



SISMABONUS ACQUISTI: RISOLUZIONE ADE N.14/E DELL'8 MARZO 2024 - CONFERMA DELL'APPLICABILITÀ ALLE UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3

Posted on 14 Marzo 2024



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

L'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 14 dell'8 marzo 2024](#) ha accolto la tesi dell'ANCE ammettendo la possibilità di utilizzare il **Sismabonus acquisti anche se le unità immobiliari acquistate sono classificate in una delle categorie catastali "provvisorie"** (F/3 «unità in corso di costruzione»), facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti in zona sismica 1, 2 o 3, sui quali, entro la data di stipula dell'atto di compravendita (da effettuarsi entro il prossimo 31 dicembre 2024), risultino **ultimati gli interventi sulle parti "strutturali"** e sia **attestato il miglioramento di 1 o di 2 classi di rischio sismico** come richiesto dalla norma.

Si segnala che la Risoluzione in commento ha trasferito in un atto di prassi a portata generale il contenuto della risposta alla richiesta di *Consulenza giuridica n. 956-10/2024* presentata ufficialmente da ANCE lo scorso 9 febbraio in tema di applicabilità del Sismabonus acquisti.

Si ricorda che il c.d. **Sismabonus acquisti** (ex art.16, co.1-septies D.L. 63/2013 convertito in legge 90/2013), è rivolto agli acquirenti di unità immobiliari, che fanno parte di edifici ubicati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, oggetto di demolizione e ricostruzione allo scopo di ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione.

Gli acquirenti possono fruire di una detrazione pari al 75% (con passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore) o all'85% (con passaggio a due classi di rischio inferiori) del prezzo di vendita, da assumere sino ad un importo massimo di 96.000 euro e da suddividere in 5 anni.

Per essere agevolati, gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, come già sopra detto e, comunque, **entro il 31 dicembre 2024**, termine attualmente fissato entro il quale deve essere effettuato il rogito da parte dell'impresa esecutrice dei lavori.

Tenuto conto della scadenza del beneficio prevista per la fine di quest'anno e della complessità degli interventi necessari per l'accesso agli stessi, L'ANCE ha chiesto conferma all'Amministrazione finanziaria:

1. dell'applicabilità del Sismabonus acquisti per gli acquirenti, entro il prossimo 31 dicembre 2024, di unità immobiliari classificate in una delle categorie catastali provvisorie (ad esempio l'F/3 - unità in corso di costruzione), facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, sui quali entro la data del rogito risultino completati gli interventi strutturali con conseguente miglioramento di classe sismica, ma non anche le "finiture";
2. della possibilità, nella stessa ipotesi, di fruizione dell'agevolazione tramite cessione del credito d'imposta, o sconto in fattura, in presenza delle condizioni derogatorie al divieto di cessione previste dall'art.2, co.3, lett.c, del DL 11/2023 convertito nella legge 38/2023.

L'Agenzia ha risposto positivamente ad entrambe le questioni, confermando la soluzione interpretativa proposta dall'ANCE.

Di conseguenza, con la Risoluzione in commento viene definitivamente chiarito che:

- 1. è possibile fruire del Sismabonus acquisti per l'acquisto di immobili accatastati come "in corso di costruzione" (F/3 -Unità in corso di costruzione) o in altre categorie "fittizie" (F/4 – Unità in corso di definizione), a condizione che siano stati completati esclusivamente i lavori strutturali e non anche quelli di "finitura".** In questo caso, per accedere al bonus è necessario che gli interventi di demolizione e ricostruzione effettuati abbiano determinato la riduzione di classe sismica asseverata, e che la compravendita avvenga entro il termine di vigenza dell'agevolazione, cioè il 31 dicembre 2024. Ciò in quanto il fatto che, ai fini della detrazione, è necessario che, all'atto di ultimazione dei lavori e del collaudo, debbano essere rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di 1 o 2 classi di rischio sismico rende di per sé irrilevante il mancato completamento delle finiture e la circostanza che all'atto della vendita le unità siano classificate in una categoria catastale "fittizia".
- 2. è possibile optare per la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura, conformemente alle deroghe previste dalla legge, a condizione che, alla data del 16 febbraio 2023, sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.**

