



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI: LA DETRAZIONE SPETTA ANCHE SENZA IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI FINITURA

Publicato il 19 Marzo 2024 di Sabatino Pizzano



Il Sismabonus acquisti rappresenta un'importante agevolazione fiscale introdotta per incentivare l'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, con l'obiettivo di migliorare la classe di rischio sismico. Questa detrazione ha suscitato l'interesse di molti contribuenti, ma ha anche generato alcune incertezze riguardo ai requisiti necessari per poterne beneficiare. Recentemente, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti, in particolare riguardo alla possibilità di usufruire del Sismabonus acquisti anche nel caso in cui, al momento della compravendita, i lavori di finitura non siano stati completati e le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale provvisoria (F/3). Vediamo nel dettaglio quali sono le condizioni per accedere a questa agevolazione e le novità introdotte dalla Risoluzione n. 14/2024.

I requisiti per accedere al Sismabonus acquisti

Per poter beneficiare del Sismabonus acquisti, è necessario che siano rispettati alcuni requisiti fondamentali. In primo luogo, l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio deve determinare la riduzione di una o due classi di rischio sismico. Ciò significa che l'edificio, dopo i lavori, deve risultare più sicuro dal punto di vista strutturale, in base ai parametri stabiliti dalla normativa antisismica. Inoltre, l'atto di compravendita deve essere stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione, attualmente fissato al 31 dicembre 2024.

Un altro requisito essenziale riguarda l'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio. Il progettista dell'intervento strutturale, infatti, deve asseverare la classe di rischio sismico dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento. Questa asseverazione va allegata alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o alla richiesta di permesso di costruire al momento della presentazione allo sportello unico competente. Per i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16 gennaio 2020, l'asseverazione va presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.

La non rilevanza dei lavori di finitura

Uno dei principali dubbi riguardanti l'accesso al Sismabonus acquisti era legato al completamento dei lavori di finitura. Ci si chiedeva, infatti, se fosse possibile beneficiare dell'agevolazione anche nel caso in cui, al momento della compravendita, le unità immobiliari non fossero ancora completamente ultimate, ad esempio perché mancanti di pavimenti, infissi o impianti. L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 14/2024, ha fornito un'importante precisazione in merito, chiarendo che il mancato completamento dei lavori di finitura non preclude la possibilità di usufruire del Sismabonus acquisti.

Ciò che conta, infatti, è che siano state rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo. Questi documenti, che devono essere redatti da un professionista abilitato, costituiscono la prova tangibile del miglioramento della classe di rischio sismico dell'edificio, che rappresenta il presupposto fondamentale per l'accesso all'agevolazione fiscale.

Di conseguenza, la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale "fittizia", come ad esempio la categoria F/3 (unità in corso di costruzione), non rileva ai fini del Sismabonus acquisti. Ciò che conta, lo ribadiamo, è che i lavori strutturali siano stati completati e che sia stato certificato il miglioramento della classe di rischio sismico.

Esempio pratico: La società Alfa s.r.l. acquista il 30 novembre 2024 un'unità immobiliare facente parte di un edificio demolito e ricostruito, per il quale sono stati ultimati i lavori strutturali con il miglioramento di due classi di rischio sismico. Al momento

dell'acquisto, i lavori di finitura non sono ancora stati completati: mancano i pavimenti, gli infissi interni e gli impianti. L'unità immobiliare, pertanto, è classificata nella categoria catastale provvisoria F/3. Nonostante ciò, la società Alfa s.r.l. potrà beneficiare del Sismabonus acquisti, in quanto sussistono i requisiti richiesti dalla normativa, ovvero il completamento dei lavori strutturali e il miglioramento della classe di rischio sismico.

La possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura

Un altro aspetto importante riguarda la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura, in alternativa alla detrazione diretta. Queste opzioni, introdotte per agevolare i contribuenti che non hanno capienza fiscale sufficiente per beneficiare interamente della detrazione, hanno subito alcune limitazioni a seguito dell'entrata in vigore del DL n. 11/2023, che ha introdotto un blocco generalizzato all'esercizio di tali opzioni.

Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in deroga a questo blocco, è possibile continuare ad esercitare le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura anche per il Sismabonus acquisti, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi sia stata presentata entro il 16 febbraio 2023. Questa data rappresenta, quindi, uno spartiacque: per gli interventi per i quali il titolo abilitativo è stato richiesto entro tale data, sarà ancora possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, mentre per gli interventi con titolo abilitativo successivo, queste opzioni non saranno più esercitabili.

Esempio pratico: *Il signor Rossi acquista il 15 dicembre 2024 un'unità immobiliare facente parte di un edificio demolito e ricostruito. La richiesta del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori è stata presentata il 10 febbraio 2023. In questo caso, il signor Rossi potrà optare per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura, in quanto la richiesta del titolo abilitativo è avvenuta entro il termine del 16 febbraio 2023.*

La remissione in bonis per le asseverazioni tardive

Può accadere che, per diverse ragioni, l'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio venga depositata oltre la data di inizio dei lavori. In questi casi, la normativa prevede la possibilità di avvalersi dell'istituto della remissione in bonis, effettuando il versamento di una sanzione pari a 250 euro.

Tuttavia, è importante sottolineare che se il versamento della sanzione viene effettuato dopo la trasmissione del modello di comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, la remissione in bonis non produce effetti ai fini della detrazione che ha dato luogo allo sconto per il SAL (Stato Avanzamento Lavori) già comunicato.

Esempio pratico: *Il condominio Beta ha effettuato il versamento della sanzione per la remissione in bonis il 30 novembre 2023, dopo aver trasmesso il 29 settembre 2023 il modello di comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura relativo al SAL 1. In questo caso, la remissione in bonis non produce effetti ai fini della detrazione che ha dato luogo allo sconto per il SAL 1, mentre spetterà la detrazione per i successivi SAL 2 e SAL 3.*

La possibilità di annullare gli effetti di una comunicazione già trasmessa

L'articolo 25 del DL n. 104/2023 ha introdotto una disposizione di particolare rilevanza per i contribuenti che si trovano in una situazione di crediti non utilizzabili. Secondo quanto previsto da tale norma, nelle ipotesi in cui i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito non siano ancora stati utilizzati e risultino non utilizzabili per cause diverse dal

decorso dei termini, l'ultimo cessionario è tenuto a comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, se l'ultimo cessionario non ha ancora utilizzato i crediti acquisiti e provvede tempestivamente a inviare la comunicazione dei crediti non utilizzabili, rendendo di fatto priva di effetti la cessione, il cedente (ovvero il soggetto che ha originariamente maturato il credito d'imposta) potrà successivamente procedere con una nuova cessione dei crediti, che risulterà successiva alla regolarizzazione dell'asseverazione tardiva.

Esempio pratico: *Il condominio Gamma ha effettuato il versamento della sanzione per la remissione in bonis dopo la trasmissione del modello di comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura. L'ultimo cessionario dei crediti, non avendoli ancora utilizzati, comunica tempestivamente all'Agenzia delle entrate la non utilizzabilità degli stessi entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato tale situazione. In questo modo, la cessione risulta priva di effetti e il condominio Gamma potrà procedere con una nuova cessione dei crediti, successiva alla regolarizzazione dell'asseverazione tardiva.*

Conclusioni

Il Sismabonus acquisti rappresenta un'importante opportunità per i contribuenti che desiderano acquistare un'unità immobiliare facente parte di un edificio demolito e ricostruito, beneficiando al contempo di una detrazione fiscale. I chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, in particolare con la Risoluzione n. 14/2024, hanno contribuito a fare luce su alcuni aspetti che avevano generato incertezze, come la rilevanza dei lavori di finitura ai fini dell'accesso all'agevolazione.

Ora sappiamo che il mancato completamento dei lavori di finitura non preclude la possibilità di usufruire del Sismabonus acquisti, purché siano state rilasciate le attestazioni comprovanti il miglioramento della classe di rischio sismico dell'edificio. Inoltre, è stato chiarito che, in deroga al blocco generalizzato previsto dal DL n. 11/2023, è possibile continuare ad optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo sia stata presentata entro il 16 febbraio 2023.

Infine, è stata analizzata la possibilità di avvalersi dell'istituto della remissione in bonis per le asseverazioni tardive e di annullare gli effetti di una comunicazione già trasmessa, rendendo di fatto priva di effetti la cessione e consentendo al cedente di procedere con una nuova cessione dei crediti.

In conclusione, il Sismabonus acquisti si conferma una misura di grande interesse per i contribuenti, che possono beneficiare di una detrazione fiscale significativa a fronte dell'acquisto di un'unità immobiliare più sicura dal punto di vista sismico. Grazie ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, ora è possibile affrontare con maggiore consapevolezza e tranquillità l'iter per accedere a questa agevolazione.

Domande e risposte

D: Quali sono i requisiti per beneficiare del Sismabonus acquisti?

R: Per beneficiare del Sismabonus acquisti, l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio deve determinare la riduzione di una o due classi di rischio sismico e l'atto di compravendita deve essere stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione. Inoltre, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare la classe di rischio sismico dell'edificio prima dei lavori e quella

conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento.

D: Il mancato completamento dei lavori di finitura preclude la possibilità di beneficiare del Sismabonus acquisti?

R: No, il mancato completamento dei lavori di finitura non preclude la possibilità di beneficiare del Sismabonus acquisti. Ciò che conta è che siano state rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo.

D: È possibile optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura per il Sismabonus acquisti?

R: Sì, in deroga al blocco generalizzato previsto dal DL n. 11/2023, è possibile continuare ad esercitare le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura per il Sismabonus acquisti, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi sia stata presentata entro il 16 febbraio 2023.

D: Cosa succede se l'asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico viene depositata oltre la data di inizio lavori?

R: Nel caso in cui l'asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico sia stata depositata oltre la data di inizio lavori, è possibile avvalersi dell'istituto della remissione in bonis, effettuando il versamento di una sanzione pari a 250 euro. Tuttavia, se il versamento viene effettuato dopo la trasmissione del modello di comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, la remissione in bonis non produce effetti ai fini della detrazione che ha dato luogo allo sconto per il SAL già comunicato.

D: È possibile annullare gli effetti di una comunicazione già trasmessa per l'opzione di sconto in fattura o cessione del credito?

R: Sì, se i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito non sono ancora stati utilizzati e risultano non utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini, l'ultimo cessionario può comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. In questo modo, la cessione risulta priva di effetti e il cedente potrà procedere con una nuova cessione dei crediti, successiva alla regolarizzazione dell'asseverazione tardiva.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA