



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI CON SCONTO IN FATTURA, L'UNICO SUPERSTITE DEL DL 34/2024

Posted on 22 Maggio 2024 by Sabatino Pizzano



Il sismabonus acquisti è un'agevolazione fiscale cruciale per incentivare l'acquisto di immobili situati in aree ad alto rischio sismico, a condizione che siano stati effettuati interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento della classe sismica. Questo articolo esaminerà in dettaglio questo bonus e le modifiche apportate dal recente Decreto Superbonus (D.L. n. 39/2024). Esploreremo le diverse condizioni e modalità di utilizzo, fornendo esempi pratici e rispondendo ad alcune domande frequenti. L'obiettivo è fornire una guida completa e accessibile per consentire ai lettori di comprendere appieno questa importante agevolazione fiscale.

Cos'è il sismabonus acquisti?

Il **sismabonus acquisti** è un'agevolazione fiscale introdotta nel 2017 che consente di detrarre dalle tasse una percentuale significativa delle spese sostenute per l'acquisto di immobili situati in **zone sismiche 1, 2 o 3**, a condizione che siano stati effettuati interventi di **demolizione e ricostruzione** con **miglioramento della classe sismica**.

La percentuale di detrazione dipende dalla riduzione di classi sismiche ottenuta:

- **75%** se l'intervento ha ridotto di **una classe sismica** il rischio di crollo dell'immobile
- **85%** se l'intervento ha ridotto di **almeno due classi sismiche** il rischio di crollo

La detrazione massima ammissibile è pari a **96.000 euro**. Questo significa che, nel caso dell'85%, è possibile detrarre fino a 81.600 euro ($96.000 \times 0,85$) dalle tasse.

È importante sottolineare che il sismabonus acquisti si applica solo agli interventi di demolizione e ricostruzione che hanno comportato un **miglioramento di almeno due classi sismiche** dell'immobile. Ciò significa che l'edificio ricostruito deve avere una classe sismica superiore rispetto a quella precedente.

Le zone sismiche in Italia

In Italia, le zone sismiche sono classificate in base al rischio sismico del territorio su una **scala da 1 a 4**, dove:

- **Zona 1 (rischio alto):** Comprende le regioni più esposte ai terremoti, come gran parte della Calabria, della Basilicata, della Campania, del Molise e della Sicilia, oltre ad alcune aree dell'Abruzzo, delle Marche, dell'Umbria, del Lazio e della Puglia.
- **Zona 2 (rischio medio):** Include buona parte del territorio nazionale, tra cui il resto dell'Abruzzo, delle Marche, dell'Umbria, del Lazio, della Puglia, della Campania e della Sicilia, nonché porzioni della Toscana, dell'Emilia-Romagna, del Veneto e del Friuli-Venezia Giulia.
- **Zona 3 (rischio basso):** Comprende gran parte del nord Italia, come la Lombardia, il Piemonte, la Liguria, il Trentino-Alto Adige, la Valle d'Aosta e alcune aree del Veneto, dell'Emilia-Romagna e della Toscana.
- **Zona 4 (rischio molto basso):** Include solo alcune aree circoscritte della Sardegna e della Puglia.

Cosa si intende per "classe sismica"?

La **classe sismica** è una classificazione che indica il livello di rischio sismico di un edificio. In Italia, le classi sismiche vanno dalla A+ (rischio sismico minimo) alla G (rischio sismico massimo). Quanto più è bassa è la classe sismica (e quindi più elevato il rischio sismico), tanto più elevata è la probabilità che l'edificio subisca danni significativi in caso di terremoto.

Gli interventi di miglioramento sismico mirano a ridurre il rischio di crollo dell'edificio, portandolo ad una classe sismica superiore rispetto a quella iniziale. Questo può essere ottenuto attraverso diverse tecniche, come il rinforzo strutturale, l'introduzione di

controventi o l'utilizzo di materiali più resistenti.

Modalità di utilizzo del sismabonus acquisti

Prima del Decreto Superbonus, c'erano essenzialmente due modalità per fruire del sismabonus acquisti:

- **Detrazione in dichiarazione dei redditi:** L'acquirente poteva detrarre le spese ammissibili in 5 quote annuali di pari importo, ripartendo la detrazione lungo un arco temporale di 5 anni. Ad esempio, se la detrazione totale ammontava a 80.000 euro, l'acquirente poteva detrarre 16.000 euro all'anno per 5 anni.
- **Opzioni di cessione del credito o sconto in fattura:** In alternativa alla detrazione diretta, l'acquirente poteva cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione a terzi (banche, istituti finanziari, ecc.) oppure richiedere uno sconto diretto in fattura all'impresa costruttrice, che avrebbe poi ceduto il credito per compensare lo sconto praticato.

Novità introdotte dal Decreto Superbonus

Il Decreto Superbonus ha apportato alcune modifiche importanti alle modalità di fruizione del sismabonus acquisti:

- **Rateazione decennale per la detrazione in dichiarazione:** Per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024, la detrazione in dichiarazione dei redditi avviene ora in 10 quote annuali di pari importo anziché in 5 quote. Ad esempio, se la detrazione totale ammonta a 80.000 euro, l'acquirente potrà detrarre 8.000 euro all'anno per 10 anni. Questa novità potrebbe rendere il sismabonus acquisti più accessibile a una platea più ampia di contribuenti, consentendo loro di diluire l'onere fiscale su un periodo più lungo.
- **Invarianza delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura:** Nonostante la modifica della rateazione per la detrazione diretta, le regole per le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura rimangono invariate. I crediti d'imposta derivanti da queste opzioni continueranno a essere rateizzati in 5 anni per i cessionari (banche, imprese, ecc.).

È importante notare che le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura consentono all'acquirente di non sostenere inizialmente l'intero costo dell'immobile. In pratica, l'acquirente potrebbe pagare un prezzo ridotto grazie allo sconto applicato dall'impresa costruttrice, che a sua volta cede il credito d'imposta a terzi per compensare lo sconto o lo utilizza direttamente in compensazione.

Condizioni per fruire del sismabonus acquisti

A seguito delle novità introdotte dal Decreto Superbonus, le condizioni per poter fruire del sismabonus acquisti dipendono dalla data di presentazione della richiesta per ottenere il titolo edilizio e dalla data di stipula dell'atto di compravendita. Ecco un riassunto:

1. **Detrazione in dichiarazione in 10 anni o opzioni di cessione/sconto:** Gli acquirenti possono scegliere tra la detrazione in dichiarazione in 10 anni o le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura se:
 - La richiesta per ottenere il titolo edilizio è stata presentata entro il 16 febbraio 2023
 - L'atto di compravendita viene stipulato entro il 31 dicembre 2024
1. **Detrazione in dichiarazione in 5 anni:** Gli acquirenti possono fruire del sismabonus acquisti solo tramite la detrazione in dichiarazione in 5 anni se:
 - La richiesta per ottenere il titolo edilizio è stata presentata dopo il 16 febbraio 2023
 - L'atto di compravendita è stato stipulato entro il 31 dicembre 2023

1. **Detrazione in dichiarazione in 10 anni:** Gli acquirenti possono fruire del sismabonus acquisti solo tramite la detrazione in dichiarazione in 10 anni se:

- La richiesta per ottenere il titolo edilizio è stata presentata dopo il 16 febbraio 2023
- L'atto di compravendita viene stipulato tra il 1° gennaio 2024 e il 31 dicembre 2024

È importante sottolineare che queste condizioni si applicano solo al sismabonus acquisti e non ad altre agevolazioni fiscali per interventi edilizi. Ogni bonus ha le proprie regole specifiche, anche se alcune norme di portata generale possono essere condivise.

Esempi pratici

Per comprendere meglio come funziona il sismabonus acquisti, ecco alcuni esempi pratici:

Esempio #1

Il Sig. Rossi ha sottoscritto un preliminare per l'acquisto di un appartamento facente parte di un condominio realizzato a seguito della demolizione di un fabbricato in zona sismica 3. Il Permesso di Costruire è stato richiesto dall'impresa costruttrice il 20 gennaio 2022. L'atto di compravendita è previsto per novembre 2024. L'intervento di demolizione e ricostruzione ha comportato un miglioramento di due classi sismiche. In questo caso, il Sig. Rossi può acquistare l'appartamento con lo **sconto in fattura** applicato dall'impresa costruttrice pari all'85% delle spese ammissibili, dato che:

- La richiesta del titolo edilizio è stata presentata entro il 16 febbraio 2023
- L'atto di compravendita verrà stipulato entro il 31 dicembre 2024
- L'intervento ha ridotto di almeno due classi sismiche il rischio di crollo dell'immobile

Esempio #2

Il Sig. Verdi ha acquistato nel 2023 un appartamento con lo sconto in fattura applicato dall'impresa costruttrice. Quest'ultima ha ceduto il credito d'imposta a una banca entro il 4 aprile 2024. In questo caso, l'impresa dovrà utilizzare il credito in 5 anni e non in 10 anni, poiché il Decreto Superbonus non ha modificato le regole per le rateazioni dei crediti da parte dei cessionari.

Adempimenti e documentazione richiesta

Per poter fruire del sismabonus acquisti, l'acquirente dovrà possedere e conservare la seguente documentazione:

- **Attestazione della classe di rischio sismico** dell'edificio prima e dopo l'intervento di demolizione e ricostruzione, rilasciata da un professionista abilitato.
- **Copia del titolo edilizio** (Permesso di Costruire, SCIA, ecc.) relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione.
- **Fatture e ricevute di pagamento** delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile.
- **Atto di compravendita** registrato.

Inoltre, nel caso in cui l'acquirente scelga di cedere il credito o beneficiare dello sconto in fattura, sarà necessario produrre ulteriore documentazione specifica, come ad esempio:

- **Comunicazione all'Agenzia delle Entrate** per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura.
- **Contratto di cessione del credito** stipulato con la banca o l'istituto finanziario cessionario.

Conclusione

Il sismabonus acquisti rappresenta un'importante agevolazione fiscale per incentivare l'acquisto di immobili situati in zone sismiche ad alto rischio, a condizione che siano stati effettuati interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento della classe sismica. Il Decreto Superbonus ha apportato alcune modifiche alle modalità di fruizione del bonus, introducendo la rateazione decennale per la detrazione in dichiarazione dei redditi a partire dal 1° gennaio 2024. Tuttavia, le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura rimangono invariate, con una rateazione quinquennale per i cessionari.

È fondamentale comprendere le condizioni e le tempistiche specifiche per poter accedere al sismabonus acquisti, considerando la data di richiesta del titolo edilizio e la data di stipula dell'atto di compravendita. Inoltre, è necessario conservare tutta la documentazione richiesta per dimostrare il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa.

Domande e Risposte

D: Quali sono le percentuali di detrazione previste dal sismabonus acquisti?

R: Il sismabonus acquisti prevede una detrazione del 75% delle spese sostenute se l'intervento ha ridotto di una classe sismica il rischio di crollo dell'immobile, o dell'85% se l'intervento ha ridotto di almeno due classi sismiche il rischio di crollo.

D: Quali sono le novità introdotte dal Decreto Superbonus per il sismabonus acquisti?

R: Il Decreto Superbonus ha introdotto la rateazione decennale per la detrazione in dichiarazione dei redditi a partire dal 1° gennaio 2024, consentendo di diluire l'onere fiscale su un periodo più lungo. Tuttavia, le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura rimangono invariate, con una rateazione quinquennale per i cessionari.

D: Posso usufruire dello sconto in fattura se ho acquistato un immobile nel 2024 dopo aver presentato la richiesta del titolo edilizio nel 2022?

R: Sì, se la richiesta del titolo edilizio è stata presentata entro il 16 febbraio 2023 e l'atto di compravendita viene stipulato entro il 31 dicembre 2024, è possibile beneficiare dello sconto in fattura applicato dall'impresa costruttrice.

D: Quali documenti sono necessari per fruire del sismabonus acquisti?

R: Per fruire del sismabonus acquisti è necessario possedere l'attestazione della classe di rischio sismico prima e dopo l'intervento, la copia del titolo edilizio, le fatture e ricevute di pagamento delle spese sostenute, e l'atto di compravendita registrato. Ulteriore documentazione specifica è richiesta in caso di cessione del credito o sconto in fattura.

D: Qual è la detrazione massima ammissibile per il sismabonus acquisti?

R: La detrazione massima ammissibile per il sismabonus acquisti è pari a 96.000 euro. Ciò significa che, nel caso dell'85%, è possibile detrarre fino a 81.600 euro ($96.000 \times 0,85$) dalle tasse.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA