

RISOLUZIONE N. 77 /E



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Roma, 15 dicembre 2022

OGGETTO: *Superbonus per acquisto di cd. “case antisismiche” – Sconto in fattura condizione di “maturazione del credito” entro il 30 giugno 2022.*

Sono pervenute alla Scrivente richieste di chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, all'acquirente di unità immobiliari demolite e ricostruite con una riduzione del rischio sismico ad una o due classi di rischio inferiore nella misura più elevata del 110 per cento (cd. *Superbonus*) a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 18, comma 4-*ter*, del decreto-legge n. 36 del 2022 (convertito con la legge n. 79 del 2022), al comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. decreto *Rilancio*) convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, la predetta detrazione è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dalle persone fisiche per acquisti di immobili residenziali effettuati dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Come chiarito, al riguardo, con la circolare n. 30/E del 2020, affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del *Superbonus* per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma.

Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il termine previsto dalla norma. Nella medesima circolare è stato, inoltre, chiarito che gli acquirenti potranno, altresì, fruire del *Superbonus* per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il predetto termine di vigenza.

Ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto *Rilancio*, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione nella dichiarazione dei redditi, l'acquirente può optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta (c.d. sconto in fattura); in alternativa, gli acquirenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Le modalità di comunicazione dei dati relativi alle predette opzioni sono state definite con successivi provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

A seguito della modifica apportata al citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, è possibile fruire del *Superbonus* anche per gli acquisti effettuati dopo il 30 giugno 2022, ma comunque entro il 31 dicembre 2022, qualora alla suddetta 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, ai sensi dell'articolo 121 del decreto *Rilancio*;

- sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali;
- siano stati ottenuti il collaudo dei lavori strutturali e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione del rischio sismico;

- l'immobile sia stato accatastato almeno in categoria F/4.

Al riguardo, si ritiene 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, ferma restando, tuttavia, la possibilità di fruire della detrazione nella misura del 75 per cento o dell'85 per cento, ai sensi del citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2024.

Il dubbio interpretativo rappresentato riguarda, in particolare, la verifica del rispetto della condizione che, “*al 30 giugno 2022*”, l'acquirente/beneficiario del *Superbonus* abbia versato «*acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta*» e, nello specifico, se con la locuzione «*credito maturato*», indicata nella norma, si debba intendere che tale condizione si verifichi solo a seguito dell'invio della prevista comunicazione di esercizio dell'opzione, non essendo sufficiente, alla sottoscrizione del preliminare di acquisto, il pagamento dell'acconto con l'emissione della fattura contenente l'indicazione dello “sconto” ai sensi del citato articolo 121 del decreto *Rilancio*.

Al riguardo, preliminarmente, si osserva che, come ribadito nella citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 5.1.1), in applicazione dei principi generali in materia di tassazione dei redditi, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese, occorre fare riferimento, per le persone fisiche, compresi gli

esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. In caso di sconto in fattura, si può fare riferimento - in luogo della data dell'effettivo pagamento - alla data di emissione della fattura da parte del fornitore.

Alla predetta data, pertanto, le spese si intendono sostenute per l'acquirente/beneficiario in capo al quale matura il diritto alla corrispondente detrazione.

A fronte dello "sconto" praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante da utilizzare in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione dei dati concernenti la predetta cessione all'Agenzia delle Entrate e, comunque, non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese; in alternativa all'utilizzo diretto, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della predetta Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti.

Pertanto, essendo rilevante ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* il sostenimento delle spese in capo all'acquirente/beneficiario della detrazione che, in caso di "sconto in fattura" coincide con l'emissione della stessa, è possibile fruire del *Superbonus* anche nel caso di acquisto di "case antisismiche" entro il 31 dicembre 2022 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/cessionario l'utilizzazione del credito in relazione alle suddette fatture di acconto emesse entro il 30 giugno 2022 è, comunque, subordinata alla trasmissione della prevista Comunicazione dei dati riferiti alla cessione in questione all'Agenzia delle entrate, da effettuare nel termine attualmente previsto del 16 marzo 2023.

Resta inteso che il diritto alla detrazione in capo all'acquirente e il corrispondente diritto all'utilizzazione del credito in capo all'impresa sono subordinati al rispetto delle condizioni normativamente richieste e, in particolare, alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro il 31 dicembre 2022.

Al riguardo si precisa, infine, che l'ulteriore previsione normativa secondo cui l'immobile, al 30 giugno 2022, sia accatastato «*almeno in categoria F/4*», è finalizzata a consentire l'applicazione della disposizione in commento anche nell'ipotesi in cui l'immobile – oggetto del contratto di compravendita da stipularsi entro il 31 dicembre 2022 – non sia ancora accatastato alla predetta data del 30 giugno 2022 in una delle categorie ammesse al *Superbonus* ma si trovi in categoria catastale F/4 (“*unità in corso di definizione*”), in cui il fabbricato è per lo più completato ma la destinazione d'uso e la consistenza non sono ancora stati definiti.

Resta fermo, tuttavia, che ai fini dell'applicazione della detrazione in commento è necessario che l'unità immobiliare acquistata rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(Firmato digitalmente)