenzia delle entrate ha fornito importanti chiarimenti in merito alla **fruibilità del Sismabonus 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. Se al momento del rogito l’intervento sull’intero fabbricato non sia ancora ultimato, la detrazione potrà essere fatta valere solo a partire dall’anno di imposta in cui i medesimi lavori saranno terminati;
- dal DM n. 24 del 9 gennaio 2020, che ha aggiornato il Decreto 28 febbraio 2017, n. 58, prevedendo, in conformità alle disposizioni regionali, che **il progetto degli interventi** per la riduzione del rischio sismico **e l’asseverazione** della classe di rischio dell’edificio **debbano essere allegati** alla SCIA o alla richiesta del permesso di costruire, al momento della presentazione allo Sportello Unico competente, **“tempestivamente e comunque prima dell’inizio dei lavori”**.

Nel documento, che contiene un inquadramento normativo della detrazione, sono indicate le modalità per accedere alla detrazione e le opzioni del suo utilizzo, anche in caso di cessione del credito d’imposta.

Si ricorda che il “*Sismabonus acquisti*” è un’agevolazione che consente all’acquirente di unità immobiliari antisismiche, site nei Comuni in **zona a rischio sismico 1, 2 e 3**<sup>[4]</sup>, di detrarre il **75% o l’85% del prezzo di vendita**, purché l’unità sia **ceduta, entro i 18 mesi dalla fine lavori**, dall’impresa di **costruzione** o di ristrutturazione immobiliare che vi abbia effettuato **interventi di demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica<sup>[5]</sup>, ove consentito.

Attualmente, l’acquirente di unità immobiliari antisismiche che ha diritto al beneficio può seguire due strade:

- A. utilizzare direttamente la detrazione a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in 5 quote annuali di pari importo;
- B. utilizzare indirettamente la detrazione attraverso la cessione del corrispondente credito d’imposta a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un’altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive).

Il dossier tiene conto dell’**incentivo previsto dall’art. 7 del cd. “Decreto Crescita”** (i cui primi chiarimenti giungono dalla Risposta dell’Agenzia delle Entrate n. 70 del 20 febbraio 2020), che, nell’ottica di un rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, di un suo efficientamento energetico e di una messa in sicurezza antisismica, prevede, a favore delle imprese di costruzione e ristrutturazione, il **pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di 200 euro ciascuna**.

**L’ANCE sta intervenendo presso le competenti sedi per pervenire, in tempi brevi, alla proroga del termine del 31 dicembre 2021, ai fini dell’applicazione dei benefici fiscali per l’acquisto di unità immobiliari antisismiche ed efficienti energeticamente**, tenuto conto dei tempi necessari per portare a termine le operazioni di demolizione, ricostruzione e vendita delle singole unità immobiliari.

[1] Cfr. ANCE *"Sismabonus acquisti: l'ANCE aggiorna la guida"* – [ID N. 37251 del 03 ottobre 2019](#); *"Sismabonus sull'acquisto di unità immobiliari antisismichi, il punto dell'ANCE"* – [ID N.36368 del 19 giugno 2019](#).

[2] Per un approfondimento in materia, cfr. ANCE, *"Legge di Bilancio 2020 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale - Misure fiscali di interesse"* – [ID N. 38132 dell'8 gennaio 2020](#).

[3] In tale risposta, l'Agenzia delle Entrate conferma che il *Sismabonus acquisti* può essere riconosciuto anche per l'acquisto di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione che comportino un aumento volumetrico dell'edificio preesistente, se le norme urbanistiche lo consentono.

Sul punto, ANCE – *"Sismabonus acquisti: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate"* – [ID N. 38224 del 17 gennaio 2020](#).

[4] Come noto, il Decreto legge 34/2019 (cd. Decreto Crescita), convertito con modificazioni, nella legge 28 giugno 2019, n.58, ed entrato in vigore il 1° maggio 2019, ha esteso il *Sismabonus acquisti*, sino a quel momento fruibile solo nelle zone a rischio sismico 1, anche alle zone 2 e 3.

[5] Art. 16, comma 1-septies, del DL 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013.