

CASI OPERATIVI

Fruizione del sismabonus da parte di una società di capitalidi **Euroconference Centro Studi Tributari****GUIDA ALLA RIFORMA FISCALE**

Servizio editoriale mensile di aggiornamento e approfondimento sulle novità più rilevanti

[scopri l'offerta valida fino al 31 marzo! >](#)

Una Srl svolgente attività di costruzione ha promosso un intervento edilizio di ristrutturazione di un fabbricato di sua esclusiva proprietà composto, *ante-operam*, da n. 9 unità immobiliari, di cui n. 6 a destinazione abitativa (A/2 e A/3), n. 2 pertinenze (C/6) e n. 1 a destinazione speciale (D/7).

Il titolo abilitativo risulta richiesto in data antecedente al 17 febbraio 2023.

L'intervento viene realizzato direttamente dall'impresa stessa, con l'ausilio dei propri dipendenti e dei beni strumentali di proprietà, ricorrendo all'acquisto presso terzi dei materiali, all'affidamento a terzi di alcuni servizi e prestazioni (progettazione e direzione lavori) e all'appalto a terzi di alcune lavorazioni (servizi complementari, etc.).

A fronte dell'intervento edilizio sopra citato l'impresa intende beneficiare dei *bonus* edilizi "ordinari" previsti dagli articoli 14 (c.d. ecobonus) e 16, comma 1-*quater* (c.d. sismabonus), D.L. 63/2016.

Le unità immobiliari risultanti al termine dell'intervento di ristrutturazione saranno destinate alla vendita. Ricorrendo le condizioni richieste dalla legge (cessione entro 18 mesi dalla data di ultimazione dei lavori) gli acquirenti delle singole unità immobiliari potranno beneficiare del *bonus* previsto dall'articolo 16-*bis*, comma 3, Tuir, considerato che l'Agenzia delle entrate ha più volte confermato che questa agevolazione in capo all'acquirente è compatibile con il c.d. ecobonus e il c.d. sismabonus fruibili nella misura ordinaria dalle imprese di costruzione sui beni merce (risposta a istanza di interpello n. 437/E/2021; risposta a istanza di interpello n. 769/E/2021).

Alla data del 31 dicembre 2023 l'impresa di costruzioni ha sostenuto costi riconducibili al consolidamento strutturale del fabbricato (e dunque rientranti nel perimetro del c.d. sisma bonus ordinario), rilevati distintamente nella propria contabilità, e confluiti, da un lato, tra i costi del Conto economico e, a fine esercizio, nel valore delle rimanenze finali (unitamente al costo di acquisto del fabbricato e agli altri costi di ristrutturazione non inerenti al

consolidamento strutturale).

Si precisa che i lavori di consolidamento strutturale, ammissibili al c.d. sismabonus ordinario, non sono ultimati alla data del 31 dicembre 2023, ma hanno comunque raggiunto a tale data un importo superiore al massimale di spesa calcolato in considerazione delle unità immobiliari esistenti *ante operam* ($96.000 \times 9 \text{ unità} = 864.000 \text{ euro}$).

Oltre a disporre di tutta la documentazione tecnica richiesta per la realizzazione dell'intervento edilizio, la società possiede la seguente documentazione specificamente riferita al miglioramento sismico:

- a) modello B (attestante il miglioramento di due o più classi)
- b) computo metrico dei lavori strutturali realizzati fino alla data del 31 dicembre 2023 redatto dal direttore dei lavori e ammontante a 747.848,96 euro;
- c) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal medesimo direttore dei lavori e firmata digitalmente in data 29/12/2023 con apposizione di marca temporale attestante che:
 - l'intervento edilizio è classificabile come adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1 a 1-septies, D.L. 63/2013;
 - i lavori sono conformi al deposito sismico presso la Regione Marche;
 - i costi dell'intervento sono stati determinati facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalla Regione Marche 2022 e che l'importo complessivo delle spese alla data del 29 dicembre 2023 ammonta a 747.848,96 euro.

Si precisa che il computo metrico e la suddetta dichiarazione sostitutiva, firmata digitalmente con apposizione di marca temporale, sono conservati agli atti della società e non sono stati oggetto di deposito presso uffici comunali o altri enti in quanto alla data del 31 dicembre 2023, come già detto, i lavori di consolidamento strutturale non erano completati.

Si precisa altresì che la società, nel bilancio 2023, rileverà contabilmente le rimanenze al netto del c.d. sismabonus maturato al 31 dicembre 2023, in conformità a quanto previsto dall'Oic con la "*Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali*" del 3 agosto 2021.

Tanto premesso, e considerando che per il trattamento dei bonus edilizi spettanti alle imprese occorre fare riferimento, come confermato anche dall'Agenzia delle entrate, al principio di competenza come declinato dall'articolo 109, Tuir, si chiede:

1. se la prima quota (delle 5 previste) della detrazione corrispondente al sismabonus calcolato sui costi sostenuti fino al 31 dicembre 2023 sia utilizzabile già con la presentazione della dichiarazione Redditi SC 2024 (periodo d'imposta 2023), in forza della documentazione sopra elencata, ancorché i lavori strutturali non siano ultimati, oppure si debba necessariamente attendere la conclusione dei lavori;

2. se il credito d'imposta equivalente alla detrazione per i lavori di consolidamento sismico realizzati dall'impresa, spettante ai sensi dell'art. 16, comma 1-*quater*, D.L. 63/2013, sia cedibile, risultando applicabile a tale fattispecie la deroga al divieto di opzione prevista dall'articolo 2, comma 3, c.d. "*Decreto Cessioni*", considerando che il titolo abilitativo è stato presentato in data antecedente al 17 febbraio 2023;
3. se, in caso di risposta positiva al punto 2), il credito d'imposta equivalente alla detrazione possa essere ceduto solo ad intermediari finanziari o anche ad altri soggetti, comprese le persone fisiche;
4. e, in caso di risposta positiva al punto 2), la singola quota annuale del credito possa essere ceduta anche parzialmente o debba essere ceduta per intero.

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



FiscoPratico