

Normativa e prassi

L'asseverazione col vecchio modello non preclude la fruizione del Superbonus

20 Luglio 2021

Gli acquirenti delle case antisismiche demolite e ricostruite possono beneficiare della maggiore detrazione pari al 110% prevista dal decreto "Rilancio", sulla base del prezzo corrisposto



Una società che ha acquistato il 1° settembre 2020 una parte dell'unità immobiliare demolita e ricostruita, con ampliamento rispetto alla metratura preesistente, potrà fruire del *Superbonus* in quanto non rileva il fatto che l'asseverazione del progettista per la riduzione del rischio sismico e l'attestazione del direttore dei lavori siano state predisposte sulla base del previgente decreto n. 58/2017 del

ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti. Nel caso in questione, non va attestata ai fini della maxi-detrazione la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Sono, in sintesi, i chiarimenti dell'Agencia forniti con la **risposta n. 494** del 20 luglio 2021.

L'Agencia ricorda che l'articolo 16, comma 1-*septies* del DI n. 63/2013 prevede una detrazione per gli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese che abbiano realizzato interventi di ristrutturazione, tramite demolizione e ricostruzione di interi edifici anche con variazione volumetrica, dai quali derivi una riduzione del rischio sismico asseverata, se le stesse imprese provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla vendita dell'immobile.

Ricorda, inoltre, che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del DI n. 34/2020 (decreto "Rilancio") all'articolo 16 del DI n. 63/2013, agli acquirenti delle case antisismiche, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, si applica la maggiore

aliquota prevista dal citato dall'articolo 119, comma 4 (*Superbonus*).

Il quesito posto dall'istante riguarda la possibilità di applicare tale beneficio anche se l'asseverazione del rischio antisismico era stata eseguita secondo il previgente modello del 2017, considerato invece che l'acquisto era stato effettuato nel 2020.

Con la risoluzione n. 38/2020, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la detrazione spetta a favore degli acquirenti di unità ubicate nelle zone antisismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche se l'asseverazione di cui al citato decreto n. 58/2017, non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, a patto che tale adempimento avvenga, però, entro la data del rogito.

L'Agenzia ricorda inoltre il decreto n. 329 del 6 agosto 2020 del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti che ha integrato le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di prevedere anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese, nel rispetto delle disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del decreto "Rilancio".

L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del DL n. 63/2013 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, l'Agenzia ritiene che, nel caso in questione, non va attestata per il *Superbonus* la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Gli acquirenti delle case antisismiche potranno, quindi, beneficiare del *Superbonus* anche in presenza, come nel caso in esame, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente. Ebbene, l'istante, in presenza di tutti gli altri requisiti richiesti dalla normativa, potrà fruire della maggiore detrazione prevista dal decreto "Rilancio" per l'acquisto della predetta unità immobiliare sulla base del prezzo corrisposto.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/lasseverazione-col-vecchio-modello-non-preclude-fruizione-del>