

Risposta n. 384/2022

OGGETTO: Superbonus- sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, riferito al preliminare registrato del 24 maggio 2021, entro il termine del 30 novembre 2022 e versamento di un secondo acconto sul prezzo della compravendita entro il 30 giugno 2022- art. 119 del DL n.34 del 2020

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* fa presente che in data ...ha sottoscritto con una società un contratto preliminare di compravendita di una unità immobiliare al piano terra di un edificio in corso di costruzione. Il prezzo di acquisto dell'immobile è pari a euro ...oltre IVA e:

- alla data della sottoscrizione del preliminare è stato versato un acconto pari a euro .., a titolo di caparra confirmatoria;

- con il rogito notarile, da sottoscrivere, in base a quanto stabilito nel contratto preliminare, entro il termine del 30 giugno 2022, sarà versato il saldo, in parte utilizzando lo "*sconto in fattura*" previsto dall'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020 per un importo corrispondente alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, (c.d. *sisma bonus acquisti*).

L'*Istante* rappresenta che:

- la società venditrice svolge attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare

e che, ..., ha acquisito la proprietà di un edificio cielo terra e presentato la richiesta di permesso di costruire finalizzata alla ristrutturazione edilizia dell'edificio con demolizione, ricostruzione e ampliamento volumetrico del 40 per cento nonché alla rigenerazione urbana con innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico dell'edificio preesistente;

- la pratica edilizia è stata approvata dal Comune con rilascio del permesso di costruire e che prima dell'inizio dei lavori di demolizione e ricostruzione, la società ha provveduto al deposito del modello Allegato B (asseverazione ai sensi dell'art. 3, comma 6, del decreto ministeriale 28 febbraio 2017) attestante il miglioramento di due o più classi sismiche;

- i lavori di ricostruzione dell'edificio demolito sono iniziati nel corso del mese di aprile 2021. *L'Istante* afferma che la società gli avrebbe comunicato che, a causa dei rallentamenti nell'esecuzione dei lavori dovuti all'emergenza pandemica, il termine ultimo di consegna dell'immobile sarebbe stato prorogato dal 30 giugno 2022 al 30 novembre 2022.

Tanto premesso, chiede se:

- in caso di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, riferito al preliminare registrato del 24 maggio 2021, entro il termine del 30 novembre 2022, possa comunque trovare applicazione l'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 (*sisma bonus acquisti*), nella misura del 110 per cento, con applicazione dello sconto in fattura previsto dall'articolo 121 del decreto legge n.34 del 2020;

- nel caso in cui entro il 30 giugno 2022, in forza del predetto contratto preliminare, versi un secondo acconto sul prezzo della compravendita pari a euro 100.000 possa fruire *sisma bonus acquisti*, nella misura del 110 per cento e optare per lo sconto in fattura.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che l'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 possa essere applicata nella misura 110 per cento mediante riconoscimento di sconto in fattura in entrambi i casi indicati.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto *Rilancio*"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto *Rilancio*, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per gli interventi indicati nel comma 2 del predetto articolo 121 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al

corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede che «*qualora gli interventi di cui al comma 1-quater (del medesimo articolo 16) siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di*

spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...))».

La disposizione è attualmente in vigore fino al 31 dicembre 2024.

Come rilevato, inoltre, con le citate circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per le spese sostenute nel periodo di vigenza del *Superbonus* dai soggetti indicati nel comma 9 del medesimo articolo 119 la detrazione in commento è elevata al 110 per cento.

Ciò comporta che affinché gli acquirenti persone fisiche di unità immobiliari residenziali possano beneficiare del *sisma bonus acquisti*, nella misura del 110 per cento, è necessario che i requisiti richiesti sussistano nel periodo di vigenza della norma e che, quindi, l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro tale periodo (cfr. circolare n. 30/E del 2020).

La legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) ha sostituito, tra l'altro, il comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* che disciplina la proroga delle disposizioni agevolative in funzione dei soggetti beneficiari del *Superbonus*. La predetta disposizione, come modificata, da ultimo, dall'articolo 14, comma 1, lettera a), del decreto legge 17 maggio 2022, n. 50, in corso di conversione, attualmente stabilisce che *«Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre*

2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023».

In base al dato letterale della norma, le proroghe ivi stabilite riguardano le spese per la esecuzione dei lavori, di cui ai commi da 1 a 8 dello stesso articolo 119, sostenute dai soggetti indicati nel successivo comma 9. Non trovano, invece, applicazione con riferimento alla detrazione spettante ai sensi del citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 che, pertanto, attualmente spetta per gli acquisti effettuati entro il 30 giugno 2022.

Ciò premesso, qualora l'*Istante* sottoscriva il contratto definitivo di compravendita successivamente alla predetta data del 30 giugno 2022, non potrà applicare la detrazione con l'aliquota più elevata del 110 per cento, ai sensi del citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Potrà, invece, applicare la detrazione di cui al citato articolo, 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 con le aliquote ivi previste (75 per cento o 85 per cento, a seconda che gli interventi di riduzione del rischio sismico eseguiti sugli immobili acquistati abbiano determinato, rispettivamente, il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore), essendo tale disposizione vigente fino al 31 dicembre 2024, ed esercitare l'opzione per il cd. sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto *Rilancio*.

Il secondo quesito risulta, di conseguenza, assorbito.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati,

assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)