


# Demolizione e ricostruzione: l’uso contemporaneo di ecobonus e sismabonus-acquisti

di Cristian Angeli | 6 Febbraio 2023 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Sismabonus, Sismabonus acquisti, Superbonus

*L'esperto risponde: un costruttore che demolisce e ricostruisce un immobile può beneficiare dell’ecobonus e può anche offrire agli acquirenti lo “sconto” previsto dall’art.16 co.1-septies del D.L. n.63/2013 (Sismabonus-acquisti)*

Uno degli interventi maggiormente significativi sotto il profilo dei vantaggi che derivano dall’applicazione delle agevolazioni fiscali è certamente rappresentato dalla “sostituzione edilizia”.

## Demolizione e ricostruzione: ok a ecobonus e sismabonus-acquisti insieme

Negli ultimi anni sono stati molti i costruttori che hanno demolito e ricostruito edifici preesistenti per destinarli alla vendita e che hanno sfruttato i bonus fiscali disponibili per massimizzare la convenienza dell’operazione.

Sono casi ormai noti ma che, tuttora, generano dubbi interpretativi, a volte infondati, che meritano di essere approfonditi.

## Il quesito

*Sono un piccolo costruttore edile. Anni fa ho acquistato un lotto comprendente un vecchio edificio composto da tre unità immobiliari di categoria catastale A/4 in zona sismica 3 ed ho in corso un intervento di demolizione e ricostruzione che porterà al termine dei lavori, previsto nel 2023, all'accatastamento di una palazzina con 8 appartamenti. Visto l'aumento vertiginoso dei costi delle materie prime e di tutti i materiali, ho avviato l'operazione immobiliare, sperando di sfruttare le agevolazioni statali e offrendo agli acquirenti la possibilità di beneficiare del Sismabonus-acquisti. Tuttavia uno dei potenziali acquirenti ha messo in dubbio tale possibilità sostenendo, a mio avviso erroneamente, che potrebbe andare incontro alla revoca del Sismabonus-acquisti se l'impresa fruisce, per la stessa operazione, anche delle detrazioni derivanti dall'ecobonus. Chi ha ragione?*

## L'esperto risponde

Un costruttore che effettua un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente può beneficiare delle agevolazioni fiscali derivanti dall'ecobonus e può anche offrire agli acquirenti lo "sconto" previsto dall'art.16 co.1-septies del D.L. n.63/2013 (Sismabonus-acquisti). Trattandosi di vendite di unità immobiliari successive al 30 giugno 2022, data di scadenza del Superbonus 110%, le aliquote di detrazione fiscale per il Sismabonus a favore degli acquirenti sono, però, quelle "ordinarie".

Per quanto riguarda la possibilità di fruire dell'ecobonus, anche in questo caso in versione "ordinaria" trattandosi di agevolazione a favore di impresa di costruzioni, occorre precisare che per prassi consolidata dell'Agenzia delle Entrate essa spetta "*a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile*".

È importante ribadire che, per poter fruire di entrambe le agevolazioni fiscali (ecobonus e sismabonus-acquisti), è necessario che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi, non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni. Inoltre dovranno essere rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

## Detrazione per risparmio energetico

L'agevolazione per risparmio energetico non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam. In tal senso è chiara la nota del 2 febbraio 2021 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, richiamata anche dall'interpello 814/2021 ove è scritto «*la detrazione fiscale legata al Superecobonus non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam*». Sebbene tale pronuncia sia riferita al super-ecobonus, il principio si

ritiene estensibile ai lavori di riqualificazione energetica ai sensi dell'art. 14, D.L. n. 63/2013.

Pertanto, ai fini dell'ecobonus, quando si demolisce e si ricostruisce un edificio di dimensioni maggiori, è necessario mantenere distinte, in termini di fatturazione, gli interventi riconducibili alla ristrutturazione da quelli di ampliamento o, in alternativa, occorre essere in possesso di un'apposita attestazione rilasciata da un professionista abilitato che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento.

Inoltre la circolare n. 19/E/2020 ha ribadito che, nel caso di interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Pertanto, essendo in questo caso l'edificio oggetto di intervento costituito da tre unità immobiliari, dovranno essere considerati tre massimali di spesa, a prescindere dal numero di unità risultanti alla fine dell'intervento.

Anche le aliquote di cui può fruire l'impresa costruttrice (nonché i relativi massimali), dovranno essere differenziati. A seconda della tipologia di intervento effettuato possono variare dal 50%, come nel caso della sostituzione degli infissi o delle schermature solari, al 65%, come per la coibentazione dell'involucro e gli impianti.

## Detrazione per riduzione del rischio sismico dedicata agli acquirenti (Sismabonus-acquisti)

Il Sismabonus acquisti è l'agevolazione introdotta dall'art.16 co.1-septies del D.L. n.63/2013 per gli interventi di demolizione e ricostruzione che portano alla vendita di fabbricati abitativi situati nei comuni delle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (non sono agevolabili gli interventi nella zona 4). Il Sismabonus acquisti è fruibile per ogni vendita di fabbricato abitativo oggetto di ricostruzione nelle seguenti misure forfettarie:

- 75% del prezzo della singola unità immobiliare entro la soglia di euro 96.000 nel caso di miglioramento di una classe sismica rispetto alla situazione ante intervento;
- 85% del prezzo della singola unità immobiliare entro la soglia di euro 96.000 nel caso di miglioramento di due classi sismiche rispetto alla situazione ante intervento.

Ad oggi, l'agevolazione prevista dall'art.16 co.1-septies del D.L. n.63/2013 è in vigore per gli interventi di demolizione e ricostruzione che portino alla vendita dei fabbricati abitativi risultanti dall'intervento entro il 31 dicembre 2024.

Nell'ipotesi prospettata la soglia di euro 96.000 sarebbe da moltiplicare per il numero delle unità immobiliari risultanti al termine dell'intervento (nel caso proposto, da moltiplicare per 8).

L'emissione della fattura di vendita delle unità immobiliari risultanti dall'intervento con lo sconto in fattura necessita preventivamente del rilascio di un visto di conformità da parte di un commercialista che "certifichi"

al notaio la regolare esecuzione dell'intervento dal punto di vista fiscale.

## Esempio pratico di applicazione dell'Ecobonus e del Sismabonus-acquisti

Ipotizziamo che le spese sostenute dal costruttore per interventi di "riqualificazione energetica" siano le seguenti e che siano "congrue" rispetto ai massimali di costo unitari previsti dal decreto Asseverazioni del 6 agosto 2020:

- per la coibentazione dell'involucro, euro 95.000,00;
- per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, euro 50.000,00;
- per la sostituzione degli infissi, euro 45.000,00.

Gli importi delle detrazioni fiscali di cui può godere il costruttore (detraibili dalla dichiarazione dei redditi o cedibili a istituti finanziari) sono i seguenti:

- per la coibentazione dell'involucro, euro 95.000,00*0.65 = 61.750,00;
- per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, euro 50.000,00*0.65 = 32.500;
- per la sostituzione degli infissi, euro 45.000,00*0.50 = 22.500,00.

Per quanto riguarda il Sismabonus-acquisti ipotizziamo che gli appartamenti oggetto dell'intervento siano venduti al prezzo fisso di euro 200.000 + Iva 4%, con l'applicazione dello sconto in fattura di euro 81.600 cadauno (ipotesi di miglioramento di due classi di rischio sismico, l'agevolazione sarà pari a 96.000*0,85). Sostanzialmente la fattura di vendita emessa dal costruttore prevederà un importo netto da pagare da parte dell'acquirente pari a euro 126.400 (euro 208.000 meno euro 81.600). Il costruttore si troverà "in pancia" un credito fiscale di euro 81.600 per ogni appartamento, che potrà essere oggetto di una duplice facoltà:

- utilizzo diretto quale credito di imposta in 5 quote annuali di pari importo, quindi, ad esempio, se la vendita avviene entro il 31 dicembre 2023, l'utilizzo del credito sarà fruibile alle seguenti cadenze (euro 16.320 dal 1° gennaio 2024, euro 16.320 dal 1° gennaio 2025, euro 16.320 dal 1° gennaio 2026, euro 16.320 dal 1° gennaio 2027, euro 16.320 dal 1° gennaio 2028);
- cessione del credito a terzi: la cessione può avvenire anche immediatamente dopo la data del rogito, di solito i terzi cessionari pagano una somma pari a circa il 75% del credito acquistato, quindi nell'esempio, il corrispettivo della cessione sarebbe pari a circa euro 61.200 per ogni unità compravenduta. Questa seconda opzione avrebbe il vantaggio di rientrare in tempi brevi della liquidità oggetto di sconto in fattura.

https://www.cristianangeli.it/demolizione-e-ricostruzione-luso-contemporaneo-di-ecobonus-e-sismabonus-acquisti/