

I casi risolti

1

Impresa di costruzione che ha acquistato un complesso immobiliare composto da due unità ad uso ufficio (categoria A/10). L'intervento prevede la realizzazione di otto unità immobiliari abitative con aumento delle volumetrie esistenti e l'edificio ricade nella zona sismica 2.

Per l'acquirente sarà possibile usufruire del sismabonus acquisti anche se il nuovo edificio ricostruito prevede un aumento delle volumetrie e contiene un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello demolito. Sarà possibile fruire della detrazione anche se il nuovo edificio è stato ricostruito su diverso sedime.

2

Impresa di costruzione che ha realizzato un intervento di demolizione e ricostruzione di un complesso immobiliare nel 2021. Due unità vengono completate nel 2021 e le restanti tre a marzo 2022. A dicembre 2021 viene stipulato il rogito di vendita di una delle unità immobiliari completate nel 2021.

Il presupposto costituito del bonus è che vi sia stata l'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto di cessione. L'acquirente potrà beneficiare della detrazione dal 2022 e non dal 2021, anno in cui ha stipulato il rogito di acquisto.

3

Soggetto che acquista da una impresa di costruzione una unità immobiliare che ha le caratteristiche per beneficiare del sismabonus acquisti al prezzo di 250.000 euro ottenendo lo sconto in fattura e pagando quindi il saldo di 154.000 euro a mezzo di assegno circolare.

L'agenzia delle Entrate nella risposta 5/E/2000 ha chiarito che per il sismabonus acquisti non c'è obbligo di pagamento con bonifico parlante. L'agevolazione si applicherebbe anche nel caso in cui il contribuente avesse pagato l'intera cifra (250.000 euro) e poi ceduto autonomamente il credito.

4

Nell'ipotesi di cessione di un'abitazione e di una pertinenza, la detrazione sismabonus acquisti (110%) e quella sul garage (50%) si calcolano nel limite di 96.000 euro.

Il tetto massimo di rilevanza della spesa pari a 96.000 euro sul quale è possibile beneficiare della detrazione Irpef ex articolo 16-bis, comma 3, del Tuir si riferisce a ogni singola unità immobiliare residenziale, comprensiva delle pertinenze (interpello 191/2021).