

Normativa e prassi

## “Case antisismiche”, asseverazione anche con modello non aggiornato

11 Ottobre 2021

Il contribuente può optare per la cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, senza bisogno di attestare la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

immagine generica illustrativa

Il contribuente che acquista l'abitazione ricostruita sulle macerie di un'abitazione distrutta da un terremoto può beneficiare del *Superbonus* anche se l'asseverazione è stata predisposta sul vecchio modello B. In tal caso, non occorre certificare la congruità della spesa rispetto all'intervento realizzato. L'agevolazione è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa con riferimento agli interventi agevolati. Con la **risposta n. 697** dell'11 ottobre 2021, l'Agenzia delle entrate fornisce diversi chiarimenti ad articolati quesiti sulle detrazioni relative al “*Sismabonus* acquisti” e sulla presentazione dell'asseverazione dei tecnici necessaria per usufruire di tali agevolazioni.

La vicenda da sbrogliare riguarda un contribuente che l'11 febbraio 2021 ha acquistato, insieme al coniuge, da una società di costruzioni, un'unità immobiliare situata in zona sismica 3.

La società venditrice è subentrata al titolo edilizio presentato il 14 marzo 2019 dai precedenti proprietari. In quel momento non sono state presentate le asseverazioni obbligatorie previste per l'acquisto delle case antisismiche, visto che a quella data, la zona sismica non rientrava tra quelle ammesse alle detrazioni.

L'impresa subentrata ha poi predisposto l'asseverazione secondo il modello B previsto dal decreto n. 58/2017 del ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture nella versione in vigore prima delle modifiche apportate dal Dm n. 329/2020.

Il contribuente il 12 agosto 2019 ha versato, per l'acquisto della casa, un acconto pari a 240mila

euro e l'11 febbraio 2021 il saldo pari a 48.080 euro, e chiede:

- se può usufruire delle detrazioni previste per l'acquisto di case antisismiche anche se è stato presentato, in prima istanza, il titolo edilizio dai precedenti proprietari, senza aver prodotto le asseverazioni obbligatorie perché all'epoca la zona sismica non rientrava tra quelle ammesse all'agevolazione
- se può beneficiare del *Superbonus* per la quota parte relativa al saldo corrisposto in data 11 febbraio 2021, considerato che, la società subentrata, per l'asseverazione ha utilizzato il modello B non aggiornato
- se, nel caso di cessione del credito a un istituto bancario, debba presentare anche il visto di conformità e con quali modalità.

L'agevolazione cui fa riferimento in prima battuta il contribuente, a prescindere dal *Superbonus* subentrato soltanto successivamente come misura anti-Covid e richiamato dall'istante solo in riferimento al pagamento del saldo, è l'**articolo 16**, comma 1-*septies*, del DL n. 63/2013.

La norma in questione estende le regole previste per le detrazioni a favore delle imprese costruttrici che demoliscono e ricostruiscono, nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, edifici residenziali, con lo scopo di ridurre i rischi in caso di terremoti, agli acquirenti delle stesse unità immobiliari.

Per beneficiare dello sconto d'imposta, le ditte di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno realizzato l'intervento devono vendere il fabbricato entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori. In breve, si sta parlando del *Sismabonus* commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) nel cui contesto va inserita anche la detrazione in esame, che si differenzia dal *Sismabonus* in quanto i beneficiari sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

L'agevolazione è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. Il decreto "Rilancio" (**articolo 119**, comma 4, DL n. 34/2020) ha fatto di più, aprendo anche agli acquirenti delle "Case antisismiche" il *Superbonus* per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Riguardo la redazione e la presentazione dell'asseverazione, dopo il rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'articolo 3, comma 2, del decreto n. 58/2017 del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti è funzionale alla fruizione delle detrazioni correlate agli interventi. Il decreto, infatti, definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati.

La risoluzione n. 38/2020 ha chiarito che il comma 1-*septies*, ovvero l'agevolazione "ordinaria", è applicabile per gli acquirenti delle abitazioni situate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima dell'1 maggio 2019 (data dell'entrata in vigore dell'agevolazione anche per le suddette zone) anche se l'asseverazione non è stata presentata contestualmente al titolo autorizzativo. L'asseverazione va presentata però dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile.

Le linee guida per la redazione della asseverazione (e la successiva attestazione di minor rischio sismico), come già accennato, sono state definite con il Dm n. 58/2017, che riporta in allegato anche il modello B da utilizzare per la certificazione.

Con l'entrata in scena del *Superbonus* è stato però necessario adeguare decreto e modello.

In particolare il decreto n. 329/2020 (articolo 2) del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha modificato l'allegato B al decreto n. 58/2017 per prevedere anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese rispetto all'opera realizzata prevista dall'articolo 119 del decreto "Rilancio".

In ogni caso, tuttavia, osserva l'Agenzia, la detrazione prevista dal comma 1-*septies* è rapportata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa con riferimento agli interventi agevolati. Di riflesso, nel caso dell'interpello, ai fini del *Superbonus* non occorre attestare la congruità delle spese sostenute in relazione ai lavori ammessi al beneficio.

Dello stesso parere la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Dm n. 58/2017 e del *Superbonus* per cui in caso di acquisto di "Case antisismiche", come nella vicenda in esame, non è necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non deve essere compilata la sezione dell'asseverazione (allegato B al decreto n. 58/2017) ai fini della attestazione della congruità dei costi. Questo perché il beneficio è commisurato al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, e non al "costo complessivo dell'intervento" richiesto nel modulo di asseverazione, da indicare negli altri casi di interventi strutturali eseguiti su edifici esistenti.

Gli acquirenti di tali immobili, quindi, come l'istante, possono beneficiare della detrazione del 110% anche se l'asseverazione è stata predisposta con il modello non aggiornato.

Riguardo alla procedura amministrativa avviata per il permesso a costruire, l'Agenzia evidenzia che, dalle informazioni fornite, la richiesta della voltura del titolo autorizzativo non sembra rappresentare l'avvio di una nuova procedura quanto piuttosto il mero subentro della società

costruttrice nel permesso a costruire. Non trattandosi di una nuova procedura autorizzatoria, in considerazione che è stata avviata prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei Comuni situati in zona sismica 2 e 3 dai precedenti proprietari, la società costruttrice risulta legittimata, come precisato con la risoluzione n. 38/2020, a presentare l'asseverazione prima della stipula del rogito al fine di consentire agli acquirenti di beneficiare delle detrazioni

Il *Superbonus*, come prevede la norma, potrà essere applicato soltanto per le spese effettuate successivamente alla data di entrata in vigore del decreto "Rilancio" e fino al periodo di vigenza della misura (30 giugno 2022).

In conclusione, con riferimento al secondo quesito, l'istante, visto che la ditta ha presentato il modello B prima del rogito, potrà usufruire della detrazione del 110% in relazione al pagamento del saldo effettuato in data 11 febbraio 2021, mentre per le spese sostenute prima del 1° luglio 2020 lo sconto dovrà essere applicato in base alle diverse misure di detrazione previste dal decreto legge n. 63/2013, modulate in base alla diminuzione del rischio sismico ottenuto, calcolate su un limite di massimo di spesa pari a 96mila.

L'ultimo chiarimento riguarda la possibilità di cedere il credito d'imposta come consente l'articolo 121 del decreto "Rilancio".

L'istante, considerato che non sarà necessario presentare un nuovo modello B, potrà adottare tale opzione, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, presentando due distinte comunicazioni:

- una per la cessione della detrazione "ordinaria", nella quale non sarà necessario indicare né il visto di conformità né gli estremi dell'asseverazione
- l'altra per la cessione del *Superbonus* nella quale dovranno essere invece indicati, tra l'altro, il visto di conformità e gli estremi dell'asseverazione. In tal caso, visto che il modello utilizzato è quello non aggiornato nel campo "*Codice identificativo dell'asseverazione*" del modello di comunicazione della cessione del credito dovrà essere indicato il codice ".....", in cui le prime 8 cifre rappresentano i codici Istat del comune dove è situato l'immobile (XXXXXXXX), le successive quattro cifre l'anno di accesso all'agevolazione (2021) e le ultime sette cifre il foglio (XXX) e la particella (XXXX) che identificano l'immobile in catasto.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/case-antismiche-asseverazione-anche-modello-non-aggiornato>