Circolare n°65/C/2021: Compatibilità fra Ecobonus e Sismabonus acquisti – Risp. n°70/E/2021.

9 Febbraio 2021

Sì all'*Ecobonus* in favore di un'impresa di costruzioni che demolisce e ricostruisce un fabbricato con miglioramento energetico ed antisismico, ed al *Sismabonus acquisti* per gli acquirenti delle nuove unità ristrutturate, a condizione che le spese relative all'intervento di efficienza energetica siano identificabili e separabili da quelle relative al miglioramento antisismico dell'edificio.

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.70/E del 2 febbraio 2021**, accogliendo quanto sostenuto dall'ANCE sul fatto che le due agevolazioni sono fra loro compatibili, tenuto conto che le spese agevolate fiscalmente sono riferite a soggetti diversi (impresa cedente, ai fini dell'*Ecobonus*, e soggetto acquirente, ai fini del *Sismabonus acquisti*) e che i **due benefici** hanno **presupposti diversi** (l'uno l'efficienza energetica e l'altro il miglioramento sismico).

In particolare, nella Risposta n.70/E/2021 l'Amministrazione finanziaria:

- chiarisce che l'impresa cedente in fase di ricostruzione del fabbricato può usufruire dell'*Ecobonus* sulle spese connesse all'efficientamento energetico e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del *Sismabonus acquisti*, a condizione che le spese relative all'intervento di efficienza energetica siano identificabili e separabili da quelle relative al miglioramento antisismico dell'edificio.

Sotto il profilo del limite di spesa agevolabile, per l'impresa cedente l'*Ecobonus* va calcolato in base al numero delle unità originarie di cui è composto l'edificio demolito.

Diversamente, fatto salvo l'*Ecobonus* per l'impresa cedente, per gli acquirenti il *Sismabonus acquisti* è escluso nell'ipotesi in cui la medesima impresa non sia in grado di separare le spese sostenute per l'efficientamento energetico dell'immobile da quelle relative alla riduzione del rischio sismico.

In tale ipotesi, infatti, precisa l'Agenzia delle Entrate, non viene rispettato il principio generale secondo il quale «*non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa*» (*cfr*. la C.M. 20/E/2016, par.10.2);

- conferma che il *Sismabonus acquisti* viene riconosciuto, in presenza di tutti i requisiti previsti dalla normativa, anche in favore delle società che acquistano le unità antisismiche, nel limite di 96.000 euro per unità immobiliare e nella percentuale ordinaria del 75% (miglioramento di una classe sismica), ovvero dell'85% (miglioramento di due classi sismiche), ma con esclusione di quella potenziata al 110% (cd. *Superbonus*), riconosciuta solo agli acquirenti persone fisiche.

Pertanto, in base ai citati chiarimenti, le imprese possono usufruire del *Sismabonus acquisti* nelle percentuali ordinarie (75% o 85%), per l'acquisto di abitazioni, ovvero di immobili strumentali (uffici, garage), a prescindere dalla circostanza che tali unità vengano in un secondo momento destinate alla vendita (come *beni merce*), alla locazione, o utilizzati come "immobili patrimonio";

- conferma che il *Sismabonus acquisti* spetta nella percentuale potenziata del 110%, sempre nel limite di 96.000 euro per unità immobiliare, ai soli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari;

- ribadisce che il trasferimento dell'immobile da parte dell'impresa costruttrice cedente deve avvenire entro diciotto mesi dal termine dei lavori, e comunque entro il termine agevolato dalla relativa normativa

(nel caso di specie, 31 dicembre 2021, ai fini del *Sismabonus acquisti* ordinario).

Inoltre, viene confermato che è possibile applicare il beneficio anche per eventuali acconti, versati sempre entro il termine di vigenza del beneficio, e sempre a condizione che il contratto preliminare di compravendita venga registrato «*entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato*».

Resta fermo che sugli acconti versati nel periodo di vigenza del *Superbonus* la detrazione opera nella misura potenziata del 110%.

Diversamente, il ***Sismabonus acquisti*** resta **escluso** nell'ipotesi in cui la **fine dei lavori** ed il **rogito avvengano** dopo il **31 dicembre 2021** (**beneficio ordinario**), ovvero **oltre il 30 giugno 2022** (ai fini del ***Sismabonus acquisti al 110%***).

43470-Risposta n_70_E del 2 febbraio 2021.pdfApri

43470-Circolare n 65_C_2021.pdfApri