STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI E ALIQUOTA IVA PRIMA CASA: 4, 10 O 22%?

Pubblicato il24 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano

L'acquisto di un immobile residenziale da un'impresa costruttrice rappresenta un'operazione complessa sotto il profilo fiscale, soprattutto quando si intrecciano diverse agevolazioni. Una questione di particolare rilevanza riguarda la possibilità di cumulare il Sismabonus Acquisti con l'aliquota IVA agevolata al 4% prevista per la prima casa. La domanda è legittima: può un acquirente beneficiare contemporaneamente di entrambe le agevolazioni?

Inquadramento della problematica e perimetro normativo di riferimento

La tematica della compatibilità tra diverse misure agevolative in ambito immobiliare assume particolare rilevanza nell'attuale panorama fiscale italiano, caratterizzato da una pluralità di interventi legislativi volti ad incentivare sia l'accesso alla proprietà abitativa sia il miglioramento del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo sismico. Il presente contributo si propone di analizzare, con specifico riferimento all'ordinamento tributario vigente, la possibilità di fruire congiuntamente dell'aliquota IVA agevolata al 4% prevista per l'acquisto della "prima casa" e della detrazione fiscale connessa al c.d. "Sismabonus Acquisti".

La questione riveste notevole interesse pratico, attesa la significativa differenza economica tra l'aliquota IVA ordinaria del 10% (applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi non di lusso) e quella agevolata del 4%, differenziale quantificabile in sei punti percentuali sul corrispettivo pattuito. Tale risparmio fiscale, sommato alla detrazione IRPEF/IRES prevista dal Sismabonus Acquisti, può determinare un beneficio complessivo di assoluto rilievo, tale da incidere significativamente sulla convenienza economica dell'operazione di acquisto immobiliare.

Disciplina dell'IVA agevolata al 4% per l'acquisto della "prima casa": quadro normativo ed evoluzione interpretativa

Il regime di favore per l'acquisto della "prima casa" di abitazione trova la sua collocazione, ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto, nel numero 21 della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972. Tale disposizione prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% alle cessioni di "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, qualora ricorrano le condizioni richiamate nella nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

La tecnica legislativa utilizzata dal legislatore tributario si caratterizza, dunque, per un rinvio "mobile" alle condizioni previste dalla disciplina dell'imposta di registro, creando un sistema di agevolazioni coordinato tra le due imposte indirette, pur nel rispetto del principio di alternatività IVA-registro sancito dall'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986. Tale impostazione è stata costantemente confermata dalla prassi amministrativa, come attestato, inter alia, dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'8 aprile 2016, che ha ribadito l'unitarietà dei presupposti agevolativi per entrambi i tributi.

Requisiti soggettivi, oggettivi e dichiarativi

L'accesso all'aliquota IVA agevolata del 4% è subordinato alla sussistenza di specifici requisiti soggettivi, oggettivi e dichiarativi, dettagliatamente disciplinati dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Requisiti soggettivi

Dal punto di vista soggettivo, è necessario che la cessione sia effettuata da un soggetto passivo IVA, tipicamente un'impresa

costruttrice o di ristrutturazione. La cessione deve essere soggetta ad IVA per obbligo (cessioni effettuate entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o intervento) o per opzione (cessioni successive ai cinque anni per le quali il cedente manifesti espressamente la volontà di assoggettamento ad IVA nell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633/1972).

L'acquirente, dal canto suo, deve possedere specifici requisiti di natura personale e patrimoniale, tassativamente elencati dalla normativa. In particolare, la Nota II-bis richiede che l'acquirente:

a) non sia titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione nel territorio del medesimo Comune ove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;

b) non sia titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" di cui alla Nota II-bis e a specifiche normative previgenti, puntualmente elencate;

c) abbia la residenza nel Comune ove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato ovvero si impegni a trasferirla entro 18 mesi dall'acquisto, salvo le deroghe previste per i cittadini italiani residenti all'estero e per coloro che svolgono la propria attività lavorativa nel medesimo Comune.

La legge di Stabilità 2016 (L. 28 dicembre 2015, n. 208) ha introdotto un'importante deroga al requisito di cui alla lettera b), consentendo l'acquisto con l'agevolazione "prima casa" anche al contribuente già proprietario di un immobile acquistato con la medesima agevolazione, a condizione che il precedente immobile sia alienato entro un anno dal nuovo acquisto. Tale termine è stato oggetto di ripetute sospensioni durante il periodo emergenziale, con la L. 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2025) che ha disposto, da ultimo, l'estensione a due anni per gli acquisti effettuati nell'anno 2024.

Requisiti oggettivi

Sotto il profilo oggettivo, l'immobile deve possedere caratteristiche non di lusso, individuate, fino al 31 dicembre 2013, con riferimento ai criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 e, a decorrere dal 1° gennaio 2014, con esclusivo riferimento alla classificazione catastale. In particolare, sono escluse dall'agevolazione le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico).

Requisiti dichiarativi

La fruizione dell'agevolazione è inoltre subordinata, sotto il profilo formale, al rilascio di specifiche dichiarazioni da parte dell'acquirente nell'atto di trasferimento, aventi ad oggetto la sussistenza dei requisiti di cui ai punti precedenti. L'omissione di tali dichiarazioni comporta l'inapplicabilità del beneficio, mentre la loro mendacità determina la decadenza dall'agevolazione, con conseguente recupero della differenza d'imposta, applicazione di una sanzione amministrativa pari al 30% dell'imposta stessa e degli interessi di mora.

Consolidati orientamenti interpretativi

La giurisprudenza di legittimità e la prassi amministrativa hanno progressivamente delineato i confini applicativi dell'agevolazione "prima casa", chiarendone le implicazioni in fattispecie peculiari o controverse.

Particolarmente rilevante, ai fini del tema oggetto di analisi, è l'orientamento consolidato circa l'applicabilità dell'aliquota IVA

agevolata anche alle cessioni di immobili in corso di costruzione, purché destinati a diventare abitazioni non di lusso una volta ultimati. Tale principio, affermato dall'Agenzia delle Entrate già con la Risoluzione n. 22/E del 22 marzo 2019 e confermato in successivi documenti di prassi, si basa sulla considerazione che l'agevolazione "prima casa" è strutturalmente connessa alla destinazione finale del bene all'uso abitativo non di lusso, piuttosto che al suo stato di ultimazione al momento dell'acquisto.

Questo approccio interpretativo risulta particolarmente significativo nel contesto del Sismabonus Acquisti, atteso che, come si vedrà, la normativa agevolativa consente la fruizione del beneficio anche per immobili ceduti "al grezzo" o comunque non ultimati, purché siano rispettati i requisiti antisismici prescritti.

Disciplina del Sismabonus Acquisti: profili normativi e operativi

Il c.d. "Sismabonus Acquisti" rappresenta una particolare declinazione delle agevolazioni fiscali finalizzate al miglioramento delle caratteristiche antisismiche degli edifici, introdotta dall'art. 16, comma 1-septies, del D.L. n. 63/2013, come modificato dall'art. 46-quater del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 2017, n. 96.

La disposizione si inserisce nel più ampio contesto delle politiche di prevenzione del rischio sismico, con l'obiettivo di incentivare interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia che comportino il miglioramento delle prestazioni antisismiche degli immobili esistenti. La peculiarità del Sismabonus Acquisti risiede nella circostanza che il beneficio fiscale è riconosciuto non al soggetto che realizza gli interventi (l'impresa), bensì all'acquirente delle unità immobiliari risultanti.

Il quadro normativo ha subito diverse modifiche nel tempo, con progressive estensioni dell'ambito applicativo (inizialmente limitato alle zone sismiche 1, successivamente esteso alle zone 2 e 3) e della tipologia di interventi agevolabili (con inclusione delle demolizioni e ricostruzioni con variazione volumetrica, purché consentite dalla normativa urbanistica vigente).

Presupposti soggettivi e oggettivi

Dal punto di vista soggettivo, il Sismabonus Acquisti è riconosciuto agli acquirenti (persone fisiche o giuridiche) di unità immobiliari cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione che abbiano realizzato specifici interventi antisismici.

Sotto il profilo oggettivo, l'agevolazione riguarda le unità immobiliari ubicate in edifici:

- situati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3 secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003;
- oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove consentita dalle norme urbanistiche, o di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- per i quali gli interventi siano stati realizzati con finalità di riduzione del rischio sismico, comportando il passaggio a una o due classi di rischio inferiori, attestato mediante l'asseverazione di cui al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, e successive modificazioni.

Condizioni temporali e formali

Un presupposto fondamentale per la fruizione dell'agevolazione è che la cessione delle unità immobiliari avvenga entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori. Tale termine, originariamente fissato in 18 mesi, è stato esteso a 30 mesi dall'art. 33-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108.

Sul piano formale, è necessario che all'atto dell'acquisto sia allegata l'asseverazione del direttore dei lavori, presentata

precedentemente presso lo sportello unico dell'edilizia, dalla quale risulti l'efficacia degli interventi eseguiti per la riduzione del rischio sismico.

Quantificazione del beneficio fiscale

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o dall'imposta sul reddito delle società (IRES), calcolata sul prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, come risultante dall'atto di compravendita, entro un importo massimo di 96.000 euro per ciascuna unità.

La misura della detrazione varia in funzione della riduzione del rischio sismico conseguita:

- 75% del prezzo, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore;
- 85% del prezzo, nel caso di passaggio a due classi di rischio inferiori.

Le aliquote sono state oggetto di rimodulazione per gli acquisti effettuati successivamente al 31 dicembre 2024, con una progressiva riduzione prevista dalla L. 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024) che scende al 50%, 36% e 30% a seconda se si tratta di prima casa o non e dall'anno di acquisizione. La detrazione è fruibile in cinque quote annuali di pari importo, a decorrere dall'anno di sostenimento della spesa (coincidente con l'anno di stipula dell'atto di compravendita). In alternativa alla fruizione diretta, il contribuente può optare per:

- la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante;
- un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (c.d. sconto in fattura).

Tali modalità alternative, disciplinate dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, sono state oggetto di progressive limitazioni ad opera della L. 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024) e del D.L. 29 marzo 2024, n. 39, convertito con modificazioni dalla L. 28 maggio 2024, n. 56.

Profili IVA delle cessioni immobiliari nell'ambito del Sismabonus Acquisti

Le cessioni di fabbricati effettuate da soggetti passivi IVA sono disciplinate, sul piano dell'imposta sul valore aggiunto, dall'art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633/1972. Tale disposizione prevede, in via generale, un regime di esenzione IVA, con alcune significative eccezioni:

- le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, che sono obbligatoriamente soggette ad IVA;
- le cessioni effettuate dalle medesime imprese oltre il predetto termine quinquennale, per le quali il cedente può optare per l'imponibilità IVA, mediante dichiarazione espressa nell'atto di vendita.

Quanto all'aliquota applicabile, l'art. 127-undecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972 prevede l'aliquota del 10% per le cessioni di fabbricati, o porzioni di essi, diversi da quelli di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 (c.d. "case di abitazione non di lusso" secondo la classificazione all'epoca vigente).

Per gli immobili di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), si applica invece l'aliquota ordinaria del 22%.

In deroga a tale regime ordinario, come già illustrato, il n. 21 della Tabella A, Parte II, prevede l'aliquota agevolata del 4% per le cessioni di case di abitazione non di lusso, qualora ricorrano le condizioni previste per l'agevolazione "prima casa".

Inquadramento IVA delle operazioni connesse al Sismabonus Acquisti

Le cessioni immobiliari effettuate nell'ambito del Sismabonus Acquisti si inseriscono nel quadro normativo sopra delineato, presentando tuttavia alcune peculiarità meritevoli di approfondimento.

In primo luogo, è necessario evidenziare che, per espressa previsione normativa, il Sismabonus Acquisti trova applicazione per le cessioni effettuate entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori. Tali operazioni, ricadendo certamente entro il termine quinquennale previsto dall'art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633/1972, sono obbligatoriamente soggette ad IVA.

Un aspetto controverso riguarda la qualificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a Interpello n. 954-1606/2017, ha chiarito che gli interventi di demolizione e ricostruzione qualificabili come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 beneficiano dell'IVA agevolata al 10% in relazione ai lavori appaltati, in virtù del n. 127-terdecies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

Tuttavia, tale pronunciamento riguarda esclusivamente l'IVA applicabile ai lavori commissionati dal committente all'impresa esecutrice, non già l'aliquota IVA sulla successiva cessione dell'immobile. Quest'ultima, come precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018, segue le regole ordinarie previste per le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici.

Un ulteriore profilo rilevante concerne le cessioni di immobili "al grezzo" o comunque non ultimati, fattispecie non infrequente nel contesto del Sismabonus Acquisti. In tal caso, l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 22/E del 22 marzo 2019, ha chiarito che tali cessioni sono imponibili IVA in quanto i beni sono "ancora nel circuito produttivo" e ha espressamente ammesso l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% qualora ricorrano i requisiti "prima casa".

Questo orientamento, confermato anche nella Risposta n. 241/E del 13 aprile 2021, si fonda sul principio secondo cui l'aliquota IVA applicabile dipende esclusivamente dalla sussistenza dei requisiti normativi previsti per l'agevolazione "prima casa", indipendentemente dallo stato di ultimazione dell'immobile al momento della cessione.

Analisi della compatibilità tra Sismabonus Acquisti e agevolazione "prima casa": approccio sistematico e valutazione critica

L'analisi della compatibilità tra il Sismabonus Acquisti e l'aliquota IVA agevolata del 4% prevista per la "prima casa" richiede un approccio sistematico, che tenga conto dei principi generali dell'ordinamento tributario e della ratio sottesa alle diverse misure agevolative.

In via preliminare, occorre rilevare che, in ambito fiscale, vale il principio di cumulabilità delle agevolazioni, salvo espressa disposizione contraria. Tale principio, pur non codificato in una norma specifica, emerge chiaramente dall'orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione (cfr., ex multis, Cass. civ., Sez. V, 13 giugno 2012, n. 9670) e dalla prassi amministrativa (cfr. Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/E del 28 giugno 2022, seppur relativa ad una diversa fattispecie).

Nel caso di specie, l'assenza di una norma che espressamente vieti il cumulo tra le due agevolazioni costituisce un primo, significativo elemento a favore della loro compatibilità.

Differente natura e disciplina delle agevolazioni

Un secondo elemento rilevante attiene alla diversa natura e disciplina delle due agevolazioni fiscali:

- il Sismabonus Acquisti costituisce una detrazione dalle imposte dirette (IRPEF o IRES), disciplinata dall'art. 16, comma 1-septies, del D.L. n. 63/2013, finalizzata a incentivare il miglioramento sismico degli edifici;
- l'aliquota IVA agevolata per la "prima casa" rappresenta una riduzione dell'imposta indiretta (IVA), prevista dal n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972, volta a favorire l'accesso alla proprietà della prima abitazione.

Le due misure agevolative operano, dunque, su piani impositivi differenti (imposte dirette e imposte indirette) e perseguono finalità distinte, benché entrambe riconducibili alla tutela di interessi costituzionalmente rilevanti (rispettivamente, la sicurezza delle abitazioni e l'accesso all'abitazione principale).

Tale differenza strutturale rafforza la tesi della compatibilità, atteso che, in assenza di una disposizione di coordinamento, non sussistono sovrapposizioni o interferenze tra i rispettivi ambiti applicativi.

Assenza di interferenze nei presupposti applicativi

Un'ulteriore considerazione attiene ai presupposti applicativi delle due agevolazioni, che risultano del tutto indipendenti e non interferenti:

- il Sismabonus Acquisti richiede che l'immobile sia ubicato in una zona sismica 1, 2 o 3, che sia stato oggetto di specifici interventi antisismici con miglioramento della classe di rischio, che la cessione avvenga entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori e che sia effettuata dall'impresa che ha realizzato gli interventi;
- l'agevolazione "prima casa" presuppone che l'acquirente non possieda altre abitazioni nel medesimo Comune, non sia titolare di diritti su altre abitazioni acquistate con le medesime agevolazioni su tutto il territorio nazionale e abbia (o intenda stabilire) la residenza nel Comune ove è situato l'immobile.

È evidente che i requisiti dell'una non incidono in alcun modo sulla sussistenza dei requisiti dell'altra, potendo entrambe le agevolazioni trovare applicazione in modo autonomo e indipendente.

La prassi amministrativa: analisi delle posizioni espresse

Sebbene non risultino documenti di prassi che affrontino specificamente e in termini espliciti la questione della cumulabilità tra Sismabonus Acquisti e aliquota IVA agevolata "prima casa", è possibile trarre utili indicazioni da talune pronunce dell'Amministrazione finanziaria su fattispecie analoghe o connesse.

Particolarmente significativa, a questo riguardo, appare la già citata Risoluzione n. 22/E del 22 marzo 2019, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha ammesso l'applicabilità dell'aliquota IVA del 4% anche alle cessioni di immobili non ultimati, purché destinati a diventare abitazioni non di lusso e in presenza dei requisiti soggettivi previsti per l'agevolazione "prima casa".

Tale orientamento, nella misura in cui riconosce la possibilità di applicare l'aliquota agevolata del 4% anche in contesti "non standard" (quali le vendite "al grezzo"), suggerisce un approccio interpretativo estensivo, che valorizza la sussistenza dei requisiti normativi indipendentemente dalle peculiarità della specifica operazione.

In questa prospettiva, appare ragionevole ritenere che l'Amministrazione finanziaria, ove chiamata a pronunciarsi espressamente sulla compatibilità tra Sismabonus Acquisti e agevolazione "prima casa", adotterebbe un orientamento favorevole, in linea con il

principio generale di cumulabilità delle agevolazioni fiscali in assenza di divieti espressi.

Conclusioni interpretative

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene che un'interpretazione sistematica e teleologica del quadro normativo vigente conduca a riconoscere la piena compatibilità tra il Sismabonus Acquisti e l'aliquota IVA agevolata del 4% prevista per la "prima casa".

Tale conclusione si fonda su molteplici argomenti:

- a) l'assenza di una disposizione normativa che espressamente vieti il cumulo tra le due agevolazioni;
- b) la diversa natura e finalità delle misure agevolative, che operano su piani impositivi differenti;
- c) l'indipendenza dei rispettivi presupposti applicativi, che non presentano interferenze o sovrapposizioni;
- d) l'orientamento estensivo adottato dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata "prima casa" in contesti peculiari.

Ne consegue che l'acquirente di un'unità immobiliare che soddisfi i requisiti per fruire del Sismabonus Acquisti può legittimamente beneficiare anche dell'aliquota IVA agevolata del 4%, qualora sussistano le condizioni previste dalla normativa "prima casa", senza che l'una escluda o limiti l'applicabilità dell'altra.

Aspetti operativi e casistica applicativa

Al fine di delineare un quadro completo delle implicazioni fiscali connesse all'applicazione congiunta del Sismabonus Acquisti e dell'agevolazione "prima casa", si riepilogano di seguito i regimi impositivi applicabili nelle diverse configurazioni ipotizzabili:

1. **Acquisto senza agevolazioni**: cessione soggetta ad IVA con aliquota ordinaria del 10% per immobili non di lusso (22% per immobili di lusso); imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro ciascuna); assenza di detrazioni IRPEF/IRES.
2. **Acquisto con sola agevolazione "prima casa"**: cessione soggetta ad IVA con aliquota agevolata del 4%; imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro ciascuna); assenza di detrazioni IRPEF/IRES.
3. **Acquisto con solo Sismabonus Acquisti**: cessione soggetta ad IVA con aliquota ordinaria del 10% per immobili non di lusso; imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro ciascuna); detrazione IRPEF/IRES del 75% o 85% (a seconda della riduzione del rischio sismico) su un importo massimo di 96.000 euro.
4. **Acquisto con entrambe le agevolazioni**: cessione soggetta ad IVA con aliquota agevolata del 4%; imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro ciascuna); detrazione IRPEF/IRES del 75% o 85% su un importo massimo di 96.000 euro.

Adempimenti formali e documentali

Sotto il profilo operativo, la fruizione congiunta delle due agevolazioni richiede l'osservanza di specifici adempimenti formali e documentali.

Per quanto concerne l'agevolazione "prima casa", è necessario:

- rendere, nell'atto di acquisto, le dichiarazioni prescritte dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, attestanti la sussistenza dei requisiti soggettivi;
- richiedere espressamente al venditore l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 4%, con conseguente emissione di fattura

recante tale aliquota;
- adempiere all'obbligo di trasferimento della residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto, qualora non già ivi residente.

Per quanto attiene al Sismabonus Acquisti, è necessario:

- acquisire l'asseverazione del direttore dei lavori, redatta secondo il modello contenuto nell'allegato B del D.M. n. 58/2017, da cui risulti l'efficacia degli interventi eseguiti per la riduzione del rischio sismico;
- allegare tale asseverazione all'atto di compravendita;
- indicare nella dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Redditi PF) relativa all'anno di sostenimento della spesa (coincidente con l'anno di stipula dell'atto) i dati catastali dell'immobile, gli estremi di registrazione dell'atto e l'importo della detrazione spettante.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, l'acquirente può:

- comunicare all'Agenzia delle Entrate la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, mediante l'apposita piattaforma telematica;
- concordare con il venditore l'applicazione dello sconto in fattura, con conseguente emissione di fattura recante l'annotazione dello sconto applicato.

Esemplificazione pratica: analisi di un caso concreto

Per meglio illustrare le implicazioni economiche della fruizione congiunta delle due agevolazioni, si propone il seguente esempio pratico:

Tizio intende acquistare un'unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/3, situata in zona sismica 2, al prezzo di 300.000 euro. L'immobile è stato oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione da parte dell'impresa Alfa S.r.l., che ha comportato il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori. La cessione avviene entro 24 mesi dalla conclusione dei lavori. Tizio non possiede altre abitazioni nel Comune ove è situato l'immobile, né ha mai acquistato immobili con le agevolazioni "prima casa" su tutto il territorio nazionale. Intende stabilire nell'immobile la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto.

In tale scenario, ricorrono i presupposti sia per il Sismabonus Acquisti sia per l'agevolazione "prima casa".

a) Ipotizzando l'applicazione della sola aliquota IVA ordinaria del 10%:

- Imponibile: 300.000 euro
- IVA (10%): 30.000 euro
- Totale: 330.000 euro
- Detrazione IRPEF (85% su max 96.000 euro): 81.600 euro
- Costo netto: 248.400 euro

b) Ipotizzando l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 4% e della detrazione Sismabonus Acquisti:

- Imponibile: 300.000 euro
- IVA (4%): 12.000 euro
- Totale: 312.000 euro
- Detrazione IRPEF (85% su max 96.000 euro): 81.600 euro

- Costo netto: 230.400 euro

La differenza tra le due ipotesi, pari a 18.000 euro, rappresenta il risparmio fiscale derivante dall'applicazione congiunta delle due agevolazioni rispetto alla fruizione del solo Sismabonus Acquisti.

Considerazioni conclusive e indicazioni operative

L'analisi condotta ha evidenziato la piena compatibilità, sul piano normativo e interpretativo, tra il Sismabonus Acquisti e l'aliquota IVA agevolata del 4% prevista per la "prima casa". Tale conclusione si fonda sulla considerazione che le due agevolazioni operano su piani impositivi differenti, perseguono finalità distinte e presentano presupposti applicativi autonomi e indipendenti.

L'assenza di una disposizione che espressamente vieti il cumulo, unitamente al principio generale di cumulabilità delle agevolazioni fiscali, rafforza ulteriormente la tesi della compatibilità.

Permangono, tuttavia, alcuni profili di criticità, legati principalmente alla mancanza di un documento di prassi che affronti in modo esplicito e diretto la questione. Tale lacuna, pur non inficiando la validità dell'interpretazione proposta, potrebbe generare incertezze applicative negli operatori del settore, con particolare riferimento alle imprese venditrici, tenute ad applicare l'aliquota IVA corretta in sede di fatturazione.

In una prospettiva de iure condendo, sarebbe auspicabile un intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia delle Entrate, volto a confermare espressamente la compatibilità tra le due agevolazioni, così da garantire maggiore certezza agli operatori e ai contribuenti.

Raccomandazioni operative per acquirenti e venditori

In attesa di un eventuale intervento chiarificatore dell'Amministrazione finanziaria, si formulano le seguenti raccomandazioni operative:

Per gli acquirenti:

1. Verificare attentamente la sussistenza di tutti i requisiti previsti per entrambe le agevolazioni, con particolare attenzione ai requisiti soggettivi per l'agevolazione "prima casa" e alla documentazione attestante l'efficacia degli interventi antisismici.
2. Comunicare tempestivamente al venditore l'intenzione di avvalersi dell'aliquota IVA agevolata del 4%, fornendo le necessarie dichiarazioni sulla sussistenza dei requisiti.
3. Assicurarsi che nell'atto di compravendita siano inserite tutte le dichiarazioni prescritte per l'agevolazione "prima casa" e sia allegata l'asseverazione relativa agli interventi antisismici.
4. Richiedere la fattura con l'indicazione dell'aliquota IVA del 4% e, se del caso, dello sconto in fattura corrispondente al Sismabonus Acquisti.
5. Conservare adeguata documentazione a supporto della sussistenza dei requisiti per entrambe le agevolazioni, in previsione di eventuali controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Per i venditori:

1. Prendere atto della richiesta dell'acquirente di applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 4%, verificando la presenza delle dichiarazioni sulla sussistenza dei requisiti.
2. Emettere fattura con l'aliquota IVA del 4%, qualora l'acquirente dichiari di possedere i requisiti per l'agevolazione "prima casa".

3. Se richiesto dall'acquirente, applicare lo sconto in fattura corrispondente al Sismabonus Acquisti, previa verifica della sussistenza dei presupposti.
4. Conservare adeguata documentazione a supporto dell'applicazione dell'aliquota IVA agevolata e dell'eventuale sconto in fattura.

Conclusione

In conclusione, si ritiene che un soggetto acquirente che soddisfi i requisiti previsti per l'agevolazione "prima casa" possa legittimamente beneficiare dell'aliquota IVA del 4% anche nel caso in cui l'acquisto avvenga nell'ambito del Sismabonus Acquisti, cumulando le due agevolazioni fiscali.

Tale interpretazione, fondata su un'analisi sistematica e teleologica del quadro normativo vigente, appare coerente con i principi generali dell'ordinamento tributario e con la ratio sottesa alle diverse misure agevolative.

La fruizione congiunta delle due agevolazioni consente un significativo risparmio fiscale, contribuendo a realizzare le finalità perseguite dal legislatore: favorire l'accesso alla proprietà della prima abitazione e incentivare il miglioramento delle caratteristiche antisismiche del patrimonio edilizio esistente.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA