STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI: I CHIARIMENTI NELLA RISPOSTA N. 56/2024

Pubblicato il1 Marzo 2024 di Sabatino Pizzano

Con la Risposta n. 56 pubblicata il 29 febbraio 2024, l'Agenzia delle Entrate è nuovamente intervenuta sulla disciplina del sismabonus acquisti fornendo importanti indicazioni operative e applicative riguardo questa agevolazione.

Introdotto dal decreto "Sblocca Italia" nel 2014, il sisma bonus per l'acquisto di immobili antisismici situati in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 ha suscitato nel tempo numerosi dubbiinterpretativi. Proprio al fine di chiarire alcuni rilevanti aspetti operativi e incrementare le possibilità di accesso per i contribuenti, l'Agenzia ha pubblicato la risposta ad interpello in commento.

In particolare, vengono fornite utili precisazioni in merito alla possibilità di ottenere il beneficio anche in presenza di due titoli edilizi distinti, all'acquisto di pertinenze, agli immobili produttivi e alla compatibilità con altre agevolazioni.

Analizziamo quindi in dettaglio il contenuto dei chiarimenti, volti ad ampliare le prospettive applicative di questa detrazione.

Titoli edilizi distinti

La possibilità di ottenere il sisma bonus anche in presenza di due titoli edilizi distinti fornisce una importante flessibilità operativa. Ad esempio, si può effettuare prima un intervento di demolizione e successivamente, con altro titolo, la ricostruzione antisismica. Ciò consente di gestire meglio le tempistiche del cantiere.

Acquisto di pertinenze

L'inclusione anche delle pertinenze nel limite di 96.000 euro permette di estendere il beneficio fiscale a box, cantine, posti auto acquistati contestualmente all'immobile principale, anche se accatastati autonomamente. Un vantaggio per chi acquista l'intero immobile con relative pertinenze. La Risposta n. 56/2024 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce espressamente che il limite massimo di 96.000 euro per le pertinenze si riferisce al prezzo di acquisto complessivo dell'immobile principale e delle pertinenze, risultante dall'atto di compravendita, considerato unitariamente. Quindi, ad esempio, se si acquista un appartamento di 80.000 euro e un box auto pertinenziale di 30.000 euro, per un totale di 110.000 euro, la detrazione massima applicabile è comunque pari a 96.000 euro e non può essere suddivisa per applicare 96.000 euro sull'appartamento e altri 96.000 sul box.

In sintesi, la detrazione va calcolata sul prezzo totale di acquisto e ripartita tra immobile e pertinenze, ma complessivamente non può superare il limite massimo stabilito, anche in presenza di accatastamenti separati delle pertinenze. Quindi non è possibile duplicare il bonus.

Immobili ad uso produttivo

La conferma della validità del sisma bonus anche per immobili produttivi, e non solo abitativi, ne amplia la portata applicativa a tutte le attività economiche: agricole, professionali, commerciali. Restano però esclusi box e posti auto non di pertinenza.

Deposito asseverazione

L'esclusione dell'obbligo di remissione in bonis nel caso specifico evita sanzioni e semplifica l'ottenimento del beneficio fiscale per interventi avviati quando tale adempimento non era ancora vigente.

Compatibilità bonus mobili

La cumulabilità dei benefici permette di massimizzare gli incentivi fiscali riconosciuti al contribuente che acquista un immobile

antisismico e provvede anche all'arredo.

> ***Domande e Risposte***

D: Il sisma bonus spetta se gli interventi sono stati realizzati con due titoli edilizi distinti?

R: Sì, l'importante è che siano rispettate tutte le altre condizioni previste dalla normativa.

D: Il limite di 96.000 euro per le pertinenze si applica ad ogni singola unità?

R: No, si applica all'importo complessivo di acquisto dell'immobile principale e delle pertinenze.

D: Il sisma bonus vale anche per l'acquisto di immobili ad uso produttivo?

R: Sì, purché vi si svolgano attività agricole, professionali, commerciali o produttive di beni e servizi.

D: Se non è stato depositato l'asseverazione ante intervento è sempre necessaria la remissione in bonis?

R: No, non serve se gli interventi erano in zona sismica 2 e 3 e avviati prima dell'1/5/2019.

D: Il sisma bonus acquisti è compatibile con il bonus mobili?

R: Sì, se l'immobile rientra in quelli per cui spettano le detrazioni per interventi edilizi.

D: I box auto non pertinenziali sono agevolabili?

R: No, sono esclusi dal sisma bonus acquisti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA