

Sismabonus acquisti, per fruirne entro il 2022 è sufficiente la fattura con lo sconto

Dall'Agenzia delle entrate chiarimenti sulla fruizione del bonus 110% in caso di acquisti con sconto in fattura effettuati dopo il 30 giugno 2022

20/12/2022 - Il sismabonus acquisti con aliquota al 110% è ancora fruibile fino al 31 dicembre 2022 a condizione che la fattura relativa al pagamento degli acconti a seguito della stipula del contratto preliminare, in cui sia espressamente indicato che l'impresa venditrice ha praticato lo sconto in fattura, sia stata emessa entro il 30 giugno 2022.

La norma istitutiva del bonus prevede, infatti, che **al 30 giugno 2022**, l'acquirente/beneficiario del Superbonus debba **aver versato gli acconti**. Nel caso dello sconto in fattura questa condizione si può ritenere soddisfatta, anziché con l'effettivo pagamento, con **l'emissione della fattura** con l'apposita dicitura da parte del fornitore, momento in cui le spese si ritengono sostenute e matura il diritto alla detrazione.

Lo afferma l'Agenzia delle entrate con la [Risoluzione 77 del 15 dicembre 2022](#) nella quale vengono forniti chiarimenti sulla fruizione del superbonus spettante a chi acquista immobili da demolire e ricostruire con riduzione del rischio sismico di una o due classi.

Chiarimenti richiesti da molti contribuenti a seguito della modifica apportata al Decreto Rilancio (articolo 119 comma 4) dal Decreto PNRR 2 (articolo 18, comma 4-ter del DL 36/2022), in base alla quale è possibile [fruire del superbonus al 110% anche per gli acquisti effettuati dopo il 30 giugno 2022](#), ma comunque entro il 31 dicembre 2022.

Questa opzione - spiega l'agenzia - è possibile **a patto che alla data del 30 giugno 2022**:

- sia stato **stipulato il contratto preliminare** di acquisto regolarmente registrato;
- siano stati **versati acconti** mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito di imposta;
- sia stata ottenuta la dichiarazione di **ultimazione dei lavori strutturali**;
- siano stati ottenuti il collaudo dei lavori strutturali e l'asseverazione del tecnico sulla **riduzione del rischio sismico**;
- l'immobile sia stato **accatastato almeno in categoria F/4**.

La norma, dunque, ha **esteso ulteriormente la maxi agevolazione** inizialmente prevista per gli acquisti di immobili residenziali effettuati dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Sismabonus acquisti fino a dicembre 2022 con fattura

Al riguardo, l'Agenzia precisa che i **suddetti requisiti devono ricorrere congiuntamente** in quanto la mancanza anche di uno solo di essi non consente l'applicazione del Superbonus per gli acquisti effettuati dal 1° luglio al 31 dicembre 2022, ma solo delle della detrazione al 75% o al 85% per gli acquisti entro il 2024 (articolo 16, comma 1-septies, DL 63/2013).

L'Agenzia ricorda in primo luogo che per la spettanza dei benefici in esame è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma (Circolare 30/2020). Di conseguenza **l'atto di acquisto** dell'immobile oggetto di intervento deve essere stipulato **entro il termine previsto dalla normativa di favore**.

La stessa Circolare 30/2020 chiarisce che gli acquirenti possono fruire del superbonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020, periodo di vigenza dell'agevolazione, in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il **rogito sia stipulato entro il termine di vigenza**.

Come è noto, in alternativa alla fruizione diretta del credito d'imposta, l'acquirente può optare per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** o per la **cessione del credito**.

Il **dubbio interpretativo** che ha dato origine alla Risoluzione riguarda, nel dettaglio, il rispetto della condizione che, “al 30 giugno 2022”, l’acquirente/beneficiario del superbonus abbia versato gli acconti con il meccanismo dello sconto in fattura e se il “**credito maturato**” si verifica solo a seguito della comunicazione di opzione, non essendo sufficiente il versamento dell’acconto con l’emissione della fattura contenente l’indicazione dello sconto, come prevede l’articolo 121 del decreto Rilancio.

L’Agenzia ritiene che, **nel caso dello sconto in fattura, si può fare riferimento** - in luogo della data dell’effettivo pagamento - **alla data di emissione della fattura** da parte del fornitore, momento in cui le spese si ritengono sostenute e matura il diritto alla detrazione.

Sismabonus acquisti fino a dicembre 2022 con fattura

Pertanto, **essendo rilevante** per la fruizione del superbonus **il pagamento delle spese** che, nel caso di sconto in fattura corrisponde all’emissione della fattura stessa, l’Agenzia ritiene che l’acquisto di case antisismiche effettuato entro il 31 dicembre 2022 **potrà beneficiare del superbonus” qualora**, nel rispetto di ogni altra condizione, **entro il “30 giugno 2022”, sia stata emessa la fattura** relativa al pagamento di acconti a seguito della stipula del preliminare di acquisto, nella quale venga espressamente indicato che lo “sconto in fattura” è praticato dall’impresa venditrice in applicazione delle previsioni del citato articolo 121 del decreto Rilancio.

Per l’impresa la fruizione del credito relativo alle fatture in acconto emesse entro il 30 giugno 2022 è, comunque, **subordinata alla trasmissione della comunicazione alle Entrate entro il 16 marzo 2023.**

Resta inteso - conclude l’Agenzia - che è necessario effettuare la **stipula dell’atto definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2022** per il diritto alla detrazione dell’acquirente e il corrispondente diritto all’uso del credito per l’impresa.

Infine, la **condizione** che l’immobile al 30 giugno 2022, sia **accatastato almeno in categoria F/4** è finalizzata ad applicare la misura di favore anche nel caso in cui il fabbricato al 31 dicembre 2022 non sia ancora accatastato nella categoria definitiva richiesta dalla norma.

[Risoluzione 15/12/2022 n.77](#)