

Normativa e prassi

La riclassificazione sismica non pregiudica il Superbonus acquisti

24 Settembre 2021

Valida l'asseverazione tardiva se la variazione dalla classe 4 alla classe 3, stabilita dalla Giunta regionale, è intervenuta dopo il rilascio del permesso di costruire

immagine generica illustrativa Può fruire del *Sismabonus* acquisti, nella versione *Superbonus* l'istante che ha acquistato un immobile ristrutturato, se la zona sismica in cui sorge l'unità è stata riclassificata dalla classe 4 a quella 3 successivamente alla licenza di costruzione e l'asseverazione non era stata presentata solo perchè in base alle norme *pro tempore* vigenti l'immobile non rientrava nell'agevolazione. L'impresa chiaramente dovrà eseguire tale adempimento entro la data del rogito. È quanto precisato dall'Agenzia con la **risposta n. 624** del 24 settembre 2021.

L'istante fa sapere che ha presentato una proposta di acquisto, accettata in data 31 marzo 2021, a un'impresa edile che ha ristrutturato un immobile. Chiede, quindi, se può fruire legittimamente del *Sismabonus* acquisti, nella versione *Superbonus*, considerando che: il permesso di costruire è stato richiesto il 13 marzo 2019 e rilasciato dal Comune alla promettente venditrice il 6 giugno 2019, con i lavori è stata eseguita la demolizione e il rifacimento di un complesso residenziale, i suddetti interventi hanno avuto inizio in data 30 settembre 2019, il rogito di acquisto verrà sottoscritto entro il 30 dicembre 2021, la zona sismica del comune in cui sorge l'unità immobiliare oggetto d'istanza è stata riclassificata dalla classe 4 alla classe 3, l'allegato B relativo alla necessaria asseverazione considerato che l'aggiornamento della classificazione sismica avvenuto a marzo 2021, verrà depositato entro il mese di aprile 2021.

L'Agenzia dopo aver ricordato la misura che prevede il *Sismabonus* acquisti (articolo 16, comma 1-*septies*, del DL n. 63/2013) fa presente che per la fruizione del beneficio è necessario, in particolare,

che l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico sia asseverata dal professionista incaricato della progettazione, della direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti ai relativi Ordini. Nel caso in cui le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione con i relativi allegati, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire dell'agevolazione.

Tuttavia come chiarito nella circolare n. 19/2020 e ribadito anche nella risoluzione n. 38/2020, il *Sismabonus* acquisti spetta anche agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1 maggio 2019 (data di entrata in vigore delle disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili siti nella zona sismica 2 e 3) anche in assenza di una tempestiva asseverazione a patto, però, che tale adempimento sia eseguito dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile. Ciò al fine di non penalizzare i casi in cui l'asseverazione non fosse stata presentata in quanto, in base alle norme *pro tempore* vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'agevolazione.

Tale interpretazione può valere anche per il caso in esame, considerando che anche qui l'asseverazione non era stata effettuata in quanto alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo il Comune era ricompreso in zona sismica 4, esclusa quindi dall'agevolazione.

L'istante quindi potrà fruire del *Sismabonus* acquisti applicando la maggiore aliquota 110% se l'impresa presenta la predetta asseverazione a partire dal 15 maggio 2021 (cioè sessanta giorni dalla pubblicazione nel Bollettino regionale con la riclassificazione, avvenuta il 16 marzo 2021) e fino alla data del rogito. Gli immobili chiaramente dovranno essere venduti dalla stessa impresa entro 18 mesi dal termine dei lavori e dovranno essere rispettati tutti gli altri requisiti previsti dalla normativa.

L'asseverazione dovrà, infine, essere consegnata all'acquirente per l'accesso al beneficio.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/riclassificazione-sismica-non-pregiudica-superbonus-acquisti>