

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Immobilie da demolire e ricostruire. Ogni “bonus” ha la sua regola

2 Febbraio 2021

Il Superbonus non spetta alle imprese, sì al Sismabonus anche per caparra e acconti ma occhio alle scadenze, Ecobonus compatibile con gli altri sconti solo se la spesa è identificata



I soggetti titolari di reddito d'impresa non rientrano tra i beneficiari del *Superbonus*, di conseguenza una società non potrà fruire della detrazione pari al 110% sul complesso immobiliare situato in zona sismica, comprato, demolito, ricostruito e destinato alla vendita, ma solo delle agevolazioni previste per l'acquisto degli immobili antisismici nella misura del 75% o dell'85% (**articolo 16**,

comma 1-*septies* del Dl n. 63/2013). È il primo dei tre quesiti chiariti dall'Agenzia con la **risposta n. 70** del 2 febbraio 2021. L'istante è una società che intende acquisire, demolire e ricostruire un complesso immobiliare situato in zona sismica, ricavandone abitazioni, *box* auto e cantine.

Nel secondo quesito l'interpellante chiede se le detrazioni del citato articolo 16, comma 1-*septies* del Dl n. 63/2013 spettino, nella misura del 110% del prezzo fino a 96mila euro, all'acquirente persona fisica per ogni singola unità acquistata successivamente al 31 dicembre 2021, sugli importi versati tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 anche sotto forma di caparra e di acconti. L'Agenzia ricorda che la condizione necessaria per fruire del *Sismabonus* è il trasferimento da parte dell'impresa della proprietà dell'immobile, entro diciotto mesi dalla fine dei lavori e comunque non oltre il 31 dicembre 2021. Quindi affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione, l'atto di acquisto deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2021. Riguardo gli acconti, l'Agenzia precisa che è possibile beneficiare della detrazione anche con

riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il contratto preliminare sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che sussista anche il requisito dell'ultimazione dei lavori dell'intero fabbricato. Se gli acconti sono versati nel periodo di vigenza del *Superbonus* gli acquirenti potranno fruire della detrazione nella misura del 110 per cento.

Nel caso in esame, se la fine lavori e il rogito avvengono successivamente al 31 dicembre 2021 i futuri acquirenti non potranno fruire dei benefici.

Con il terzo quesito l'istante chiede se può fruire dell'*Ecobonus* sulle unità abitative preesistenti ai lavori da eseguire. L'Agenzia precisa che se la società istante intende beneficiare della predetta detrazione ma non è possibile identificare le spese riferibili al miglioramento della classe energetica rispetto a quelle relative alla riduzione del rischio sismico, non sarebbe rispettato il divieto di far valere due agevolazioni sulla stessa spesa (*cf.* anche **circolare n. 20/2016**) e di conseguenza gli acquirenti ne sarebbero esclusi. Diversamente, se l'istante può identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di *Ecobonus*, la detrazione non è incompatibile con il beneficio *Sismabonus*.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/immobile-demolire-e-ricostruire-ogni-bonus-ha-sua-regola>