Sismabonus acquisti – Unità finali ricostruite e inizio procedure autorizzatorie

11 Ottobre 2019

Riconosciuta l'applicabilità del *Sismabonus acquisti* nell'ipotesi in cui il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Beneficio escluso, invece, se il titolo urbanistico originario autorizzativo dell'intervento di demolizione e ricostruzione è precedente al 1° gennaio 2017, anche in presenza di una variante sostanziale dell'opera, ma senza una specifica attestazione del Comune circa la successiva data di inizio del procedimento rispetto al provvedimento originario.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.409 del 10 ottobre 2019**, con riferimento all'applicabilità del cd. *Sismabonus acquisti*, a seguito dell'estensione del beneficio alle zone di rischio sismico 2 e 3 [1] operata dall'art.8 del D.L. 34/2019, convertito, con modificazioni, nella legge 58/2019 ed efficace a partire dal 1° maggio 2019 [2] .

Come noto, si tratta della detrazione IRPEF/IRES riconosciuta per gli acquisti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e riscostruiti, anche con variazione volumetrica e con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno eseguito l'intervento.

Il beneficio spetta all'acquirente nella misura pari al 75%, o all'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico rispettivamente pari a 1 o 2 classi), del prezzo d'acquisto sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, e va ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

Per fruire del *Sismabonus acquisti* è necessario che le procedure autorizzatorie dell'intervento agevolato siano state avviate a partire dal 1° gennaio 2017.

Inoltre, a pena di decadenza dal beneficio, occorre depositare, insieme al titolo edilizio abilitativo dei lavori antisismici, l'asseverazione relativa alla classe di rischio sismico [3] precedente all'intervento, e a quella raggiungibile a fine lavori [4] (l'eventuale asseverazione tardiva non consente di usufruire del beneficio).

L'agevolazione è concessa sino al 31 dicembre 2021 ed è possibile, per l'acquirente, cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta [5] .

In particolare, l'**intervento** oggetto della **Risposta 409/2019** riguarda la **demolizione di quattro edifici collabenti**, e la **ricostruzione** di **sette abitazioni unifamiliari, in presenza di ampliamento volumetrico sulla base della normativa regionale**.

Inoltre, l'**originario titolo urbanistico** di autorizzazione ai lavori è stato **concesso** nel **2016**, a cui è **seguito** un "**permesso di costruire in variante sostanziale**" nel **2017**.

Con riferimento a tale fattispecie, l'Agenzia delle Entrate precisa che:

- il ***sismabonus acquisti* viene riconosciuto, come sostenuto dall'ANCE, anche nell'ipotesi in cui «*il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente*»**;
- al contrario, il ***bonus* viene escluso**, per i futuri acquirenti, in presenza di **un titolo edilizio precedente al 1° gennaio 2017**, pur **in presenza di** un **successivo "permesso di costruire"**, rilasciato nel **2017**, **ed in mancanza di un parere dell'ufficio tecnico del Comune che attesti «*una diversa e successiva (…) data di inizio del procedimento*»**.

Sotto tale profilo, si ricorda che l'Agenzia delle Entrate si è già pronunciata chiarendo che per **determinare con esattezza la data di avvio della procedura autorizzatoria nei casi più incerti** di procedimenti avviati nel 2016 e integrati nel 2017, **è possibile chiedere all'Ufficio tecnico del**

Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento (cfr. *Risposta n.62 del 19 febbraio 2019)*.

In merito, dall'esame della risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate sembrerebbe potersi evincere l'applicabilità del beneficio laddove, invece, il Comune avesse attestato con certezza una nuova data di inizio della procedura autorizzativa (post 1° gennaio 2017).

In ogni caso, l'Amministrazione finanziaria nulla dice, nel caso di specie, relativamente alla presentazione dell'asseverazione, che pure costituisce uno degli adempimenti essenziali, a cura dell'impresa esecutrice, per consentire la fruizione del beneficio all'acquirente delle unità antisismiche.

Resta fermo che l'ANCE sta proseguendo nelle iniziative presso le competenti Sedi affinché il beneficio possa applicarsi anche nelle ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione per i quali il progetto è stato depositato presso lo sportello unico prima del 1° maggio 2019 (ma a partire dal 1° gennaio 2017) eventualmente anche in presenza di lavori già iniziati, purché entro la data del rogito di acquisto dell'immobile.

In tali ipotesi, infatti, le imprese non hanno depositato l'asseverazione della classe di rischio in sede di richiesta del titolo abilitativo poiché l'intervento non era agevolabile.

Del resto, il deposito dell'asseverazione contestualmente al titolo abilitativo rappresenta, a parere dell'ANCE, un adempimento formale che non dovrebbe compromettere la spettanza dell'agevolazione.

---

[1] In origine, il beneficio relativo all'acquisto di unità antisismiche era riconosciuto unicamente per gli immobili posti in zona sismica 1.

[2] *Cfr. ANCE "D.L. 34/2019 – cd. D.L. Crescita – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID n.36496 del 1° luglio 2019*.

[3] Allegato B al Decreto MIT n.58 del 28 febbraio 2017.

[4] *Cfr*. Agenzia delle Entrate, Risposte n.64 del 19 febbraio 2019, *cfr. ANCE "Sismabonus – Asseverazione tardiva – Risposta AdE n. 64/2019" – ID n.35118 del 20 febbraio 2019 e n.31 dell'11 ottobre 2018, cfr. ANCE "Sismabonus: No all'agevolazione senza asseverazione (Risposta AdE n.31/2018)" – ID n.33958 del 12 ottobre 2018.*

[5] *Cfr. ANCE "Sismabonus acquisti: l'ANCE aggiorna la guida" – ID n.37251 del 3 ottobre 2019*.

37327-Risposta n.409 del 10 ottobre 2019.pdfApri