



RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.70 DEL 2 FEBBRAIO 2021 – COMPATIBILITÀ FRA ECOBONUS E SISMABONUS ACQUISTI

Posted on 9 Febbraio 2021



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tags: [ecobonus](#), [sismabonus acquisti](#)

Si 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 del 2 febbraio 2021**.

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, l'Amministrazione finanziaria:

- chiarisce che **l'impresa cedente** in fase di ricostruzione del fabbricato **può usufruire dell'Ecobonus** sulle **spese connesse all'efficientamento energetico** e gli **acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del Sismabonus acquisti**, 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. 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*).

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%)**.

