



Interventi edilizi su beni merce: i bonus fiscali sono cumulabili

di Cristian Angeli | 6 Marzo 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Sismabonus](#)

Quadro riepilogativo delle detrazioni a favore dei costruttori e degli acquirenti nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni su beni “merce”, “strumentali” e “patrimoniali”.

Nonostante l'entrata in vigore del decreto legge n. 11/2023, che ha vietato la cessione dei bonus per gli interventi avviati in data successiva al 16 febbraio, resta alto l'interesse delle imprese immobiliari per la detrazione diretta dei crediti fiscali derivanti da interventi edilizi di riduzione del rischio sismico o di efficientamento energetico.

Le imprese che costruiscono e vendono, o che ristrutturano e vendono unità immobiliari (cosiddetti “beni merce”), possiedono infatti, generalmente, una cospicua capienza fiscale derivante dai medesimi interventi edilizi.

Imprese che eseguono interventi su beni “strumentali”, “merce” o “patrimoniali”

L'art. 16, comma 1, del D.L. 63/2013 prevede che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024 per gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda IRPEF o IRES fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a € 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

L'art. 14 del D.L. 63/2013 disciplina, invece, la detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. Tale agevolazione è stata introdotta dall'art. 1, commi da 344 a 349, della legge 296/2006, che ne delinea l'ambito di applicazione con riguardo alla tipologia di interventi agevolabili, alla percentuale di detrazione spettante nonché alle modalità di fruizione della detrazione.

Con la risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che le detrazioni in materia di riqualificazione energetica (ecobonus), spettano ai titolari di reddito d'impresa che effettuano interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali". Nello stesso documento di prassi, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che analogo riconoscimento deve essere operato, per ragioni di coerenza sistematica, agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa, ai fini della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-bis e ss., del D.L. 63/2013 (sismabonus).

Cumulabilità delle detrazioni

Con le risposte a interpello n. 433/2021 e n. 437/2021, le Entrate hanno affermato che le detrazioni di cui agli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013 – ovvero Ecobonus e Sismabonus – di cui possono fruire le imprese, sono parametricate al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati e sono, quindi, calcolate su componenti diversi dal prezzo globale.

Per questo motivo, poichè la detrazione IRPEF riservata agli acquirenti di tali immobili ristrutturati si calcola in modo diverso, tali acquirenti possono fruire (in presenza di tutti i presupposti) della detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis, comma 3 del Tuir (50% del 25% del prezzo pagato, calcolato su un massimo di 96.000 euro) anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico e di misure antisismiche di cui agli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013.

Con la risposta n. 70/2021, invece, in relazione alla detrazione, a favore degli acquirenti, per l'acquisto di case antisismiche di cui all'art. 16, comma 1-septies, del D.L. 63/2013 (c.d. sismabonus-acquisti), era stato precisato che tale agevolazione non è incompatibile con la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 fruita dall'impresa che ha ristrutturato e venduto

gli immobili, mentre è incompatibile con la detrazione per gli interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del D.L. 63/2013 (c.d. sismabonus).

Alla luce di questi documenti normativi e di prassi, possiamo individuare con esattezza quando i bonus sono tra loro cumulabili.

Quadro di riepilogo delle detrazioni

Nella seguente tabella viene riportato un riepilogo delle detrazioni ammissibili nel caso di un'impresa che effettua un intervento di demolizione e ricostruzione che sia classificato come nuova costruzione e ristrutturazione e interventi diversi dalla demoricostruzione qualificati come ristrutturazione, restauro o risanamento

	Interventi di demo- ricostruzione	Interventi DIVERSI da demo- ricostruzione	
	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE	RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO O RISANAMENTO
Ecobonus per impresa costruttrice	NO	SI	SI
Sismabonus per impresa costruttrice	NO	Alternativo rispetto sismabonus acquisti	SI
Sismabonus- acquisti	SI	Alternativo rispetto sismabonus per impresa	NO
Detrazione IRPEF acquirenti	NO	SI	SI

Tali conclusioni sono state poi condivise anche dal Notariato, che, con lo studio 27-2021/T, ha osservato che il sismabonus e il sismabonus-acquisti sono in sostanza la stessa detrazione che, se applicata all'acquirente dell'immobile, non può contemporaneamente applicarsi anche all'impresa che ha eseguito l'intervento. Se pertanto l'impresa intende usufruirne dovrà, nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di intervento, dichiarare che la detrazione non spetta all'acquirente. Qualora, al contrario, l'impresa intenda far accedere l'acquirente al sismabonus-acquisti, dovrà del pari nell'atto di compravendita essere posta in evidenza questa scelta.

Una impresa che effettua un intervento su beni “merce”, può fruire contemporaneamente del sismabonus e dell’ecobonus

Alla luce delle precedenti considerazioni si può concludere che una impresa di costruzioni che effettua un intervento di ristrutturazione edilizia su un bene “merce”, può beneficiare contemporaneamente del sismabonus 75/85% e dell’ecobonus 50/65%. In alternativa, la stessa impresa, può scegliere di usufruire dell’ecobonus e può “offrire” il sismabonus-acquisti agli acquirenti delle abitazioni, se derivanti da un intervento di demolizione e ricostruzione con aumento della classe sismica.

Alla luce del decreto 11/2023 questi ultimi potranno cedere a istituti finanziari il bonus (o farselo scontare dalla medesima impresa) se in possesso di un contratto registrato in data antecedente al 16 febbraio, oppure potranno detrarlo direttamente dalla propria dichiarazione dei redditi in 5 anni se la compravendita è avvenuta in data successiva al 16 febbraio 2023.

<https://www.cristianangeli.it/interventi-edilizi-su-beni-merce-i-bonus-fiscali-sono-cumulabili/>