

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## SUPER SISMABONUS ACQUISTI

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per realizzare interventi antisismici, su edifici ricadenti nelle zone sismiche classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici. Per gli interventi di adozione di misure antisismiche, tuttavia, il DL n. 63 del 04 giugno 2013, all'art. 16, comma 1-septies ha introdotto il cosiddetto "sisma bonus acquisti", in vigore a partire dall'anno 2017.

SUPER SISMABONUS ACQUISTI	
<b>Limite spesa</b>	€ 96.000 spesa massima per unità immobiliare (pertinenza compresa) Non vi è alcun limite sul numero di unità immobiliari acquistabili da parte di un singolo soggetto (Risposta Agenzia delle Entrate n. 57/2022)
<b>Durata</b>	5 ANNI (4 ANNI per spese dall'01/01/2022)
<b>Tipo bonus</b>	Demolizione e ricostruzione di interi edifici situati in zone sismiche 1, 2 e 3, allo scopo di ridurre il rischio sismico
<b>Beneficiari</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Soggetti Irpef per gli acquisti, da imprese di costruzione, di villette e/o immobili situati in condomini</li><li>• Soggetti IRES per gli acquisti, da imprese di costruzione, di immobili situati in condomini</li></ul> Sono esclusi gli acquisti di immobili classificati nelle categorie A/1 A/8 e A/9, salvo eccezioni
<b>A cosa si applica</b>	L'agevolazione è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati
<b>Descrizione</b>	Interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento. Gli interventi di cui sopra devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro <b>30 mesi</b> dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (DL 77/2021).
<b>Detrazione</b>	<b>SI</b> – 110% fino al 30/06/2022 delle spese sostenute con apposizione del visto di conformità (in dichiarazione dei redditi) <b>SI</b> – 85% dal 01/07/2022 al 31/12/2024 delle spese sostenute per miglioramento di due classi di rischio sismico senza apposizione del visto di conformità

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: [info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto:info@pec.studiosaracino.it) - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<b>SI</b> – 75% dal 01/07/2022 al 31/12/2024 delle spese sostenute per miglioramento di una classe di rischio sismico senza apposizione del visto di conformità
<b>Cessione e sconto in fattura</b>	<b>SI</b> con apposizione del visto di conformità  <b>NO</b> asseverazione della congruità delle spese (Come chiarito dall’Agenzia delle Entrate nella circolare n. 16/E del 29/11/2021, con riferimento all’acquisto di case antisismiche, essendo la detrazione commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell’atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall’impresa in relazione agli interventi agevolati, non va, pertanto, attestata la corrispondente congruità delle spese neanche a seguito della modifica normativa in commento)
<b>Scadenze e aliquote superbonus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fino al 30/06/2022 bonus 110% (atto di acquisto stipulato entro il 30/06/2022)</li><li>• Dal 01/07/2022 al 31/12/2024 bonus 85% con miglioramento di due classi di rischio sismico</li><li>• Dal 01/07/2022 al 31/12/2024 bonus 75% con miglioramento di una classe di rischio sismico</li></ul>
<b>Cumulabilità</b>	<p>Con riguardo alla possibile coesistenza sullo stesso edificio e nell'ambito di un unico progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle detrazioni relative all'Ecobonus in capo all'impresa e al Sismabonus acquisti in capo agli acquirenti delle unità immobiliari, l'Agenzia delle entrate si è espressa positivamente.</p> <p>Considerando che le agevolazioni si riferiscono a voci di spesa diverse, l'Agenzia ha affermato che, laddove l'impresa di costruzione possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di Ecobonus disciplinati dall'art. 14 del D.L. 63/2013, la detrazione in capo all'impresa non è incompatibile con il Sismabonus acquisti spettante agli acquirenti all'atto dell'acquisto delle unità immobiliari. In altri termini, l'impresa esecutrice potrebbe fruire dell'Ecobonus tenendo distinta contabilizzazione, fatturazione e pagamenti delle relative spese, rispetto a quelle riferibili all'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico dell'edificio. Queste ultime non sarebbero agevolate per l'impresa ma costituirebbero presupposto per far accedere il successivo acquirente al Sismabonus acquisti.</p> <p>In tal modo, i due soggetti coinvolti fruirebbero, rispettivamente, di diverse agevolazioni, ognuna per determinati interventi e relative spese ammissibili. L'Ecobonus per l'impresa sarebbe ovviamente normale, non "super", in quanto le imprese non sono comprese nell'ambito applicativo delineato dal comma 9, art. 119 del D.L. 34/2020.</p>

Bitonto, 03 febbraio 2022

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)