

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

**OGGETTO: Interpello n. 915-341/2024**

**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**

**XXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Istanza presentata il 13/11/2024**

**Scadenza dei termini per la risposta il 11/02/2025**

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

L'istante presenta istanza di interpello, esponendo quanto segue.

"Il sottoscritto XXXXXXX, ..., residente in XXXXX (XX) ... norme specifiche di cui si chiede l'interpretazione (combinato disposto di):

a) Comma 1-septies dell'art. 16 del Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito con modificazioni

dalla L. 3 agosto 2013, n. 90 (in G.U. 03/08/2013, n. 181);

b) Comma 3 lettera c) dell'art. 2 del Decreto-legge 16 febbraio 2023 n. 11 convertito con modificazioni dalla L. 11 aprile 2023, n. 38,

espone il seguente caso concreto e personale:

Il sottoscritto ha firmato in data 13 luglio 2022 e registrato in Pescara il 21 luglio 2022 al n° XXXX serie 1T un preliminare di compravendita di un immobile ad uso residenziale facente parte di un edificio completamente demolito e ricostruito dall'impresa di costruzioni denominata "XXX SRL" con sede in XXX (XX), XXX, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di XXX - Partita Iva - codice fiscale XXX, CCIAA di XXX, REA n.XXX. Nel preliminare è stato previsto che dovrò pagare l'importo dovuto, al netto dello sconto in fattura di 81.600 euro per applicazione del comma 1-septies dell'art. 16 del Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 sussistendo tutte le condizioni di legge, tra cui la presentazione della richiesta del Permesso di Costruire che, secondo le norme attuali, deve essere avvenuta entro il 16 febbraio 2023.

L'impresa di costruzioni ha affermato che i lavori strutturali sono completati e le due attestazioni B-1 (attestazione di ultimazione dei lavori strutturali) e B-2 (attestazione del collaudo statico), sono state consegnate agli enti competenti. Tuttavia, il protrarsi dei lavori con il conseguente rinvio della consegna definitiva dell'immobile e la contestuale compravendita a data indefinita, pur già possibile in assenza dei lavori di rifinitura al fine di fruire del "sismabonus acquisti" così come confermato nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 14 dell'8 marzo 2024, sta delineando una prospettiva non chiara e di difficile interpretazione.

Il dubbio interpretativo risiede nell'applicazione dello sconto in fattura ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 121 del Decreto-legge 34 del 19 maggio 2020 convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, anche nel caso in cui l'atto di compravendita sia stipulato nel 2025 con l'applicazione delle nuove aliquote di detrazioni previste dalle leggi che verranno. Per essere più precisi, si chiede se lo sconto in fattura per il sismabonus acquisti si applichi anche nel 2025 in caso di sussistenza di tutte le condizioni di legge."

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel modo seguente:

"Il sottoscritto ritiene che l'immobile possa fruire delle agevolazioni fiscali previste dal comma 1-septies dell'art. 16 del Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 con l'applicazione dello sconto in fattura di cui all'art. 121 c. 1 lett. a) D.L. 34/2020.

Il comma 3 lettera c) dell'art. 2 del Decreto-legge 16 febbraio 2023 n. 11 ha consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121 sopra citato nel caso in cui risulti presentata, con riguardo alle agevolazioni di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi alla data del 16 febbraio 2023, senza indicare entro quale anno l'atto di compravendita debba essere stipulato.

Il successivo Decreto-legge 29 marzo 2024 n. 39 convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2024, n. 67 non ha interessato il c.d. "blocco delle cessioni" per coloro che devono acquistare un immobile e fruire delle agevolazioni di cui al comma

1-septies dell'art. 16 del Decreto-legge 4 giugno 2013. Infatti, questa agevolazione non è richiamata dal comma 5 dell'art. 1 del D.L. 39/2024.

Per quanto sopra considerato, si ritiene di poter adottare il seguente comportamento: il prezzo da pagare per l'acquisto dell'immobile potrà essere decurtato del limite di spesa agevolato applicando le aliquote previste dalle norme di legge in vigore al momento della stipula per l'applicazione dello sconto in fattura previsto dal comma 1, lettera a), dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche se l'atto di compravendita sarà stipulato nel 2025.

Nel caso in cui l'impresa non volesse adeguarsi a tale comportamento, avrò diritto di cedere il credito maturato ai sensi della lettera b) del comma 1 dell'art. 121 D.L. 34/2020."

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Di seguito, si delinea il quadro normativo e di prassi di riferimento del quesito formulato dall'Istante concernente il sisma bonus acquisti e l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

L'articolo 1, comma 55 della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025), ha introdotto, all'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, il comma 1-septies.1 che ha previsto una proroga per il sisma bonus di cui ai commi da 1-bis a 1-septies del predetto articolo 16, per gli anni 2025, 2026 e 2027 secondo le misure ivi stabilite.

In particolare il citato comma 1.septies.1 prevede che *"Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies spettano anche per le spese, documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 e' elevata al 50 per cento delle spese sostenute per l'anno 2025 e al 36 per cento delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprieta' o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unita' immobiliare adibita ad abitazione principale."*

Al riguardo, la relazione illustrativa al disegno di legge di bilancio 2025-2027, evidenzia che *"con riferimento al cosiddetto sisma bonus di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, si prevede una proroga della misura per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, prescrivendo, altresì, che le aliquote di detrazione siano stabilite in una misura fissa per tutti gli interventi agevolati, pari, per le spese sostenute nel 2025, al 50 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e al 36 per cento negli altri casi. Per gli anni 2026 e 2027 le aliquote sono fissate, rispettivamente, al 36 per cento e al 30 per cento.*

*Le citate aliquote si applicano per tutte le tipologie di interventi agevolati, compresi quelli che, fino al 2024, davano luogo ad una detrazione più elevata, quali, ad esempio: (i) interventi che comportano il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiori (articolo 16, comma 1-quater, del decreto-legge n. 63 del 2013, convertito*

*con modificazioni dalla legge n. 90 del 2013); (ii) interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013); (iii) interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013)".*

Nel rinviare, in merito ai requisiti necessari per fruire dell'agevolazione in argomento che, come sopra detto, non sono oggetto del presente interpello, ai numerosi chiarimenti di prassi emanati da questa Amministrazione, da ultimo la circolare n. 17/ E del 23 giugno 2023 ("Acquisto di case antisismiche", pagg. 62-64), relativamente alla cessione del credito ovvero allo sconto in fattura si osserva quanto segue.

L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi indicati nel comma 2 dello stesso articolo 121 (quindi, interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione delle barriere architettoniche, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato

gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante (cd. sconto in fattura);

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione (cd. cessione del credito).

L'articolo 2 del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, ha stabilito che a decorrere dal 17 febbraio 2023 tali facoltà non potessero più essere esercitate. In particolare, il comma 1 del citato articolo 2 ha previsto che "A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto [17 febbraio 2023, n.d.r.], in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge".

Per quanto qui d'interesse, il successivo comma 3 ha introdotto una limitazione alla portata della precedente disposizione per determinati interventi, ammettendo delle deroghe al divieto ivi disposto; in particolare, il citato comma 3 stabilisce che "Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

...

c) risultati presentata, con riguardo alle agevolazioni di cui all'articolo 16-bis, commi 1, lettera d), e 3, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e all' articolo 16, comma 1-

septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi."

Al riguardo, con risoluzione n. 14/E del 2024, è stato chiarito che "... l'articolo 2, comma 3, lettera c), del decreto legge n. 11 del 2023, in deroga al blocco generalizzato all'esercizio delle predette opzioni prevede che anche con riferimento al sismabonus acquisti, sia possibile continuare ad esercitare le predette opzione a condizione che, alla data del 16 febbraio 2023, sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi (cfr. circolare 7 settembre 2023, n. 27/E)."

Da ultimo, il decreto-legge n. 39 del 2024 ha introdotto un'ulteriore restrizione all'applicazione della deroga di cui all'articolo 2, comma 2 e comma 3, del decreto-legge n. 11 del 2023, prevedendo all'articolo 1, comma 5, che: "Le disposizioni di cui all'articolo 2, commi 2 e 3, del citato decreto-legge n. 11 del 2023, non si applicano agli interventi contemplati al comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo 2 per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati".

Il comma 5, dunque, prevede che, per gli interventi edilizi per i quali opera la deroga al blocco del cd. sconto in fattura e della cd. cessione del credito di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lettere a) e b), del decreto-legge n. 11 del 2023, la medesima deroga non trovi applicazione nei casi in cui, nonostante la presentazione della CILA o di altro titolo abilitativo sia avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore dello stesso decreto-legge n. 11 del 2023 (ossia, antecedente al 17 febbraio 2023), non risulti sostenuta alcuna spesa, "documentata da fattura, per lavori



già effettuati", alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024 (ossia, alla data del 30 marzo 2024).

Più precisamente, sotto il profilo oggettivo, si osserva che il comma 5 del decreto-legge n. 39 del 2024 opera, per espressa previsione normativa, in presenza delle condizioni ivi stabilite, per gli "interventi contemplati al comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo 2" del decreto-legge n. 11 del 2023. Il citato comma 5 del decreto-legge n.39 del 2024 non richiama, invece, gli interventi di cui all'articolo 2, comma 3, lett.c), del decreto-legge n. 11 del 2023, tra cui è ricompreso il Sismabonus acquisti.

In tal quadro, con riferimento al caso di specie, si rileva che ai fini del Sismabonus acquisti, al ricorrere dei requisiti previsti dalla norma di riferimento, l'agevolazione spetta anche per le spese sostenute nel 2025 nella misura ivi contemplata, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies.1 del decreto-legge n.63 del 2013, introdotto dalla legge di bilancio 2025.

Riguardo all'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020, considerato che la disposizione normativa di cui all'articolo 1, comma 5, del d.l. n. 39 del 2024 sopra richiamata non contempla gli interventi di cui all'art. 16, comma 1-septies del d.l. n. 63 del 2013, indicati all'articolo 2, comma 3, lettera c), del d.l. n. 11 del 2023, si evidenzia che per fruire della cessione del credito o dello sconto in fattura in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sia sufficiente che alla data del 16 febbraio 2023, sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'istante potrà fruire del sisma bonus acquisti anche nel caso in cui l'atto di acquisto sia stipulato nel 2025, nella

misura stabilita dal citato articolo 16, comma 1-septies.1 del d.l. n. 63 del 2013, fermo restando che devono sussistere tutti i requisiti e gli adempimenti normativi non oggetto del presente interpello e su cui, si ribadisce, resta impregiudicato ogni eventuale potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

L'istante, inoltre, potrà fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione considerato che, alla data del 16 febbraio 2023, è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo sopra indicato.

La presente risposta viene resa sulla base degli elementi dichiarati dall'Istante, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

I citati documenti sono consultabili sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) .

Tanto si notifica ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 e del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 4 gennaio 2016.

**firma su delega prot. n. 8554 del 12 aprile 2024  
del Direttore Regionale Felice Chiariello  
IL CAPO SETTORE  
FISCALITA' E COMPLIANCE  
DANIELE MARZOLO  
(firmato digitalmente)**