

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 <u>acquirenti di unità immobiliari</u>, che fanno parte di edifici ubicati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, oggetto di <u>demolizione e ricostruzione</u> allo scopo di ridurne il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, <u>entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione</u>.

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

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

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

- 1. <u>dell'applicabilità del Sismabonus acquisti</u> 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. <u>della possibilità</u>, nella stessa ipotesi, <u>di fruizione dell'agevolazione tramite cessione del credito d'imposta</u>, 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.

<u>L'Agenzia ha risposto positivamente ad entrambe le questioni,</u> 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.