



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **SISMABONUS ACQUISTI CON SCONTO IN FATTURA, L'UNICO SUPERSTITE DEL DL 34/2024**

*Posted on 22 Maggio 2024 by Sabatino Pizzano*



Il sismabonus acquisti è un'agevolazione fiscale cruciale per incentivare l'acquisto di immobili situati in aree ad alto rischio sismico, a condizione che siano stati effettuati interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento della classe sismica. Questo articolo esaminerà in dettaglio questo bonus e le modifiche apportate dal recente Decreto Superbonus (D.L. n. 39/2024). Esploreremo le diverse condizioni e modalità di utilizzo, fornendo esempi pratici e rispondendo ad alcune domande frequenti. L'obiettivo è fornire una guida completa e accessibile per consentire ai lettori di comprendere appieno questa importante agevolazione fiscale.

## Cos'è il sismabonus acquisti?

Il **sismabonus acquisti** è un'agevolazione fiscale introdotta nel 2017 che consente di detrarre dalle tasse una percentuale significativa delle spese sostenute per l'acquisto di immobili situati in **zone sismiche 1, 2 o 3**, a condizione che siano stati effettuati interventi di **demolizione e ricostruzione** con **miglioramento della classe sismica**.

La percentuale di detrazione dipende dalla riduzione di classi sismiche ottenuta:

- **75%** se l'intervento ha ridotto di **una classe sismica** il rischio di crollo dell'immobile
- **85%** se l'intervento ha ridotto di **almeno due classi sismiche** il rischio di crollo

La detrazione massima ammissibile è pari a **96.000 euro**. Questo significa che, nel caso dell'85%, è possibile detrarre fino a 81.600 euro ( $96.000 \times 0,85$ ) dalle tasse.

È importante sottolineare che il sismabonus acquisti si applica solo agli interventi di demolizione e ricostruzione che hanno comportato un **miglioramento di almeno due classi sismiche** dell'immobile. Ciò significa che l'edificio ricostruito deve avere una classe sismica superiore rispetto a quella precedente.

## Le zone sismiche in Italia

In Italia, le zone sismiche sono classificate in base al rischio sismico del territorio su una **scala da 1 a 4**, dove:

- **Zona 1 (rischio alto):** Comprende le regioni più esposte ai terremoti, come gran parte della Calabria, della Basilicata, della Campania, del Molise e della Sicilia, oltre ad alcune aree dell'Abruzzo, delle Marche, dell'Umbria, del Lazio e della Puglia.
- **Zona 2 (rischio medio):** Include buona parte del territorio nazionale, tra cui il resto dell'Abruzzo, delle Marche, dell'Umbria, del Lazio, della Puglia, della Campania e della Sicilia, nonché porzioni della Toscana, dell'Emilia-Romagna, del Veneto e del Friuli-Venezia Giulia.
- **Zona 3 (rischio basso):** Comprende gran parte del nord Italia, come la Lombardia, il Piemonte, la Liguria, il Trentino-Alto Adige, la Valle d'Aosta e alcune aree del Veneto, dell'Emilia-Romagna e della Toscana.
- **Zona 4 (rischio molto basso):** Include solo alcune aree circoscritte della Sardegna e della Puglia.

## Cosa si intende per "classe sismica"?

La **classe sismica** è una classificazione che indica il livello di rischio sismico di un edificio. In Italia, le classi sismiche vanno dalla A+ (rischio sismico minimo) alla G (rischio sismico massimo). Quanto più è bassa è la classe sismica (e quindi più elevato il rischio sismico), tanto più elevata è la probabilità che l'edificio subisca danni significativi in caso di terremoto.

Gli interventi di miglioramento sismico mirano a ridurre il rischio di crollo dell'edificio, portandolo ad una classe sismica superiore rispetto a quella iniziale. Questo può essere ottenuto attraverso diverse tecniche, come il rinforzo strutturale, l'introduzione di

controventi o l'utilizzo di materiali più resistenti.

## Modalità di utilizzo del sismabonus acquisti

Prima del Decreto Superbonus, c'erano essenzialmente due modalità per fruire del sismabonus acquisti:

- **Detrazione in dichiarazione dei redditi:** L'acquirente poteva detrarre le spese ammissibili in 5 quote annuali di pari importo, ripartendo la detrazione lungo un arco temporale di 5 anni. Ad esempio, se la detrazione totale ammontava a 80.000 euro, l'acquirente poteva detrarre 16.000 euro all'anno per 5 anni.
- **Opzioni di cessione del credito o sconto in fattura:** In alternativa alla detrazione diretta, l'acquirente poteva cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione a terzi (banche, istituti finanziari, ecc.) oppure richiedere uno sconto diretto in fattura all'impresa costruttrice, che avrebbe poi ceduto il credito per compensare lo sconto praticato.

## Novità introdotte dal Decreto Superbonus

Il Decreto Superbonus ha apportato alcune modifiche importanti alle modalità di fruizione del sismabonus acquisti:

- **Rateazione decennale per la detrazione in dichiarazione:** Per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024, la detrazione in dichiarazione dei redditi avviene ora in 10 quote annuali di pari importo anziché in 5 quote. Ad esempio, se la detrazione totale ammonta a 80.000 euro, l'acquirente potrà detrarre 8.000 euro all'anno per 10 anni. Questa novità potrebbe rendere il sismabonus acquisti più accessibile a una platea più ampia di contribuenti, consentendo loro di diluire l'onere fiscale su un periodo più lungo.
- **Invarianza delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura:** Nonostante la modifica della rateazione per la detrazione diretta, le regole per le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura rimangono invariate. I crediti d'imposta derivanti da queste opzioni continueranno a essere rateizzati in 5 anni per i cessionari (banche, imprese, ecc.).

È importante notare che le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura consentono all'acquirente di non sostenere inizialmente l'intero costo dell'immobile. In pratica, l'acquirente potrebbe pagare un prezzo ridotto grazie allo sconto applicato dall'impresa costruttrice, che a sua volta cede il credito d'imposta a terzi per compensare lo sconto o lo utilizza direttamente in compensazione.

## Condizioni per fruire del sismabonus acquisti

A seguito delle novità introdotte dal Decreto Superbonus, le condizioni per poter fruire del sismabonus acquisti dipendono dalla data di presentazione della richiesta per ottenere il titolo edilizio e dalla data di stipula dell'atto di compravendita. Ecco un riassunto:

1. **Detrazione in dichiarazione in 10 anni o opzioni di cessione/sconto:** Gli acquirenti possono scegliere tra la detrazione in dichiarazione in 10 anni o le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura se:
  - La richiesta per ottenere il titolo edilizio è stata presentata entro il 16 febbraio 2023
  - L'atto di compravendita viene stipulato entro il 31 dicembre 2024
1. **Detrazione in dichiarazione in 5 anni:** Gli acquirenti possono fruire del sismabonus acquisti solo tramite la detrazione in dichiarazione in 5 anni se:
  - La richiesta per ottenere il titolo edilizio è stata presentata dopo il 16 febbraio 2023
  - L'atto di compravendita è stato stipulato entro il 31 dicembre 2023

1. **Detrazione in dichiarazione in 10 anni:** Gli acquirenti possono fruire del sismabonus acquisti solo tramite la detrazione in dichiarazione in 10 anni se:

- La richiesta per ottenere il titolo edilizio è stata presentata dopo il 16 febbraio 2023
- L'atto di compravendita viene stipulato tra il 1° gennaio 2024 e il 31 dicembre 2024

È importante sottolineare che queste condizioni si applicano solo al sismabonus acquisti e non ad altre agevolazioni fiscali per interventi edilizi. Ogni bonus ha le proprie regole specifiche, anche se alcune norme di portata generale possono essere condivise.

## Esempi pratici

Per comprendere meglio come funziona il sismabonus acquisti, ecco alcuni esempi pratici:

### Esempio #1

Il Sig. Rossi ha sottoscritto un preliminare per l'acquisto di un appartamento facente parte di un condominio realizzato a seguito della demolizione di un fabbricato in zona sismica 3. Il Permesso di Costruire è stato richiesto dall'impresa costruttrice il 20 gennaio 2022. L'atto di compravendita è previsto per novembre 2024. L'intervento di demolizione e ricostruzione ha comportato un miglioramento di due classi sismiche. In questo caso, il Sig. Rossi può acquistare l'appartamento con lo **sconto in fattura** applicato dall'impresa costruttrice pari all'85% delle spese ammissibili, dato che:

- La richiesta del titolo edilizio è stata presentata entro il 16 febbraio 2023
- L'atto di compravendita verrà stipulato entro il 31 dicembre 2024
- L'intervento ha ridotto di almeno due classi sismiche il rischio di crollo dell'immobile

### Esempio #2

Il Sig. Verdi ha acquistato nel 2023 un appartamento con lo sconto in fattura applicato dall'impresa costruttrice. Quest'ultima ha ceduto il credito d'imposta a una banca entro il 4 aprile 2024. In questo caso, l'impresa dovrà utilizzare il credito in 5 anni e non in 10 anni, poiché il Decreto Superbonus non ha modificato le regole per le rateazioni dei crediti da parte dei cessionari.

## Adempimenti e documentazione richiesta

Per poter fruire del sismabonus acquisti, l'acquirente dovrà possedere e conservare la seguente documentazione:

- **Attestazione della classe di rischio sismico** dell'edificio prima e dopo l'intervento di demolizione e ricostruzione, rilasciata da un professionista abilitato.
- **Copia del titolo edilizio** (Permesso di Costruire, SCIA, ecc.) relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione.
- **Fatture e ricevute di pagamento** delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile.
- **Atto di compravendita** registrato.

Inoltre, nel caso in cui l'acquirente scelga di cedere il credito o beneficiare dello sconto in fattura, sarà necessario produrre ulteriore documentazione specifica, come ad esempio:

- **Comunicazione all'Agenzia delle Entrate** per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura.
- **Contratto di cessione del credito** stipulato con la banca o l'istituto finanziario cessionario.

## Conclusione

Il sismabonus acquisti rappresenta un'importante agevolazione fiscale per incentivare l'acquisto di immobili situati in zone sismiche ad alto rischio, a condizione che siano stati effettuati interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento della classe sismica. Il Decreto Superbonus ha apportato alcune modifiche alle modalità di fruizione del bonus, introducendo la rateazione decennale per la detrazione in dichiarazione dei redditi a partire dal 1° gennaio 2024. Tuttavia, le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura rimangono invariate, con una rateazione quinquennale per i cessionari.

È fondamentale comprendere le condizioni e le tempistiche specifiche per poter accedere al sismabonus acquisti, considerando la data di richiesta del titolo edilizio e la data di stipula dell'atto di compravendita. Inoltre, è necessario conservare tutta la documentazione richiesta per dimostrare il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa.

---

### *Domande e Risposte*

#### **D: Quali sono le percentuali di detrazione previste dal sismabonus acquisti?**

R: Il sismabonus acquisti prevede una detrazione del 75% delle spese sostenute se l'intervento ha ridotto di una classe sismica il rischio di crollo dell'immobile, o dell'85% se l'intervento ha ridotto di almeno due classi sismiche il rischio di crollo.

#### **D: Quali sono le novità introdotte dal Decreto Superbonus per il sismabonus acquisti?**

R: Il Decreto Superbonus ha introdotto la rateazione decennale per la detrazione in dichiarazione dei redditi a partire dal 1° gennaio 2024, consentendo di diluire l'onere fiscale su un periodo più lungo. Tuttavia, le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura rimangono invariate, con una rateazione quinquennale per i cessionari.

#### **D: Posso usufruire dello sconto in fattura se ho acquistato un immobile nel 2024 dopo aver presentato la richiesta del titolo edilizio nel 2022?**

R: Sì, se la richiesta del titolo edilizio è stata presentata entro il 16 febbraio 2023 e l'atto di compravendita viene stipulato entro il 31 dicembre 2024, è possibile beneficiare dello sconto in fattura applicato dall'impresa costruttrice.

#### **D: Quali documenti sono necessari per fruire del sismabonus acquisti?**

R: Per fruire del sismabonus acquisti è necessario possedere l'attestazione della classe di rischio sismico prima e dopo l'intervento, la copia del titolo edilizio, le fatture e ricevute di pagamento delle spese sostenute, e l'atto di compravendita registrato. Ulteriore documentazione specifica è richiesta in caso di cessione del credito o sconto in fattura.

#### **D: Qual è la detrazione massima ammissibile per il sismabonus acquisti?**

R: La detrazione massima ammissibile per il sismabonus acquisti è pari a 96.000 euro. Ciò significa che, nel caso dell'85%, è possibile detrarre fino a 81.600 euro ( $96.000 \times 0,85$ ) dalle tasse.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA