

Normativa e prassi

Più cubatura e permesso a costruire: quando è applicabile il sisma bonus

10 Ottobre 2019

Il decreto crescita ha esteso l'agevolazione alle zone sismiche 2 e 3, ma il beneficio può essere utilizzato secondo le regole stabilite e in base a tempi precisi

casa Chi acquista una casa ricostruita nella zona "sismica 2" dopo la demolizione di edifici preesistenti con lo scopo di ridurre il rischio in caso di terremoto, può usufruire del "sisma bonus" anche se la cubatura è aumentata rispetto ai fabbricati precedenti. La ditta che ha realizzato l'immobile, invece, può applicare la detrazione relativa alle spese sostenute soltanto se le procedure di autorizzazione alla costruzione risultano avviate a partire dal 1° gennaio 2017, rimanendo escluse quelle realizzate a seguire di procedure avviate in precedenza. Questa in sintesi il contenuto della **risposta n. 409** del 10 ottobre 2019.

Il **quesito** è di una ditta di costruzioni che, nella zona sismica 2, ha demolito quattro fabbricati e ha ricostruito, sulla stessa area, sette abitazioni unifamiliari, usufruendo dell'aumento premiale della cubatura prevista dalla legge regionale.

Il relativo progetto, precisa l'istante, è stato autorizzato nel 2016 e con variante nel 2017. Il contribuente specifica, inoltre, che non è in possesso della prescritta asseverazione perché al tempo dell'avvio del progetto non era necessaria, ma che può produrla per uniformarsi alle modalità intervenute con le modifiche apportate all'agevolazione con l'entrata in vigore del "decreto crescita".

In particolare la società chiede:

- se gli acquirenti delle villette possano usufruire del "sisma bonus" nonostante l'aumento del numero degli edifici ricostruiti

- se abbia rilevanza il fatto che la data del permesso a costruire sia anteriore a quella dell'entrata in vigore del **DI n. 34/2019** che ha esteso l'agevolazione anche alle zone sismiche 2 e 3.

Per l'istante nessuna delle due circostanze possono rappresentare un ostacolo alla fruizione del beneficio, nel primo caso perché l'aumento di cubatura aveva il via libera da norme urbanistiche vigenti, nel secondo perché, a parere dell'istante, la condizione non rientra tra i requisiti posti dal legislatore ai fini della fruibilità dell'agevolazione fiscale per l'acquisto di case antisismiche.

Nella **risposta**, l'Agenzia delle entrate, norme alla mano, non può confermare *in toto* il punto di vista dell'istante.

Nulla da eccepire, infatti, sull'accesso allo sconto sul prezzo previsto a favore degli acquirenti della casa ricostruita a ridotto rischio sismico, anche se il volume del nuovo complesso immobiliare supera quello demolito, sempreché le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione. L'eventualità è prevista espressamente dalla stessa norma agevolativa e precisamente al comma 1-*septies* dell'**articolo 16** del DI n. 63/2013. La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, precisa l'amministrazione, inserita nel novero delle norme che disciplinano il "*sisma bonus*" (per il quale ci si riferisce ai commi da 1-*bis* a 1-*sexies* dello stesso articolo), pur avendo alcuni elementi di analogia si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 oppure 85%, entro l'importo massimo di 96mila euro.

Per quanto riguarda più specificatamente la data del permesso a costruire (2016), invece, non è superabile la circostanza che questa sia anteriore al 2017.

L'Agenzia richiamando la modifica operata dal "decreto crescita", che ha esteso l'agevolazione "*sisma bonus*" anche alle zone sismiche 2 e 3 (**articolo 8**, DI n. 34/2019), fa in particolare riferimento al comma 1-*quater* del solito articolo 16 e alle agevolazioni previste a favore delle imprese costruttrici che poi vendono le unità immobiliari per le spese sostenute con lo scopo di diminuire il rischio sismico.

In proposito, l'Agenzia ricorda che la **circolare n. 13/2019** ha ribadito (confermando la **circolare n. 7/2018**) che la detrazione può essere applicata soltanto per le spese riguardanti interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 e restano escluse quelle realizzate precedentemente. Quindi, nel caso in esame, tenuto conto che la data di avvio delle procedure è antecedente al 1° gennaio 2017, conclude l'Agenzia, gli

acquirenti degli immobili ceduti dall'istante non possano beneficiare della detrazione d'imposta di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, per ogni unità immobiliare del nuovo immobile.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/piu-cubatura-e-permesso-costruire-quando-e-applicabile-sisma>