



SUPER SISMABONUS ACQUISTI: RISOLUZIONE ADE N. 77/E DEL 15 DICEMBRE 2022 - SCONTO IN FATTURA CONDIZIONE DI "MATURAZIONE DEL CREDITO" ENTRO IL 30 GIUGNO 2022

Posted on 19 Dicembre 2022



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tags: [risoluzione](#), [supersismabonus acquisti](#)

L'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 77/E del 15 dicembre 2022](#) ha chiarito che **per poter beneficiare della proroga del Super Sismabonus acquisti con l'aliquota del 110% per gli acquisti di abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica** (art. 119, comma 4 del D.L. 34/2020) **effettuati fino al 31 dicembre 2022, è sufficiente che alla data del 30 giugno siano state emesse fatture d'acconto nelle quali venga espressamente indicato che lo "sconto in fattura" è praticato dall'impresa venditrice/cedente.**

Al riguardo, si ricorda che, in materia di **Sismabonus acquisti al 110%**, l'art. 18 comma 4-ter del D.L. 36/2022 (c.d. *Decreto PNRR 2* - convertito con L. 79/2022) ha apportato modifiche all'art. 119, comma 4-ter del D.L. 34/2020, consentendo la stipula del rogito entro il 31 dicembre 2022 (anziché entro il 30 giugno 2022) al ricorrere di una serie di stringenti condizioni le quali impongono che, alla **data del 30 giugno 2022**:

- risulti **sottoscritto e registrato un contratto preliminare di vendita**;
- siano stati **versati acconti**, con "sconto in fattura" e sia stato **maturato il relativo credito d'imposta**;
- sia stata ottenuta **la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali**, con ottenimento del **collaudo e dell'attestazione del collaudatore statico** sulla **riduzione del rischio sismico** dell'immobile;
- che l'immobile sia **accatastato almeno in categoria F/4** (categoria provvisoria, nella quale sono censiti i fabbricati in corso di ristrutturazione).

Si ricorda, altresì che, le suddette condizioni devono ricorrere **congiuntamente** in quanto la mancanza anche di una sola di essi non consente l'applicazione del **Superbonus** per gli acquisti effettuati dal 1° luglio al 31 dicembre 2022, ferma restando, tuttavia, la possibilità di fruire della detrazione nella misura del 75% o dell'85%, ai sensi dell'art. 16, co. 1-septies, del D.L. n. 63/2013 per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2024.

Nello specifico, nella Risoluzione in commento, l'Agenzia delle Entrate chiarisce **la verifica del rispetto della condizione riferita al concetto di maturazione del credito d'imposta derivante dallo sconto in fattura.**

Sul punto, l'Amministrazione finanziaria, riaffermando l'applicazione del "principio di cassa", ha chiarito che **il momento di maturazione del credito d'imposta, nel caso di "sconto in fattura" coincide con la data di emissione della fattura da parte dell'impresa/fornitore**, in quanto proprio in quel momento matura il diritto alla corrispondente detrazione **per l'acquirente/beneficiario.**

Resta fermo che **l'impresa venditrice**, che ha praticato lo sconto, **potrà utilizzare il credito d'imposta corrispondente a dette fatture di acconto**, in ogni caso a condizione che:

- la Comunicazione di esercizio dell'opzione dello sconto in fattura sia trasmessa all'Agenzia

delle Entrate entro il termine del 16 marzo 2023;

- l'atto definitivo di compravendita sia stato stipulato entro il 31 dicembre 2022.

Infine, circa l'ulteriore condizione secondo cui **l'immobile, al 30 giugno 2022, sia accatastato «almeno in categoria F/4»**, l'Agenzia delle Entrate precisa che tale requisito consente l'applicazione della disposizione in commento anche nell'ipotesi in cui l'immobile non sia ancora accatastato alla predetta data del 30 giugno 2022 in una delle categorie ammesse al Superbonus (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze) ma si trovi in categoria catastale F/4 ("unità in corso di definizione"), in cui il fabbricato è per lo più completato ma la destinazione d'uso e la consistenza non sono ancora stati definiti.

A fronte della Risoluzione 77/E/2022, si riepiloga, dunque, che per fruire del Super Sismabonus acquisti nella misura del 110% entro il 31 dicembre 2022, alla data del 30 giugno 2022 devono essere stati verificati i seguenti requisiti:

- **sottoscrizione e registrazione di un contratto preliminare di vendita;**
- **emissione di fattura relativa al pagamento di acconti**, nella quale è espressamente indicato che lo **"sconto in fattura"** è praticato in applicazione delle previsioni di cui all'**art.121 del D.L. 34/2020**;
- ottenimento della **dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali**, con **collaudo ed attestazione del collaudatore statico** sulla riduzione del rischio sismico dell'immobile;
- **accatastamento dell'immobile almeno in categoria F/4.**

