

Normativa e prassi

Sismabonus acquisti, solo il tecnico da il via libera

10 Novembre 2021

Per fruire della detrazione, è necessario, inoltre, che gli interventi edilizi non siano ancora terminati al momento del passaggio della zona in questione entro una classe sismica idonea

casa antisismico
image not found of type unknown

Tra i requisiti per accedere alle detrazioni per l'acquisto di case antisismiche vi deve essere, come accade per il *Sismabonus*, l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato: un'asseverazione tardiva non consente l'accesso al *bonus*. Questo è uno dei chiarimenti forniti dall'Agenzia nella **risposta n. 773** del 10 novembre 2021.

Nel 2018, una società ha ottenuto da un Comune il permesso di costruire per un intervento di "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con volume in ampliamento così come consentito dal Piano Casa, per la realizzazione di unità abitative, una sul sedime preesistente e due in adiacenza. Il volume è tutto derivato dai parametri di demolizione e ricostruzione". L'intervento, secondo la compagine, ha comportato un "*doppio salto di classe di rischio sismico secondo quanto previsto dalla normativa vigente*" e le nuove unità sono state "*classificate energeticamente in classe A*". Al riguardo, l'interpellante precisa che, nel luglio 2020, è stata data comunicazione di fine lavori e che la zonizzazione sismica che ha portato il Comune entro la zona sismica 3 è stata aggiornata con D.G.R.V. n. 244 del 09/03/2021.

La società chiede, allora, se nel caso in questione, sussistano le condizioni per accedere alle detrazioni per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1-*septies* del Dl n. 63/2013 e, in particolare, se i requisiti che danno diritto all'agevolazione debbano essere già presenti alla data di ultimazione dei lavori o realizzarsi alla data dell'alienazione dell'immobile oggetto degli interventi.

L'Agenzia, richiamando l'articolo 119 del decreto "Rilancio" e le successive modifiche, ricorda che le disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (*ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (*sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del DL n. 63/2013.

L'art. 16, comma 1-*septies*, DL n. 63/2013, in particolare, dispone che qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore, *«siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, ... 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, [ed] eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta (...) spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 % e dell'85 % del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare»* (*Sismabonus* acquisti).

Per effetto del richiamo, contenuto nella norma citata, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama il comma 1-*bis*, l'agevolazione spetta per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), Tuir le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ovvero per i quali siano stati rilasciati i titoli edilizi.

La norma in commento, osserva l'Agenzia, nel mutuare le regole applicative del *Sismabonus*, si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari, che potranno calcolare la detrazione spettante in funzione del prezzo di acquisto di tali unità e non delle spese relative agli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Con riferimento alla detrazione di cui al citato comma 1-*septies*, è necessario, in particolare, che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata, con apposito modello, dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, ed iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

L'articolo 3 del citato Dm n. 58/2017 - in vigore nel 2018, ossia quando l'istante ha iniziato l'*iter* autorizzativo - prevedeva che fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella

conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato redatta in base al citato decreto ministeriale. In vigore di tale disposizione, è stato, pertanto, chiarito che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al *Sismabonus*.

Ebbene, continua l'Agenzia, tale principio si applica anche ai fini dell'applicazione del *Sismabonus* acquisti. Pertanto, qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione con i relativi allegati, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della detrazione di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 DL n. 63/2013. La prassi dell'Agenzia si premura, comunque, di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non fosse stato effettuato in quanto, in base alle norme pro tempore vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione (*cfr.* risoluzione n. 38/2020).

In conclusione, secondo l'Agenzia, il principio sopra enunciato può applicarsi anche nel caso in esame, in quanto l'adempimento non è stato effettuato, in quanto, alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, il Comune in questione era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato art. 16, comma 1-*septies*, DL n. 63/2013.

Tuttavia, per fruire della detrazione in parola, è necessario, altresì, che gli interventi edilizi non siano ancora terminati al momento del passaggio alla classe sismica 3.

Nel caso di specie, i lavori si sono conclusi nel luglio 2020, quindi, in data antecedente alla data di produzione degli effetti della riclassificazione sismica regionale (ovvero il 15 maggio 2021).

In definitiva, a parere dell'Agenzia, gli acquirenti dell'istante non potranno beneficiare della detrazione *Sismabonus* acquisti.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/sismabonus-acquisti-solo-tecnico-via-libera>