



Sismabonus-acquisti, nuovi business per l'impresa

di Cristian Angeli | 14 Maggio 2023 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#)

Rinunciando al Sismabonus ordinario, l'impresa offre agli acquirenti un vero e proprio servizio tecnico-fiscale che può "ripagare" un po' tutti, soprattutto in caso di remissione in bonis

Il legislatore l'aveva pensata giusta, ma aveva fatto i conti senza l'oste. I vantaggi fiscali non possono rimanere solo nelle tasche dell'immobiliarista se la ricostruzione di fabbricati destinati alla vendita deriva dalla demolizione di interi edifici preesistenti ubicati in zona sismica. Forse per questo ha introdotto l'articolo 16, comma 1-septies, nel DL. n. 63/2013, in base al quale ciascuno degli acquirenti di unità immobiliari appartenenti al palazzo ricostruito può beneficiare di una riduzione del prezzo fino a un massimo di spesa di 96.000 euro.

Chi compra può cedere a terzi il credito derivante dal Sismabonus-acquisti, piuttosto che scalarlo in dichiarazione dei redditi dalle imposte dovute, ma solo se i lavori sono stati avviati (presentando i progetti in Comune) prima del 16 febbraio 2023. Per gli interventi "nuovi", invece, presentati dopo il 16 febbraio, l'unica chance per l'acquirente sarà quella della detrazione diretta.

Il bello del Sismabonus-acquisti, che lo differenzia dal quello ordinario, è che il massimale di spesa agevolabile di 96.000 euro si applica ad ogni unità immobiliare risultante dall'intervento, e non avrebbe avuto senso il contrario, trattandosi appunto di un bonus che spetta agli acquirenti finali. Il Sismabonus ordinario, invece, prevede che chi sostiene la spesa possa detrarre l'85% di 96.000 euro per ogni unità immobiliare, ma riferiti al numero di quelle esistenti prima della demolizione.

Attenzione però, perché i due benefici sono alternativi.

Se chi sostiene la spesa è un'impresa di costruzioni, questa dovrà scegliere se utilizzare il sismabonus ordinario per sé o se proporre agli acquirenti il Sismabonus-acquisti, perdendo i suoi personali vantaggi fiscali. Tuttavia, una tale proposta non è necessariamente un "atto di sacrificio" da parte dell'impresa, così generosa da preferire il bonus per il cliente rispetto al suo, ma può essere, seppure con modalità che il legislatore non ha regolamentato, uno strumento di business, che unisce un guadagno in più per l'impresa a un'agevolazione in più per l'acquirente.

La regoletta delle unità immobiliari

Come detto, la differenza tra i due Sismabonus sta nel fatto che quello ordinario (per chi sostiene la spesa) si calcola sul numero di unità immobiliari di partenza, mentre quello di tipo acquisti (per l'acquirente) si calcola sul numero delle unità di arrivo, post ricostruzione. La conseguenza è che il Sismabonus-acquisti è in grado di moltiplicare il vantaggio fiscale per -enne, ma spostandolo sull'acquirente. L'impresa, a questo punto, deve fare i suoi conti.

Esempio pratico

Facciamo un esempio.

Se si demolisce una bifamiliare e si ricostruisce un palazzo con 3 appartamenti, il numero di unità di partenza e quello di arrivo è pressoché lo stesso, e non v'è dubbio che all'impresa converrà beneficiare del Sismabonus ordinario, scalandolo dalle proprie tasse o cedendolo a una banca.

Ma se si demolisce una vecchia bifamiliare e si ricostruisce un condominio con 20 unità? L'impresa è in questo caso di fronte a una scelta tra due alternative:

- 1) detrarre 163.200 euro (l'85% di 192.000, ovvero i 96.000 euro moltiplicati per le 2 unità di partenza);
- 2) "girare" il vantaggio agli acquirenti, facendolo lievitare a quota 1.632.000 euro (l'85% di 1.920.000, ovvero i 96.000 euro moltiplicati per le 20 unità di arrivo).

La scelta dell'impresa non dovrebbe basarsi solo su valutazioni di risparmio "diretto", ma anche di carattere "commerciale", considerando la facilitazione che avrà nella vendita degli appartamenti con abbinato lo "sconto" di 1.632.000 euro.

Perché all'impresa conviene il Sismabonus-acquisti

Nonostante si tratti di un bonus riservato agli acquirenti, sul quale il costruttore non vanta alcun diritto, il Sismabonus-acquisti rappresenta, in un certo senso, un “servizio” che l'impresa offre all'acquirente, che potrà essere gestito (come tutti i servizi di questo mondo) in chiave commerciale, purché entro certi limiti. Se infatti è vero che l'impresa non può vantare diritti su di esso, non ha nemmeno doveri in tal senso.

“Girare” il vantaggio fiscale all'acquirente può innescare una serie di guadagni per il costruttore. Certo, questo non potrà trattenere per sé parte del bonus, perché sarebbe contrario alla legge, ma può, ad esempio, addebitare al cliente le spese sostenute per pagare i professionisti asseveratori. Progettista strutturale, direttore dei lavori e collaudatore (che intervengono per asseverare il Sismabonus) sono incaricati dall'impresa committente e gli onorari sono oggetto di trattativa tra loro riservata. Lo stesso vale per il rimborso dell'importo delle polizze obbligatorie per le detrazioni fiscali, dei quali i tecnici citati dovranno per forza dotarsi, non sapendo in origine se gli acquirenti optino poi per la cessione dei crediti.

Sul lato del “lucro cessante”, invece, si ritiene credibile che l'impresa possa, in qualche modo, addebitare al cliente il ristoro degli sgravi fiscali dei quali avrebbe beneficiato se avesse scelto la via del Sismabonus ordinario.

Remissione in bonis

Il DL 11/2023 ha introdotto la possibilità di sfruttare la remissione in bonis anche per il Sismabonus, rendendo agevolabili interventi che si erano dati per persi poiché mancanti del deposito dell'allegato B prima dell'inizio dei lavori. Se l'impresa ha scelto il Sismabonus ordinario, la remissione in bonis gli permetterebbe di “salvare” e detrarre solo le spese sostenute nell'ultima annualità (il 2022), perché l'istituto va attivato *“entro la prima dichiarazione dei redditi in cui viene detratta la prima rata della detrazione”*, come specifica la L. 38/2023 di conversione del DL 11/2023.

Il recupero è parziale, insomma, se i lavori sono iniziati anni prima.

Ecco allora un altro buon motivo per scegliere piuttosto il Sismabonus-acquisti: in questo caso, infatti, con la remissione in bonis lo sfruttamento dell'agevolazione sarebbe totale, poiché fa fede la data di effettuazione del rogito e quindi sarebbe possibile ricomprendere anche la vendita di unità immobiliari già oggetto di preliminari, indipendentemente dalla registrazione degli stessi.

Conclusioni

Pur trattandosi di una detrazione riservata agli acquirenti, il costruttore-committente (unico che decide se concedere o meno il Sismabonus-acquisti rinunciando al bonus a lui riservando e attivando le necessarie procedure), è indubbio che offre di fatto un servizio tecnico-fiscale agli acquirenti. Si ritiene che, a fronte di questo servizio, possa essere giustificata la richiesta di un corrispondente (equo) corrispettivo, anche a fronte

di rimborso delle spese sostenute e degli oneri finanziari, nelle forme sopra enunciate e comunque con criteri analitici che possano, un domani essere esibiti in caso di controlli.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-nuovi-business-per-limpresa/>