Sismabonus: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella Risposta 62/2019

21 Febbraio 2019
Per fruire del *Sismabonus* è necessario che le procedure autorizzatorie dell'intervento agevolato siano avviate dal 1° gennaio 2017 e, nei casi più incerti di procedimenti presentati a fine 2016 ed integrati nel 2017, può essere richiesta all'ufficio tecnico comunale l'attestazione sull'effettiva data di inizio della procedura.

Inoltre, nelle ipotesi di interventi di ristrutturazione in chiave antisismica, che comportino anche una variazione del numero delle unità immobiliari dell'edificio, il limite massimo di spese detraibili, pari a 96.000 euro, deve riferirsi alla situazione antecedete ai lavori agevolati.

Questi, in estrema sintesi, i principali chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.62 del 19 febbraio 2019**, dove viene affrontato il caso specifico relativo alla realizzazione di diversi lavori di ristrutturazione, consistenti anche nella demolizione e ricostruzione, eseguiti su un complesso immobiliare *ex rurale*, composto da 3 distinti edifici, sui quali un unico soggetto (beneficiario della detrazione) risulta titolare del diritto di usufrutto.

In particolare, gli interventi di ristrutturazione sono oggetto di 2 stralci, il primo riguardante 2 edifici (A e B) ed il secondo relativo all'altro fabbricato (C) facente parte del medesimo complesso immobiliare.

Il primo blocco dei lavori è autorizzato da una SCIA presentata al Comune il 26 novembre 2016 ed oggetto di variazione il 26 gennaio 2017, con inizio effettivo dell'intervento l'11 luglio 2017. Nello specifico, i lavori eseguiti riguardano:

· l'edificio A, originariamente composto da 2 unità immobiliari (un'abitazione ed una stalla/fienile), che, a seguito dei lavori, sarà composto da 3 diverse unità tutte a destinazione residenziale,

· l'edificio B, in origine destinato a portico/fienile, che, al termine dei lavori, verrà destinato a servizi comuni ai 3 alloggi situati nel fabbricato A (in particolare, deposito per biciclette, rimessaggio invernale per le piante e deposito/acetaia).

Sul punto, l'Agenzia fornisce le seguenti precisazioni:

- per **determinare con esattezza la data di avvio della procedura autorizzatoria**, che ai fini del *Sismabonus* deve essere successiva al 1° gennaio 2017[1], il contribuente **può chiedere un'attestazione all'Ufficio tecnico del Comune**.

Qualora da questa risultasse che il procedimento sia iniziato dopo il 1° gennaio 2017, in presenza delle altre condizioni, si può fruire del *Sismabonus*, ossia della detrazione spettante per la realizzazione di interventi antisismici, nella misura pari al 50%, 70% o 80% (elevata al 75%, o 85%, in caso di interventi su parti comuni condominiali, che consentano il miglioramento, rispettivamente, di 1 o 2 classi sismiche)[2], delle spese sostenute, da assumere nel limite di 96.000 euro e da suddividere in 5 quote annuali.

Diversamente, se la procedura risultasse essere avviata prima del 1° gennaio 2017, si potrebbe fruire della più generica detrazione per il recupero edilizio delle abitazioni, pari, sino al prossimo 31 dicembre 2019, al 50% delle spese sostenute, da assumere entro il tetto massimo di 96.000 euro e da suddividere in 10 quote annuali costanti[3];

- il **limite di spesa agevolabile, pari a 96.000 euro**, va calcolato **tenendo conto del numero delle unità che inizialmente compongono l'edificio** e non a quello risultante a seguito dei lavori. Pertanto, per quanto riguarda il fabbricato A, il tetto massimo di spesa è pari a 96.000 euro per ciascuna delle 2 unità che, originariamente, facevano parte dell'edificio (abitazione e stalla/fienile), a prescindere dal fatto che, a seguito dei lavori, si otterranno 3 distinte unità abitative;
- **anche in presenza di un solo proprietario**, o titolare di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento, **si può comunque configurare un "*condominio*"**, **ogni volta in cui**, all'interno del medesimo edificio, **siano presenti parti comuni a più unità immobiliari distintamente accatastate**[4].

Anche in questo caso, inoltre, **il limite di spesa massimo, pari a 96.000 euro, opera, singolarmente, per ognuna delle unità iniziali che compongono l'edificio**, per cui **l'unico proprietario fruirà del *Sismabonus* in relazione alle spese imputate per quote millesimali a ciascuna delle suddette unità, nel limite dei 96.000 euro valevole autonomamente per ognuna di queste**.

Il secondo blocco dei lavori, invece, riguarda il terzo edificio (edificio C) facente parte del complesso immobiliare e consiste nella demolizione dello stesso e nella ricostruzione in sedime in parte differente, con ampliamento di una struttura in acciaio, ma comunque mantenendo inalterata la volumetria originaria.

I lavori, inoltre, comportano la variazione di destinazione d'uso dell'immobile che, da ricovero attrezzi (D/10), viene frazionato e trasformato in 1 unità abitativa e in 4 autorimesse pertinenziali alle abitazioni che, complessivamente, risulteranno al termine dei lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza statica del complesso immobiliare.

In merito, l'Agenzia ribadisce, innanzitutto, che il ***Sismabonus* spetta anche in caso di interventi antisismici consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non ci sia aumento di volumetria**. Si deve trattare, quindi, di "*ristrutturazione edilizia*", così come definita dall'art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001 che può ammettere anche lo spostamento di lieve entità del sedime originario[5].

Ciò premesso, viene, poi, confermato che, **anche in caso di demolizione e ricostruzione, il limite massimo di spese agevolabili, pari a 96.000 euro, deve riferirsi al numero di unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori**. Pertanto, nel caso dell'intervento realizzato sul fabbricato C (originariamente accatastato unitariamente nella categoria D/10), opera un unico limite di 96.000 euro, a prescindere dal fatto che, al termine dei lavori, l'edificio risulti composto da più unità immobiliari distintamente accatastate.

Al limite, potrebbero fruire di un autonomo limite di spesa solo le autorimesse pertinenziali, ma unicamente nell'ipotesi in cui fossero di nuova costruzione[6] e non invece derivanti da un intervento di ristrutturazione, come invece risulta nel caso di specie affrontato nella Risposta n.62/2019 in commento.

L'Agenzia, infine, affronta alcune questioni anche in tema di "*Bonus mobili*", ossia la detrazione pari al 50% delle spese, da assumere entro il limite di 10.000 euro, sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di lavori di recupero[7].

In particolare, per gli acquisti di mobili effettuati nel corso 2018, l'agevolazione spetta a condizione che i lavori di recupero dell'unità da arredare siano iniziati dopo il 1° gennaio 2017[8]. Anche per questa detrazione, l'Agenzia precisa che, per stabilire se i lavori di recupero siano iniziati dopo il 1° gennaio 2017, si può richiedere, all'Ufficio tecnico del Comune, l'attestazione sulla data effettiva di avvio della procedura autorizzatoria dell'intervento medesimo.

Per ciò che concerne, poi, il limite di spesa ammissibile, pari a 10.000 euro, viene confermato che, anche in tal caso, occorre far riferimento alle unità immobiliari accatastate prima dell'inizio degli interventi.

---

[1] *Cfr.* art.16, co.1-*bis*, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013 e CM 7/E/2018.
[2] In particolare, la percentuale di detrazione è pari al:
· 50% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;
· 70% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;
· 80% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.
Per le spese sostenute per **interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali** spetta una detrazione pari al:
· 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;
· 85% delle spese sostenute , sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.
[3] Art.16, co.1, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013, come modificato, da ultimo, dall' art.1, co.67, lett.b, n.1, della legge di Bilancio 2019 – legge 30 dicembre 2018, n. 145 – *Cfr*. ANCE ***"Legge di Bilancio 2019 – Focus fiscale" –*** ID n. 34748 del 10 gennaio 2019.
[4] In questo senso, l'Agenzia ribadisce quanto già da tempo precisato anche in tema di detrazione per il recupero edilizio delle abitazioni, da ultimo, con la CM 7/E/2018.
[5] *Cfr*. Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 131 del 27 dicembre 2018, RM n.34/E del 27 aprile 2018, nonché **ANCE *"Ok al Sismabonus per interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento di lieve entità"***– ID n.34741 del 9 gennaio 2019 e **ANCE *"Sismabonus: OK dell'AdE per demolizione e ricostruzione"***– ID n. 32438 del 27 aprile 2018.
[6] La realizzazione di autorimesse pertinenziali risulta, infatti, l'unica fattispecie riguardante la costruzione *ex novo*, agevolata con la detrazione Irpef del 36%, 50% sino al prossimo 31 dicembre 2019, in virtù di quanto previsto dall'art.16-*bis*, co.1, lett.d, del TUIR-DPR 917/1986.
[7] *Cfr*. art.16, co.2, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.
[8] Per gli acquisti effettuati nel 2019, invece, i lavori di recupero delle unità da arredare devono essere iniziati dopo il 1° gennaio 2018 (art.16, co.2, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013, come modificato dall' *art.1, co. 67, lett.b, n.2, della legge di Bilancio 2019 – legge n.145/2018).*

35122-Risposta n.62 del 19 febbraio 2019.pdfApri