



C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651
Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310
Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320
Via Maria Puteolana, 7 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Sisma bonus acquisti: ultimi chiarimenti dell'Amministrazione Finanziaria

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, in alcuni casi, **gli acquirenti di immobili ubicati in edifici** che sono stati interamente demoliti e ricostruiti dalle imprese **nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 possono fruire di una detrazione fiscale del 75% o dell'85%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare (c.d. "sismabonus acquisti"). In particolare, il co. 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013, stabilisce che **qualora gli interventi antisismici di cui al co. 1-quater dello stesso articolo siano realizzati**: i) nei **Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3** ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.4.2006 n. 3519 (l'art. 8 del DL 34/2019, in vigore dall'1.5.2019, ha esteso **le detrazioni alle zone sismiche 2 e 3**); ii) da parte **di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, **le detrazioni dall'imposta sono incrementate al 75% o all'85%**, a seconda che dagli interventi **il rischio sismico sia stato ridotto di una o di due classi**. Affinché spetti l'agevolazione in questione le imprese devono provvedere, **entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651
Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310
Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320
Via Maria Puteolana, 7 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

successiva alienazione dell'immobile. Con la risposta ad **interpello n. 409 del 10 ottobre 2019**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito qualche precisazione in relazione all'agevolazione in discorso, **chiarendo che:** i) **la detrazione** (del 75% o dell'85%) **può essere fruita da tutti gli acquirenti delle unità immobiliari** e non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente; ii) **sono escluse dell'agevolazione** e la detrazione non spetta **se le procedure di autorizzazione sono state avviate precedentemente all'1.1.2017.**

Premessa

L'art.16, co. 1- septies del DL 63/2013 prevede che **qualora gli interventi antisismici** di cui al co. 1- quater dello stesso articolo **siano realizzati:**

- nei **Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3** ai sensi dell'OPCM 28.4.2006 n. 3519,
- da parte di **imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento,

le detrazioni dall'imposta **sono incrementate al 75% o all'85% a seconda che dagli interventi il rischio sismico sia stato ridotto di una o di due classi.**

Osserva

Originariamente, **l'agevolazione riguardava le spese sostenute dall'1.1.2017** relative agli interventi realizzati nei Comuni ricadenti nella zona a rischio sismico 1. Successivamente, l'art. 8 del DL 34/2019, in vigore dall'1.5.2019, **ha esteso le detrazioni alle zone sismiche 2 e 3** (in questo caso le spese dovranno essere sostenute dall'1.5.2019).

Misura della detrazione

Nei casi in cui tali imprese provvedano, **entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla **successiva alienazione dell'immobile**, all'acquirente delle unità immobiliari **spetta la detrazione IRPEF/IRES** (cfr. le istruzioni al modello REDDITI SC) nella misura del:

- **75%** nel caso in cui dalla realizzazione degli interventi il rischio sismico dell'immobile si riduca sino a determinare il **passaggio ad una classe di rischio inferiore;**

→ **85%** nel caso in cui gli interventi determinino il **passaggio dell'immobile a due classi di rischio inferiori**.

Limite massimo di spesa

La detrazione **del 75% o 85%**, inoltre:

- è calcolata sul **prezzo della singola unità immobiliare**, risultante nell'atto pubblico di compravendita;
- spetta entro un **ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare;
- è ripartita in **5 quote annuali di pari importo**;
- si **applica alle spese sostenute dall'1.1.2017** (cfr. le istruzioni al modello REDDITI PF).

Cessione della detrazione a soggetti terzi

I soggetti beneficiari delle suddette agevolazioni **possono optare**, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi**, ovvero ad **altri soggetti privati**, con la **facoltà di successiva cessione del credito**.

Osserva

Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

Detrazione per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche (c.d. "sismabonus acquisti")

Detrazione spettante	<ul style="list-style-type: none">→ 75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare (se si passa a una classe di rischio inferiore);→ 85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare (se si passa a due classi di rischio inferiori).
Importo massimo su cui calcolare la detrazione	→ 96.000,00 euro per ogni unità immobiliare.
Ripartizione della detrazione	→ 5 quote annuali .
Condizioni	<ul style="list-style-type: none">→ Gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1, 2 e 3";→ devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320

Via Maria Puteolana, 7 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

	rispetto al vecchio edificio; → i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile.
Modalità di pagamento	Non è necessario utilizzare il bonifico "agevolato".

Chiarimenti risposta interpello Agenzia Entrate 10.10.2019 n. 409

Con la risposta ad interpello n. 409 del 10 ottobre 2019, l'Agenzia delle Entrate ha fornito qualche precisazione in relazione alla detrazione spettante agli acquirenti di case antisismiche, chiarendo che la detrazione **può essere fruita da tutti gli acquirenti delle unità immobiliari**. Non rileva, infatti, la circostanza che il fabbricato ricostruito **contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente**.

ESEMPIO

Ad esempio, **se l'immobile che viene demolito è composto da due unità immobiliari** e se al termine dei lavori di ricostruzione (anche con aumento volumetrico se le disposizioni normative urbanistiche prevedono tale variazione) **l'immobile si compone di dieci unità immobiliari**, possono beneficiare della detrazione IRPEF/IRES del 75% o dell'85% **tutti e dieci gli acquirenti delle singole unità immobiliari**.

L'Amministrazione finanziaria, inoltre, ha fatto presente che **la detrazione spettante per l'acquisto di immobili antisismici** di cui al comma 1-septies:

- rientra nel contesto delle **disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus"** di cui all'art. 16 del DL 63/2013;
- riguarda **"gli interventi di cui al comma 1-quater"** i quali a loro volta rinviano agli **"interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter"** dello stesso art. 16 del DL 63/2013.

Osserva

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 1-quater, infatti, nella circolare del 31 maggio 2019 n. 13, **l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che**, a partire dal 1° gennaio 2017, **la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la predetta data**. In altre parole, **sono escluse dell'agevolazione e la detrazione non spetta in relazione agli interventi le cui procedure di autorizzazione** sono

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320

Via Maria Puteolana, 7 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

state avviate **precedentemente al 1° gennaio 2017.**

Di conseguenza, **anche con riguardo all'acquisto di case antisismiche** (comma 1-septies), per fruire della detrazione IRPEF/IRES nella misura del 75% o dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, dal 1° gennaio 2017 **devono essere iniziate le procedure autorizzatorie per l'esecuzione degli interventi** da parte delle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320

Via Maria Puteolana, 7 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it