Circolare n°152/C/2021: Sismabonus acquisti 110%-Modello B congruità dei costi-Risp. n°190/E/2021

22 Marzo 2021

Ai fini del *Sismabonus acquisti* al 110%, ivi compresa l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, non è necessaria l'attestazione della congruità dei costi nel Modello B relativo all'asseverazione di rischio sismico, perché il beneficio fiscale è calcolato sul corrispettivo di vendita dell'unità immobiliare risultante dal rogito, e non sulle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati.

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate, accogliendo le istanze dell'ANCE, nella **Risposta n.190/E del 17 marzo 2021**, ad un'istanza d'interpello avente ad oggetto l'applicabilità del *Super Sismabonus Acquisti*, riconosciuto per l'acquisto di abitazioni nel periodo compreso fra il 1° luglio 2020 ed il 30 giugno 2022. Come noto, a seguito dell'introduzione del *Sismabonus* al 110%, nel Modello di asseverazione del rischio sismico è stata inserita l'indicazione della congruità dei costi, ed in particolare del "costo complessivo dell'intervento", suddiviso tra spese professionali e lavori, che costituisce un requisito di accesso al beneficio. Tuttavia, come rilevato dall'ANCE fin dall'introduzione della misura potenziata, l'ulteriore adempimento relativo all'attestazione della congruità dei costi appare disallineato rispetto alla specifica disciplina del *Sismabonus acquisti*, nella quale le spese agevolate coincidono con quella, unica, di acquisizione dell'immobile ricostruito e alienato dalle imprese a prezzo di mercato.

Al riguardo, accogliendo le istanze dell'ANCE, l'Agenzia delle Entrate, nella Risposta n.190/E/2021 chiarisce che il *Sismabonus acquisti* al 110% viene calcolato in base al «***prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati***». Di conseguenza, fermi restando tutti gli ulteriori requisiti, la congruità dei costi non deve essere attestata né per usufruire del *Sismabonus acquisti* al 110%, né ai fini dell'opzione per le modalità alternative di fruizione del beneficio (**cessione del credito e sconto in fattura**).

Nel caso di specie, inoltre, l'**Agenzia delle Entrate specifica che**:

- il soggetto acquirente dell'abitazione può beneficiare del *Sismabonus acquisti* al 110% ed effettuare la cessione del credito, di ammontare pari alla detrazione spettante, all'impresa di costruzioni venditrice (pari ad un massimo di 105.600 euro per unità immobiliare -96.000 euro x110%-);
- l'atto di acquisto deve essere effettuato entro il periodo di vigenza della norma, ossia **entro il 30 giugno 2022**;
- il *Superbonus* spetta anche per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020, in applicazione del principio di cassa, a condizione che il preliminare di acquisto sia registrato, che siano ultimati i lavori e che il rogito sia stipulato entro il medesimo termine del 30 giugno 2022;
- in relazione agli acconti versati prima del 1° luglio 2020, non è possibile usufruire del *Sismabonus acquisti* al 110%, ma del *Sismabonus acquisti ordinario*. Inoltre, tali importi possono essere portati in detrazione nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati, ovvero nel periodo di imposta in cui è stato effettuato il rogito.

Su tale ultimo aspetto, l'Agenzia delle Entrate non si pronuncia ulteriormente, ma si evidenzia che, stante il pagamento di acconti in data precedente all'entrata in vigore del *Superbonus*, per il medesimo acquisto dell'abitazione occorre sottrarre dalla spesa massima agevolabile (96.000 euro), l'importo degli acconti versati prima del 1° luglio 2020, per i quali la detrazione opera fino all'85% (e non al 110%).

44054-Risposta n_190_E del 17 marzo 2021.pdfApri

44054-Circolare n 152_C_2021.pdfApri