Circolare n°316/C/2021: OK all'Ecobonus e Sismabonus per beni merce e Bonus Edilizia per l'acquisto.

29 Giugno 2021

Ammessa la possibilità, per l'impresa di costruzioni, di fruire dell'*Ecobonus* e del *Sismabonus* nella misura "ordinaria" per interventi di recupero in chiave energetica ed antisismica di un intero fabbricato destinato alla vendita e, per l'acquirente delle singole unità abitative, del *Bonus Edilizia* al 50% spettante per l'acquisto di case ristrutturate.

Questo l'importante chiarimento fornito nella **Risposta ad interpello n.437 del 24 giugno 2021**, con la quale l'Agenzia delle Entrate estende al massimo la possibilità di sfruttare i *bonus* fiscali per la riqualificazione dell'esistente e per l'acquisto di immobili ristrutturati, in conformità al dato letterale della norma ed alla tesi Ance.

In riferimento al caso specifico, riguardante un'impresa di costruzione (società di capitali – Srl), che esegue lavori di ristrutturazione edilizia comprendenti anche lavori energetici e di messa in sicurezza antisismica su un intero fabbricato abitativo destinato alla successiva vendita, l'Agenzia delle Entrate chiarisce, in particolare, che, in presenza di tutti i presupposti:

- l'**impresa di costruzione può fruire** dell'***Ecobonus* e** del ***Sismabonus* nella misura "ordinaria"** (di cui, rispettivamente, agli artt.14 e 16, commi 1*bis*-1*sexies*, del DL 63/2013 – legge 90/2013), sui **costi riferibili in via analitica ai lavori di risparmio energetico** e su **quelli riguardanti la messa in sicurezza** antisismica dell'edificio.
- Sul punto, l'Agenzia conferma quanto già chiarito nella RM 34/E/2020, in merito al fatto che tali *bonus* spettano anche ai titolari di reddito d'impresa ed a prescindere dalla qualificazione dell'immobile oggetto dei lavori come "strumentale", "merce" o "patrimoniale";
- in sede di successiva vendita, **l'acquirente delle singole abitazioni** poste all'interno dell'edificio ristrutturato **può fruire** della **detrazione IRPEF** per l'acquisto di case ristrutturate (art.16-bis, co.3, del TUIR-DPR 917/1986) che, per i rogiti stipulati entro il 31 dicembre 2021 (salvo ulteriore proroga), è pari al **50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto**, da **assumere entro un massimo di 96.000 euro**.
- Per fruire di tale incentivo è necessario, comunque, che la cessione avvenga entro i 18 mesi successivi al temine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato e che gli interventi eseguiti siano qualificabili, dal punto di vista edilizio, come restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, rispettivamente, lett.c-d, DPR 380/2001). Si ricorda inoltre che, come già chiarito dalla medesima Agenzia nella CM 30/E/2020, anche tale agevolazione è fruibile anche nelle forme alternative dello "sconto in fattura" o della cessione del corrispondente credito d'imposta a soggetti terzi, comprese Banche e Intermediari finanziari.???????

La compatibilità è giustificata dal fatto che i suddetti benefici, oltre ad essere rivolti a soggetti diversi, hanno differente base di calcolo: *Ecobonus* e *Sismabonus* sono applicati sui costi analiticamente riferibili agli interventi energetici ed antisismici, mentre il *Bonus edilizia per l'acquisto di case ristrutturate* è commisurato al prezzo di vendita dell'abitazione che, oltre al costo di recupero, è influenzato anche da altri fattori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile *etc*).

Tale pronuncia si aggiunge a quella già fornita nella Risposta 70/E/2021, con la quale l'Agenzia delle Entrate, in pieno accoglimento della tesi Ance, aveva ammesso la compatibilità tra l'*Ecobonus* spettante ad un'impresa di costruzione che demoliva e ricostruiva un fabbricato con miglioramento energetico ed antisismico, e il cd *Sismabonus acquisti* al 110% per le persone fisiche acquirenti delle nuove unità ricostruite in chiave antisismica.

45335-Risposta ad interpello n_437 del 24 giugno 2021.pdfApri

45335-Circolare n 316_C_2021.pdfApri