Sismabonus acquisti sugli immobili in F3: ufficializzata la tesi dell'Ance

12 Marzo 2024

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

Confermato l'orientamento dell'ANCE sulla possibilità di utilizzare il Sismabonus acquisti anche per l'acquisto di unità accatastate in F3 – *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.

Via libera, 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.

Così nella **Risoluzione 14 dell'8 marzo 2024** dell'Agenzia delle Entrate che trasferisce, in un atto di prassi a portata generale, il contenuto della risposta alla richiesta di *Consulenza giuridica n.956-10/2024* avanzata ufficialmente dall'ANCE lo scorso 9 febbraio in tema di applicabilità del *Sismabonus acquisti.*

Si tratta, come noto, della detrazione fino all'85% per l'acquisto di unità poste in 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 (art.16, co.1-*septies*, D.L. 63/2023, convertito in legge 90/2013).

Il chiarimento è stato sollecitato dall'ANCE che, 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 ha risposto 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.

Pertanto, con la RM 14/2024 viene definitivamente chiarito che è possibile:

- 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";

- 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

Risoluzione_14_dell'8_marzo_2024
Apri