

# OK all'Ecobonus e Sismabonus per beni merce e al Bonus edilizia per l'acquisto di case ristrutturate

25 Giugno 2021

Ammessa la possibilità, per l'impresa di costruzioni, di fruire dell'*Ecobonus* e del *Sismabonus* nella misura "ordinaria" per interventi di recupero in chiave energetica ed antisismica di un intero fabbricato destinato alla vendita e, per l'acquirente delle singole unità abitative, del *Bonus Edilizia* al 50% spettante per l'acquisto di case ristrutturate.

Questo l'importante chiarimento fornito nella **Risposta ad interpello n.437 del 24 giugno 2021**, con la quale l'Agenzia delle Entrate estende al massimo la possibilità di sfruttare i *bonus* fiscali per la riqualificazione dell'esistente e per l'acquisto di immobili ristrutturati, in conformità al dato letterale della norma ed alla tesi Ance.

In riferimento al caso specifico, riguardante un'impresa di costruzione (società di capitali - Srl), che esegue lavori di ristrutturazione edilizia comprendenti anche lavori energetici e di messa in sicurezza antisismica su un intero fabbricato abitativo destinato alla successiva vendita, l'Agenzia delle Entrate chiarisce, in particolare, che, in presenza di tutti i presupposti:

- **l'impresa di costruzione può fruire dell'*Ecobonus* e del *Sismabonus* nella misura "ordinaria"** (di cui, rispettivamente, agli artt.14 e 16, commi *1bis-1sexies*, del DL 63/2013 - legge 90/2013), sui **costi riferibili in via analitica ai lavori di risparmio energetico** e su **quelli riguardanti la messa in sicurezza** antisismica dell'edificio.

Sul punto, l'Agenzia conferma quanto già chiarito nella RM 34/E/2020, in merito al fatto che tali *bonus* spettano anche ai titolari di reddito d'impresa ed a prescindere dalla qualificazione dell'immobile oggetto dei lavori come "strumentale", "merce" o "patrimoniale"[\[1\]](#);

- in sede di successiva vendita, **l'acquirente delle singole abitazioni** poste all'interno dell'edificio ristrutturato **può fruire della detrazione IRPEF** per l'acquisto di case ristrutturate (art.16-bis, co.3, del TUIR-DPR 917/1986) che, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 (salvo ulteriore proroga), è pari al **50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto**, da **assumere entro un massimo di 96.000 euro**[\[2\]](#).

Per fruire di tale incentivo è necessario, comunque, che la cessione avvenga entro i 18 mesi successivi al termine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato e che gli interventi eseguiti siano qualificabili, dal punto di vista edilizio, come restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, rispettivamente, lett.c-d, DPR 380/2001). Si ricorda inoltre che, come già chiarito dalla medesima Agenzia nella CM 30/E/2020[\[3\]](#), anche tale agevolazione è fruibile anche nelle forme alternative dello "sconto in fattura" o della cessione del corrispondente credito d'imposta a soggetti terzi, comprese Banche e Intermediari finanziari[\[4\]](#).

La compatibilità è giustificata dal fatto che i suddetti benefici, oltre ad essere rivolti a soggetti diversi, hanno differente base di calcolo: *Ecobonus* e *Sismabonus* sono applicati sui costi analiticamente riferibili agli interventi energetici ed antisismici, mentre il *Bonus edilizia per l'acquisto di case ristrutturate* è commisurato al prezzo di vendita dell'abitazione che, oltre al costo di recupero, è influenzato anche da altri fattori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile etc).

Tale pronuncia si aggiunge a quella già fornita nella Risposta 70/E/2021, con la quale l'Agenzia delle Entrate, in pieno accoglimento della tesi Ance, aveva ammesso la compatibilità tra l'*Ecobonus* spettante ad un'impresa di costruzione che demoliva e ricostruiva un fabbricato con miglioramento energetico ed antisismico, e il cd *Sismabonus acquisti* al 110% per le persone fisiche acquirenti delle nuove unità ricostruite in chiave antisismica<sup>[5]</sup>.

---

[1] Cfr. ANCE "Sì ad *Ecobonus* e *Sismabonus* per beni merce e fabbricati locati" - [ID n.40724 del 26 giugno 2020](#). Sul punto, cfr. anche Risposta 549/E/2020 e ANCE "Detrazione Eco+Sismabonus - OK per beni merce e locati - R. AdE n.549/E/2020" - [ID n. 42502 del 23 novembre 2020](#)

[2] Cfr. art.16, co.1, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013. In assenza di ulteriore proroga, l'agevolazione tornerà nella misura a regime pari al 36% di un ammontare pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere entro un massimo di 48.000 euro, da suddividere in 10 anni (art.16-bis, co.3, TUIR).

[3] Cfr. ANCE "Superbonus - I principali chiarimenti della CM 30/E/2020" - [ID n.43005 dell'8 gennaio 2021](#).

[4] Cfr. Art.121, co.2, lett.a, DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

[5] In questa ipotesi, si evidenzia che all'impresa è riconosciuto il solo *Ecobonus* e non anche il *Sismabonus*, in quanto per l'intervento antisismico l'agevolazione spetta al successivo acquirente delle unità ricostruite. E' inoltre necessario che l'impresa tenga separate le spese riferite all'intervento energetico, per le quali fruisce dell'*Ecobonus*, da quelle per i lavori di messa in sicurezza sismica, per lei non agevolate - cfr. ANCE "Compatibilità fra *Ecobonus* e *Sismabonus acquisti* - Risposta n.70/E/2021" - [ID n.43406 del 4 febbraio 2021](#).