

Normativa e prassi

Asseverazione e permesso di costruire, quando “scatta” il sismabonus

14 Luglio 2020

Il decreto “Crescita” ha esteso l’applicazione del beneficio agli interventi attivati dal 2017 nelle zone a rischio sismico 2 e 3, con presentazione contestuale della documentazione



Il “sismabonus” è riconosciuto agli acquirenti degli immobili situati nelle zone sismiche 2 e 3, per i quali le procedure di autorizzazione sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, anche se l’asseverazione non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo ma, comunque, entro la data di stipula del rogito. Questo, in sintesi, il contenuto della **risposta n. 214** del 14

luglio 2020 fornita dall’Agenzia delle entrate.

La richiesta di chiarimenti arriva da un’impresa di costruzione che sta demolendo un vecchio edificio in zona sismica 3 per ricostruire nuove unità abitative.

La società dichiara che il progetto è stato autorizzato dal Comune con permesso di costruzione del 2018, su richiesta effettuata nel 2017, seguita nello stesso anno dalla comunicazione di inizio lavori presentata al Comune.

L’istante fa presente che l’**articolo 8** del decreto “Crescita” ha esteso l’applicazione del “sisma bonus” alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3: per ottenere la detrazione prevista è necessaria, tra l’altro, la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e l’attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati, secondo le modalità stabilite dal Dm n. 58/2017, e occorre che tale asseverazione sia presentata contestualmente al titolo

abilitativo urbanistico.

In proposito, la società precisa che, al momento della richiesta del titolo edilizio abilitativo del permesso di costruire, non è stata contestualmente allegata l'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio precedente l'intervento e di quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, seppure la società ne fosse in possesso, *"... in quanto il richiesto adempimento è stato previsto per gli interventi attivati dal 1° gennaio 2017 in zone sismiche classificate a rischio sismico 2 e 3 solo con il successivo decreto crescita (art. 8 D.L. 30 aprile 2019, n. 34)"*.

Quindi, attraverso una documentazione integrativa, l'istante ha prodotto l'asseverazione tecnica nel 2018.

Fatte le premesse, la società chiede se l'asseverazione tecnica possa essere presentata successivamente alla richiesta del permesso di costruzione, per consentire ai futuri acquirenti delle nuove unità immobiliari di fruire del beneficio fiscale.

L'Agenzia delle entrate, nel prendere in esame il quesito, fa presente che il comma 1-septies dell'**articolo 16** del DI n. 63/2013, modificato dall'articolo 8, comma 1, del DI n. 34/2019 nella versione vigente al momento della presentazione dell'istanza, prevede che *"qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [del medesimo articolo 16] 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 vigenti 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 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)"*.

Inoltre, il Consiglio superiore dei Lavori pubblici - Servizio tecnico centrale - con nota 4260 del 5 giugno 2020 - ha chiarito che il comma 1-septies dell'articolo 16 del DI n. 63/2013, come modificato dall'articolo 8 del decreto "Crescita", *"tenuto conto della circostanza che l'estensione alle zone 2 e 3 è intervenuta successivamente al DM n. 58/2017, ha inteso concedere la possibilità che i benefici fiscali previsti dal sismabonus, nel caso di imprese che, ai fini della successiva alienazione, avessero realizzato, dopo il 1° gennaio 2017, delle ristrutturazioni o ricostruzioni, mediante demolizione, di immobili - con documentato miglioramento sismico di una o più classi - siano estesi agli acquirenti delle predette unità immobiliari"*.

L'Agenzia, quindi, in base a quanto sopra chiarito, ritiene che, nel caso in esame, il "sismabonus" spetta agli acquirenti delle unità immobiliari situate nelle zone sismiche 2 e 3, per le quali le procedure di autorizzazione sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, anche se l'asseverazione non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. Tuttavia, conclude l'Agenzia, l'asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/asseverazione-e-permesso-costruire-quando-scatta-sismabonus>