Sismabonus acquisti in zona 2 e 3: OK all'asseverazione tardiva

2 Luglio 2020

Ammesso il Sismabonus sugli acquisti per le zone 2 e 3 anche se l'asseverazione non è contestuale alla richiesta del titolo abilitativo.

In linea con quanto sostenuto dall'ANCE, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il ***Sismabonus acquisti* spetta agli acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti in zona 2 e 3 per gli interventi le cui procedure autorizzatorie siano state avviate dopo il 1º gennaio 2017, ma prima del 1º maggio 2019, anche in caso di asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abilitativo**. Resta fermo che **l'asseverazione va presentata entro la data di stipula del rogito**.

Questo orientamento, espresso dall'Agenzia delle Entrate con le **Risposte ad interpello n .195 e 196 del 30 giugno 2020, accoglie in pieno la tesi dell'ANCE** e quanto sostenuto e fatto valere dall'Associazione in ogni competente sede.

Si ricorda che il *"Sismabonus acquisti"*[1] spetta, a determinate condizioni, agli acquirenti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, con il miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico e consente loro di beneficiare, rispettivamente, di una detrazione del 75% o dell'85% del prezzo d'acquisto dell'unità, da assumere entro il limite massimo di 96.000 euro.

Come noto il DL 34/2019 (cd. "*decreto crescita"*, convertito con modifiche nella legge 58/2019), ha esteso il "*Sismabonus acquisti*", inizialmente riconosciuto solo per gli edifici siti in zona 1, anche all'acquisto di immobili "antisismici" ubicati nelle zone sismiche 2 e 3.

Tale ultima estensione, in particolare, trova applicazione a decorrere dagli acquisti effettuati dal 1° maggio 2019[2].

Tuttavia, sin dal principio, **questo ampliamento ha creato delle difficoltà applicative in merito alle modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati**, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Intatti, per fruire del Sismabonus in generale, e del "*Sismabonus acquisti*", in particolare, a livello procedurale, è necessario che:

1. *la procedura autorizzatoria degli interventi sia iniziata dopo il 1° gennaio 2017[3];*
2. al titolo abilitativo dei lavori (SCIA o permesso di costruire) sia necessariamente allegata l'asseverazione del tecnico abilitato, che attesti la classe di rischio sismico del fabbricato oggetto dell'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso*, anche in un momento successivo alla richiesta del titolo stesso, purché entro la data di avvio dei lavori**[4]**.*

Tale circostanza, **per tutti gli interventi in corso al 1° maggio 2019 ma avviati precedentemente, rendeva di fatto inapplicabile la possibilità di fruire del *"Sismabonus acquisti"***, ancorché in presenza di tutti i requisiti di legge.

In tal caso, infatti, **le imprese, non essendo originariamente interessate all'agevolazione, non avevano incolpevolmente acquisito, né depositato l'asseverazione** sulla classe sismica dell'edificio, in sede di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento edilizio o comunque prima di dare inizio ai lavori.

Con le Risposte 195 e 196 del 30 giugno 2020 l'Agenzia scioglie questo nodo procedurale chiarendo finalmente che:

"l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, comma 1-septies, spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. Tuttavia la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito".

Sul punto, **in entrambe le risposte viene citata, la nota 4260 del 5 giugno 2020 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici** (Servizio tecnico centrale) con cui veniva chiarito che, finalità principale dell'estensione normativa del Sismabonus acquisti operata dal Decreto Crescita successivamente al DM 58/2017, era ampliare la platea dei soggetti beneficiari dell'agevolazione includendovi anche gli acquirenti di unità immobiliari, site in zona 2 e 3, ed oggetto di interventi di demolizione e ricostruzioni avviati dalle imprese di costruzione dopo il 1°gennaio 2017.

Così, **conformemente a quanto sostenuto dall'ANCE, il cui orientamento è stato fatto valere dal contribuente in sede di interpello** (Risposta 195/E/20), viene **definitivamente consentito alle imprese di presentare l'asseverazione sulla classificazione sismica ante lavori e quella conseguibile post intervento anche in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo**, così da **consentire loro** la **fruizione dell'agevolazione**, in perfetta coerenza con la normativa di riferimento che richiede, come data iniziale per l'avvio delle procedure autorizzatorie, quella del 1° gennaio 2017.

Va inoltre, segnalata un'ulteriore precisazione contenuta nella **Risposta 195/E/20** in merito al fatto che **in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con ampliamento dello stesso**, laddove **l'ampliamento consegua esclusivamente all'adeguamento antisismico**, **l'intervento** non **configura una nuova costruzione, ma una ristrutturazione edilizia** ai sensi della lettera d) dell'articolo 3,comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In tal caso, l'acquirente dell'immobile ristrutturato potrà avvalersi, in via subordinata[5], dell'agevolazione prevista dal terzo comma dell'articolo 16-bis del dpr 917/1986 (TUIR) che consente all'acquirente di un'unità immobiliare facente parte di interi fabbricati ristrutturati da imprese di costruzione ed alienati nell'arco di 18 mesi dalla fine lavori, di detrarre il 50% (sino al 31 dicembre 2020) delle spese, calcolate sul 25% del prezzo dell'immobile.

[1] Cfr. ANCE "*Sismabonus acquisti: l'ANCE aggiorna la guida*" – *ID N.38665 del 26 febbraio 2020.*

[2] Data di entrata in vigore del DL 34/2019.

[3] Art.16, co.1-bis, del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, CM 7/E/2018 e Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.62/2019, cfr sul punto ANCE "*Sismabonus: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella Risposta 62/2019*" – ID N. 35122 del 21 febbraio 2019.

[4] Art.3 del DM 58/2017 come da ultimo modificato dal DM 24 del 9 gennaio 2020 e Risposte dell'Agenzia delle Entrate n. 31/2018 e n. 64/2019. *Cfr. ANCE "Sismabonus: No all'agevolazione senza asseverazione (Risposta AdE n.31/2018)" – ID n.33958 del 12 ottobre 2018* e "*Sismabonus* – Asseverazione tardiva – Risposta AdE n. 64/2019" – ID N. 35118 del 20 febbraio 2019.

[5] Nel caso di specie ricorrevano le condizioni per avvalersi alternativamente del Bonus Edilizia e del "Sismabonus acquisti".

40792-Risposta ad interpello n .196 del 30 giugno 2020.pdfApri

40792-Risposta ad interpello n .195 del 30 giugno 2020.pdfApri