

Compatibilità fra Ecobonus e Sismabonus acquisti – Risposta n.70/E/2021

4 Febbraio 2021

Sì all'*Ecobonus* in favore di un'impresa di costruzioni che demolisce e ricostruisce un fabbricato con miglioramento energetico ed antisismico, ed al *Sismabonus acquisti* per gli acquirenti delle nuove unità ristrutturate, a condizione che le spese relative all'intervento di efficienza energetica siano identificabili e separabili da quelle relative al miglioramento antisismico dell'edificio.

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.70/E del 2 febbraio 2021**,
accogliendo quanto sostenuto dall'ANCE^[1] sul fatto che le due agevolazioni sono fra loro compatibili, tenuto conto che le **spese agevolate** fiscalmente sono **riferite a soggetti diversi** (impresa cedente, ai fini dell'*Ecobonus*, e soggetto acquirente, ai fini del *Sismabonus acquisti*) e che i **due benefici** hanno **presupposti diversi** (l'uno l'efficienza energetica e l'altro il miglioramento sismico).

In particolare, nella Risposta n.70/E/2021 l'Amministrazione finanziaria:

- chiarisce che **l'impresa cedente** in fase di ricostruzione del fabbricato **può usufruire dell'*Ecobonus* sulle spese connesse all'efficientamento energetico^[2] e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del *Sismabonus acquisti*^[3]**, a condizione che le spese relative all'intervento di efficienza energetica siano identificabili e separabili da quelle relative al miglioramento antisismico dell'edificio.

Sotto il profilo del limite di spesa agevolabile, per l'impresa cedente *l'Ecobonus* va calcolato in base al numero delle unità originarie di cui è composto l'edificio demolito.

Diversamente, **fatto salvo *l'Ecobonus* per l'impresa cedente**, per gli **acquirenti il *Sismabonus acquisti* è escluso nell'ipotesi in cui la medesima impresa non sia in grado di separare le spese sostenute per l'efficientamento energetico dell'immobile da quelle relative alla riduzione del rischio sismico.**

In tale ipotesi, infatti, precisa l'Agenzia delle Entrate, non viene rispettato il principio

generale secondo il quale «non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa» (cfr. la C.M. 20/E/2016, par.10.2);

- conferma che il **Sismabonus acquisti** viene **riconosciuto**, in presenza di tutti i requisiti previsti dalla normativa, anche **in favore delle società che acquistano le unità antisismiche**, nel limite di 96.000 euro per unità immobiliare e nella **percentuale ordinaria del 75%** (miglioramento di una classe sismica), ovvero dell'**85%** (miglioramento di due classi sismiche), ma con esclusione di quella potenziata al 110% (cd. *Superbonus*), riconosciuta solo agli acquirenti persone fisiche^[4].

Pertanto, in base ai citati chiarimenti, le imprese possono usufruire del *Sismabonus acquisti* nelle percentuali ordinarie (75% o 85%), per l'acquisto di abitazioni, ovvero di immobili strumentali (uffici, garage), a prescindere dalla circostanza che tali unità vengano in un secondo momento destinate alla vendita (come *beni merce*), alla locazione, o utilizzati come "immobili patrimonio";

- conferma che il **Sismabonus acquisti** spetta nella percentuale potenziata del **110%**, sempre nel limite di 96.000 euro per unità immobiliare, ai soli **acquirenti persone fisiche** delle unità immobiliari;
- ribadisce che il trasferimento dell'immobile da parte dell'impresa costruttrice cedente deve avvenire entro diciotto mesi dal termine dei lavori, e comunque entro il termine agevolato dalla relativa normativa (nel caso di specie, 31 dicembre 2021, ai fini del *Sismabonus acquisti* ordinario)^[5].

Inoltre, viene confermato che è possibile applicare il **beneficio anche** per eventuali **acconti, versati sempre entro il termine di vigenza del beneficio**, e sempre **a condizione che il contratto preliminare di compravendita venga registrato «entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato».**

Resta fermo che sugli acconti versati nel periodo di vigenza del *Superbonus* la detrazione opera nella misura potenziata del 110%.

Diversamente, il **Sismabonus acquisti** resta **escluso** nell'ipotesi in cui la **fine dei lavori** ed il **rogito avvengano** dopo il **31 dicembre 2021 (beneficio ordinario)**,

ovvero **oltre il 30 giugno 2022** (ai fini del **Sismabonus acquisti al 110%**)^[6] .

^[1]
 Cfr. ANCE *“Superbonus - Sismabonus acquisti: tre questioni critiche - L’interpretazione dell’ANCE”*
- [ID n.42858](#) del 18 dicembre 2020.

^[2]
 Come noto, la R.M. 34/E/2020 ha chiarito che l’*Ecobonus* «*spetta anche ai titolari di reddito di impresa sugli immobili da loro posseduti o detenuti, a prescindere che siano immobili “strumentali”, “beni merce” o “patrimoniali”*».

^[3]
 Ai sensi dell’art.16, co.1-septies, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

^[4]
 Cfr. la R.M. 34/E/2020, l’art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e C.M. 24/E/2020.

^[5]
 Si precisa che ai fini, invece del *Super Sismabonus acquisti* al 110%, il beneficio viene riconosciuto fino al 30 giugno 2022 (cfr. l’art.119, co.4, del citato D.L. 34/2020).

^[6]
 Cfr. anche la Risposta 5/E/2020.

43406-Risposta n.70-E del 2 febbraio 2021.pdf [Apri](#)