

Normativa e prassi

## Sisma-bonus acquisti, 1° gennaio 2017 lo spartiacque per il beneficio

11 Gennaio 2021

L'agevolazione spetta per gli interventi le cui procedure di autorizzazione risultino avviate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare a partire da tale data

Con la **risposta n. 31** dell'11 gennaio 2021 l'Agenzia conferma che la detrazione relativa ai lavori di riduzione del rischio sismico ammessi al "sisma-bonus" (**articolo 16**, comma 1-*septies* del DL n. 63/2013) riguarda le spese sostenute per interventi edilizi eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, le cui procedure autorizzatorie per l'ottenimento del permesso a costruire sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017. La richiesta di "voltura del titolo autorizzativo" presentata dall'acquirente dell'immobile nel 2018 non rappresenta, infatti, l'avvio di una nuova procedura, ma solo il mero subentro nel procedimento di rilascio del permesso a costruire, già avviato a suo tempo, nel 2013, dalla società venditrice.

L'istante è una società che dichiara di avere come oggetto sociale «*l'acquisto, la ristrutturazione, la costruzione e la vendita e/o permuta, la gestione e la locazione di beni immobili ad uso civile, commerciale, industriale ed agricolo*» che, nel 2018, ha acquistato da un'altra società un immobile, per il quale è stata presentata al Comune competente, in data 6 agosto 2013, un'istanza per ottenere il permesso di demolizione, ricostruzione e ampliamento dell'immobile; nello stesso anno di acquisto l'istante ha presentato al competente Comune una richiesta di voltura a proprio nome del "permesso a costruire" che dichiara di aver ottenuto sempre nel corso del 2018.

Nel merito l'interpellante fa presente che né la parte venditrice in sede di prima istanza né l'istante al momento della richiesta di voltura hanno "presentato un'asseverazione tecnica sulla riduzione della classe di rischio sismico attesa con l'esecuzione dei lavori", in quanto non era ancora vigente il DL n. 34/2019 (entrato in vigore il successivo 1° maggio 2019), che ha esteso l'agevolazione in

esame anche agli acquirenti degli immobili situati nelle zone sismiche 2 e 3.

Nello specifico, la società chiede di conoscere:

1. quale sia la “*data di inizio della procedura autorizzatoria*” prevista dall’articolo 16, comma 1-*bis* del DL n. 63/2013, nel caso in cui il permesso di costruire sia stato originariamente richiesto in data antecedente al 1° gennaio 2017, ma, successivamente a tale data, ne sia stata richiesta la voltura a favore del nuovo proprietario e il permesso sia stato poi concesso a quest'ultimo, mentre il primo non abbia effettuato alcun intervento
2. se gli acquirenti delle unità immobiliari hanno titolo a fruire della detrazione prevista dal comma 1-*septies* nel caso in cui l'impresa costruttrice, che ha effettuato interventi antisismici su immobili situati in zona classificata a rischio sismico 3, per la quale unicamente a far data dallo maggio 2019 il legislatore ha previsto la possibilità di fruire delle relative agevolazioni, depositi successivamente a tale data la perizia asseverata volta a dimostrare la riduzione del rischio sismico.

L’Agenzia delle entrate ricorda che l’**articolo 16**, comma 1-*septies* del DL n. 63/2013, nel mutuare le regole applicative del “sisma-bonus” vero e proprio, se ne differenzia in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari oggetto di interventi edilizi eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

Per quanto riguarda i lavori di riduzione del rischio sismico ammessi al “sisma-bonus” (tra i quali rientrano anche quelli realizzati dalle imprese costruttrici che poi vendono le unità immobiliari), la **circolare n. 13/2019** ha ribadito (confermando la **circolare n. 7/2018**) che, a partire dal 1° gennaio 2017, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo tale data.

Quindi, l'agevolazione spetta per gli interventi le cui procedure di autorizzazione risultino avviate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare a partire dal 1° gennaio 2017, restando esclusi quelli realizzati a seguito di procedure avviate in precedenza.

In merito al primo quesito posto dall’interpellante relativo alla corretta individuazione dell'avvio delle procedure autorizzatorie, l’Agenzia fa presente che il procedimento amministrativo per l'ottenimento del permesso a costruire è stato avviato nel 2013 con la presentazione dell'istanza da parte della società venditrice, quindi, le “*procedure autorizzatorie*” sono state avviate prima del 1° gennaio 2017, e inoltre non risulta alcun atto dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio. Pertanto, in assenza di una

certificazione in tal senso da parte del Comune, la richiesta definita dall'istante come “*voltura del titolo autorizzativo*” non rappresenta l'avvio di una nuova procedura, quanto piuttosto il mero subentro dell'istante, in qualità di acquirente dell'immobile, nel procedimento di rilascio del permesso a costruire già avviato a suo tempo dalla società venditrice.

Di conseguenza, chiarisce l'Amministrazione, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della detrazione di cui all'articolo 16 del Dl n. 63/2013, in quanto non sussiste il requisito temporale dell'inizio delle “*procedure autorizzatorie*”.

E, di conseguenza, la prima risposta negativa porta con sé anche quella relativa alla seconda parte del quesito posto dall'istante. In ogni caso l'Agenzia delle entrate ricorda che, come chiarito con la **[circolare n.19/2020](#)**, e con la **[risoluzione n. 38/2020](#)**, le imprese che effettuano gli interventi su immobili situati nelle zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie avviate dopo il 1° gennaio 2017, ma prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli delle zone sismiche 2 e 3) e che non hanno presentato la prevista asseverazione, perché non richiesta in base alle disposizioni *pro tempore* vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con detta certificazione, entro la data del rogito, così da consentire agli acquirente di fruire dell'agevolazione prevista dal comma 1-*septies* richiamato.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/sisma-bonus-acquisti-1deg-gennaio-2017-spartiacque-beneficio>