

## CASI OPERATIVI

---

### ***Requisiti per la fruizione del c.d. “sisma bonus acquisti”***

di Euroconference Centro Studi Tributari



#### **Domanda**

Una Srl avente a oggetto l'attività di costruzione di immobili (codice ATECO 68.1) ha acquisito nel corso dell'anno 2022 un terreno edificabile in un Comune avente rischio sismico 3 in quanto il preesistente fabbricato risultava già demolito dal precedente cedente proprietario in base a un titolo edilizio concesso nell'anno 2008. La Srl in base al titolo edilizio ottenuto nell'anno 2022 intende ricostruire sulla stessa area un nuovo fabbricato che comprende unità abitative e unità commerciali (negozi). Il titolo autorizzativo alla ricostruzione è stato ottenuto per interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 (ristrutturazione ricostruttiva). Non vi sono vincoli culturali, storici o architettonici.

La Srl vorrebbe fruire del c.d. “sisma bonus acquisti” ordinario al momento della cessione delle singole unità (sia abitative sia commerciali) in quanto il nuovo fabbricato verrebbe realizzato con una riduzione di 2 classi inferiori di rischio sismico pertanto l'acquirente (sia persona fisica sia soggetto diverso dalla persona fisica) potrebbe usufruire di una detrazione pari all'85% del prezzo (entro la soglia di 96.000 euro), con atto da stipulare entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori (ed entro il 31 dicembre 2024).

Si chiede se la procedura autorizzatoria per l'applicazione del c.d. “sisma bonus acquisti” possa ritenersi rispettata nel caso di specie in cui l'autorizzazione alla demolizione è stata ottenuta anteriormente al 1° gennaio 2017 (dalla proprietà cedente) e quella di ricostruzione successivamente alla predetta data ovvero se è necessario che entrambe i titoli per la demolizione e ricostruzione debbano essere ottenuti successivamente al 1° gennaio 2017.

Nel caso non fosse possibile accedere al c.d. “sisma bonus acquisti” si chiede se, in alternativa, l'intervento di ricostruzione dell'edificio possa essere agevolato con i seguenti *bonus*:

- *bonus* acquisti immobili ristrutturati (articolo 16-*bis*, comma 3, Tuir) se la cessione avvenisse entro 18 mesi dal termine dei lavori (ed entro il 31 dicembre 2024) nella misura del 50% da applicare sul 25% del prezzo di vendita (nel limite di 96.000 euro) solo sulle unità abitative acquistate da persone fisiche;
- *ecobonus* a favore del costruttore: si ipotizzano i seguenti interventi di riqualificazione energetica specificatamente dettagliati nelle fatture di acquisto:
  1. coibentazione dell'involucro dell'edificio (articolo 1, comma 345, L. 296/2006), spesa massima 92.308 euro, agevolata al 65%, detrazione massima 60.000 euro;
  2. interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (articolo 1, comma 347, L. 296/2006), spesa massima 46.154 euro, agevolata al 65%, detrazione massima 30.000 euro;
  3. sostituzione di finestre comprensive di infissi (articolo 1, comma 345, L. 296/2006), spesa massima 120.000 euro, agevolata al 50%, detrazione massima 60.000 euro;
  4. acquisto e posa in opera di schermature solari (articolo 14, comma 2, D.L. 63/2013), spesa massima 120.000 euro, agevolata al 50%, detrazione massima 60.000 euro.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...](#)

