SuperSisma acquisti: bastano acconti fatturati con sconto per l'estensione al 31 dicembre2022

19 Dicembre 2022

L'Agenzia dell'Entrate conferma la possibilità di fruire del SuperSismabonus al 110% per gli acquisti di abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica, effettuati sino al prossimo 31 dicembre 2022, se, al 30 giugno, sono state emesse fatture d'acconto nelle quali è indicato lo "sconto" praticato dall'impresa cedente.

Questo il chiarimento fornito dall'Agenzia nella **Risoluzione n.77/E del 15 dicembre 2022**, che risponde ad una specifica istanza dell'Ance e della quale condivide integralmente le conclusioni.

La questione nasce dalle modifiche apportate dall'art.18, co. 4-ter, del DL 36/2022 (convertito nella legge 79/2022) in tema di *Superbonus* al 110%, spettante all'acquirente di unità abitative demolite e ricostruite con miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico, cedute dalla stessa impresa che ha eseguito l'intervento entro 30 mesi successivi al termine dello stesso (cd. *Sismabonus acquisti*, previsto nella misura del 110% dall'art.119, co.4, del DL 34/2020-legge 77/2020 e nella misura "ordinaria" dall'art.16, co.1-septies, DL 63/2013 – legge 90/2013).

In particolare, la disposizione (ora contenuta anch'essa nel co.4, dell'art.119, del DL 34/2020-legge 77/2020) consente di stipulare il rogito sino al 31 dicembre 2022, (anziché entro il 30 giugno 2022), al ricorrere di una serie di stringenti condizioni le quali impongono che, alla data del 30 giugno 2022:

- risulti sottoscritto e registrato un contratto preliminare di vendita;
- siano stati versati acconti, con "sconto in fattura" e sia stato maturato il relativo credito;
- sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, con ottenimento del collaudo e dell'attestazione del collaudatore statico sulla riduzione del rischio sismico dell'immobile;
- che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4 (categoria provvisoria, nella quale sono censiti i fabbricati in corso di ristrutturazione).

Nello specifico, non risultava chiaro in quale momento il credito d'imposta derivante dallo "sconto in fattura" si considerasse maturato, anche alla luce del dettato normativo piuttosto impreciso che, nel fissare tale condizione, riferisce anche la maturazione del credito d'imposta in capo al beneficiario originario della detrazione anziché al fornitore che pratica lo sconto (nel caso di specie l'impresa venditrice).

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ribadisce l'applicazione del "principio di cassa" come momento di maturazione del credito d'imposta che, nel caso di "sconto in fattura", coincide con la data di emissione della fattura stessa, in luogo della data di effettuazione del pagamento.

Pertanto, perfettamente in linea con quanto sostenuto dall'Ance, l'Amministrazione finanziaria afferma che «*è possibile fruire del Superbonus anche nel caso di acquisto di "case antisismiche" entro il 31 dicembre 2022 qualora, nel rispetto di ogni altra condizione, entro il "30 giugno 2022", sia stata emessa la fattura relativa al pagamento di acconti, a seguito della stipula del preliminare di acquisto, nella quale venga espressamente indicato che lo "sconto in fattura" è praticato dall'impresa*

venditrice in applicazione delle previsioni del citato articolo 121 del decreto Rilancio».

Resta fermo che l'impresa venditrice, che ha praticato lo sconto, potrà utilizzare il credito d'imposta corrispondente a dette fatture di acconto, in ogni caso a condizione che sia trasmessa all'Agenzia delle Entrate la Comunicazione di esercizio dell'opzione dello sconto in fattura, entro il termine del 16 marzo 2023 e sempre che sia stato stipulato l'atto definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2022.

Infine, circa l'ulteriore condizione dell'accatastamento dell'immobile al 30 giugno 2022 almeno in categoria F/4, è stato precisato che tale requisito consente l'applicazione della disposizione in commento anche nell'ipotesi in cui l'immobile, alla stessa data, fosse stato ancora in categoria catastale F/4 ("*unità in corso di definizione*"), nella quale sono classificati i fabbricati, ancorché per lo più completati, ancora senza destinazione d'uso e consistenza definite.

Resta inteso che, ai fini dell'applicazione del bonus, è comunque necessario che l'unità immobiliare acquistata rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

Pertanto, affinché la detrazione per l'acquisto entro il 31 dicembre 2022 di abitazioni "antisismiche" sia riconosciuta nella misura del 110%, alla data del 30 giugno 2022, devono essere stati verificati i seguenti requisiti:

- sottoscrizione e registrazione di un contratto preliminare di vendita;
- emissione di fattura relativa al pagamento di acconti, nella quale è espressamente indicato che lo "*sconto in fattura*" è praticato in applicazione delle previsioni di cui all'art.121 del DL 34/2020, convertito con modifiche in legge 77/2020;
- ottenimento della dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, con collaudo ed attestazione del collaudatore statico sulla riduzione del rischio sismico dell'immobile;
- accatastamento dell'immobile almeno in categoria F/4.

Allegati

Risoluzione_n77_E_del_15_dicembre_2022
Apri