

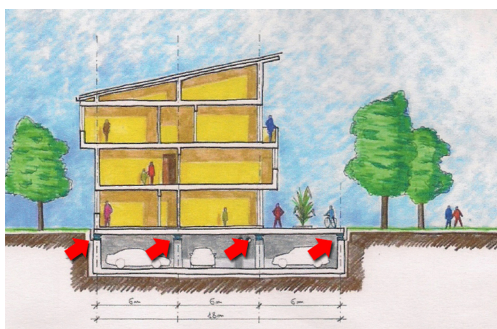
Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Detrazione "case antisismiche": solo ai lavori post 1° gennaio 2017

24 Marzo 2020

Per applicare il bonus fiscale sulla vendita delle abitazioni a ridotto rischio sismico costruite da un'impresa, le "procedure autorizzatorie" devono essere successive a tale data



Gli interventi di ristrutturazione edilizia destinati alla realizzazione di unità abitative a ridotto rischio sismico, destinate ad essere vendute, generano a favore degli acquirenti le detrazioni d'imposta previste dal sisma-*bonus* ( **articolo 16**, comma 1-*septies* DI n. 63/2013) a patto che le "procedure autorizzatorie" dei lavori siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017. È il chiarimento fornito dall'Agenzia delle

entrate con la **risposta n. 93** del 24 marzo 2020.

L'istante dichiara che intende realizzare un complesso edilizio destinato a *residence* abitativi, oltre a garage e parcheggi, demolendo tutti i vecchi edifici preesistenti per ricostruire nuove unità immobiliari da rivendere sul mercato. Tali lavori, sostiene inoltre l'istante, ridurranno il rischio sismico di due classi e, di conseguenza, chiede se l'acquisto delle "case antisismiche" da lui realizzate possa beneficiare del sisma-*bonus* (articolo 16, comma 1-*septies* del DI n. 63/2013).

Tale agevolazione prevede una detrazione sul prezzo di acquisto delle singole unità immobiliari, ripartita in cinque annualità che non può superare i 96.000 euro per abitazione.

L'Agenzia ricorda le disposizioni introdotte con il citato articolo 16, comma 1-septies del Dl n. 63/2013, secondo cui *"qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [del medesimo articolo16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1- quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96mila euro per ciascuna unità immobiliare"*.

Tali disposizioni, osserva l'Agenzia, si potrebbero senz'altro applicare al caso in esame se le procedure di autorizzazione avviate dall'impresa, relative agli interventi, fossero state avviate a partire dal 1° gennaio 2017, come indicato anche nella circolare n.7/2018. Dalla documentazione presentata dall'istante, tuttavia, sembrerebbe che tali autorizzazioni siano antecedenti tale data.

Resta ferma per l'istante la possibilità di farsi rilasciare dal Comune una certificazione dalla quale risulti la data di inizio della procedura autorizzatoria.

In conclusione, come ribadito dal quadro normativo e di prassi delineato, gli acquirenti delle unità immobiliari potranno fruire delle detrazioni solo nel caso in cui le "procedure autorizzatorie" siano state avviate dopo 1° gennaio 2017.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/detrazione-case-antisismiche-solo-ai-lavori-post-1deg-gennaio>