

Circolare n°102/C/2024: Ok al Sismabonus acquisti sugli immobili in F3: così l'Agenzia delle Entrate in risposta all'ANCE.

7 Marzo 2024

Si informano le Imprese aderenti che il *Sismabonus acquisti* è fruibile anche per l'acquisto di unità immobiliari classificate in F/3 - *Unità in corso di costruzione*, facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti da imprese di costruzione se, prima del rogito, da effettuarsi entro il prossimo 31 dicembre 2024, risultino ultimati gli interventi sulle parti strutturali e sia attestato il miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico.

Confermata, nella stessa ipotesi, anche la possibilità di fruire della cessione del credito e dello sconto in fattura, se la richiesta del titolo abilitativo che autorizza gli interventi è stata fatta entro il 16 febbraio 2023. È quanto contenuto nella Risposta dell'Agenzia delle Entrate alla richiesta di **Consulenza giuridica n.956-10/2024** avanzata ufficialmente dall'ANCE lo scorso 9 febbraio, in tema di *Sismabonus acquisti*, ossia della detrazione pari all'80%-85% spettante agli acquirenti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti con miglioramento di 1 o di 2 classi di rischio sismico, ceduti entro 30 mesi dalla fine dei lavori dalla medesima impresa di costruzione che ha eseguito l'intervento.

Nello specifico, l'ANCE, tenuto conto della scadenza del beneficio prevista per la fine di quest'anno e della complessità degli interventi necessari per l'accesso agli stessi, ha consultato l'Amministrazione finanziaria per avere conferma:

- dell'applicabilità del *Sismabonus acquisti* per gli acquirenti, entro il prossimo 31 dicembre 2024, di unità immobiliari classificate in una delle categorie catastali provvisorie, ad esempio l'F/3 (*unità in corso di costruzione*), facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, sui quali entro la data del rogito risultino completati gli interventi strutturali con conseguente miglioramento di classe sismica, ma non anche le "**finiture**";
- della possibilità, nella stessa ipotesi, di fruizione dell'agevolazione tramite cessione del credito d'imposta, o sconto in fattura, in presenza delle condizioni derogatorie al divieto di cessione previste dall'art.2, co.3, lett.c, del DL 11/2023 convertito nella legge 38/2023.

L'Agenzia risponde positivamente a entrambe le questioni, adottando pienamente la soluzione interpretativa fornita dall'ANCE, a parere della quale presupposto dell'agevolazione è il completamento, prima della stipula dell'atto di compravendita, dei lavori strutturali che assicurano la riduzione di 1 o 2 classi sismiche, appositamente asseverata da tecnici abilitati.

A tal riguardo, pertanto, dopo aver ripercorso la disciplina del *Sismabonus acquisti*, l'Agenzia delle Entrate conferma la possibilità:

- di fruire del *Sismabonus acquisti* sull'acquisto di un immobile accatastato in F/3-Unità in corso di costruzione, o in una delle altre categorie catastali cd. "**fittizie**" (quali l'F/4 - Unità in corso di definizione), sulle quali, alla data del rogito, siano stati conclusi esclusivamente lavori strutturali e non anche quelli di "finitura". Per accedere al bonus, in questo caso, è necessario che gli interventi di demolizione e ricostruzione effettuati abbiano determinato la riduzione di classe sismica asseverata, e che la compravendita avvenga entro il termine di vigenza dell'agevolazione, cioè il 31 dicembre 2024. Ciò in quanto il fatto che, ai fini della detrazione, è necessario che, all'atto di ultimazione dei lavori e del collaudo, debbano essere rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di 1 o 2 classi di rischio sismico rende di per sé irrilevante il mancato completamento delle finiture e la circostanza che all'atto della vendita le unità siano classificate in una categoria catastale "**fittizia**";

di optare, in luogo della fruizione diretta dell'agevolazione in dichiarazione dei redditi, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, laddove il titolo abilitativo sia stato richiesto alla data del 16 febbraio 2023, come previsto dal regime derogatorio del blocco alla cessione del credito e allo sconto in fattura introdotto dal DL 11/2023.

Allegati

[Circolare_n°102_C_2024](#)

[Apri](#)

[Consulenza_giuridica_n_956-10-2024](#)

[Apri](#)