Sismabonus acquisti: limite di spesa, asseverazione e cessione del credito, i chiarimenti dell'AdE

28 Agosto 2020

Sì all'aumento volumetrico degli interventi che accedono al *Sismabonus acquisti* ove consentito, con possibilità di fruire della detrazione su tutte le unità ricostruite a prescindere dal numero delle unità iniziali. Sì alla cessione del credito per i cd. "forfettari". Sì all'asseverazione tardiva per gli interventi in zona 2 e 3. In caso, però, di acquisto di un immobile con relativa pertinenza la detrazione va calcolata, nel limite di 96.000 euro, sul prezzo unitario.

È quanto ribadito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n.281 del 27 agosto 2020**, resa ad un contribuente che intende acquistare un'unità immobiliare con relativa pertinenza, derivante interventi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in zona sismica 2 con aumento volumetrico.

Il progetto in questione è stato presentato in Comune con richiesta di rilascio del permesso di costruire in data 6 marzo 2019, autorizzato ed approvato dallo stesso in data 1 luglio 2019.

L'istante non ha ricevuto l'asseverazione di riduzione del rischio sismico in quanto tale intervento, secondo la normativa vigente al momento della richiesta di rilascio del permesso di costruire, non era ricompreso fra quelli per cui era possibile fruire di tale agevolazione.

All'Agenzia delle Entrate, il contribuente intende chiedere se:

- **può beneficiare del *Sismabonus acquisti*** anche **se l'asseverazione non è stata depositata** insieme alla richiesta di rilascio del permesso di costruire;
- nel **calcolo delle spese agevolabili le pertinenze devono essere considerate autonomamente** oppure unitamente all'abitazione;
- **tenuto conto del fatto che avendo aderito al cd "regime forfettario"** non può beneficiare della detrazione IRPEF, **possa, comunque, cedere il proprio credito** all'impresa esecutrice dei lavori o a soggetti terzi.

In premessa l'Agenzia ricorda che, stando al dettato normativo[1], **gli interventi che danno diritto al *Sismabonus acquisti*[2] possono determinare anche un aumento volumetrico** rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione[3].

Pertanto ai fini della possibilità di fruire della detrazione, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Si ricorda, inoltre, che per beneficiare del *Sismabonus acquisti* è necessario che gli interventi

sugli immobili siti in zone sismiche 1, 2 e 3 determinanti il passaggio di classe sismica, siano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

A livello procedurale si ricorda, inoltre, che gli interventi possono essere agevolati, solo se:

1. *la procedura autorizzatoria degli interventi è iniziata dopo il 1° gennaio 2017[4];*
2. al titolo abilitativo dei lavori (SCIA o permesso di costruire) è 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**[5]**.*

In merito al primo quesito posto dal contribuente l'Agenzia delle Entrate risponde positivamente.

Infatti, va ricordato che, sul termine di consegna dell'asseverazione di rischio sismico del tecnico, l'Agenzia delle Entrate ha operato, con recenti documenti di prassi[6], una distinzione riferita rispettivamente agli interventi di messa in sicurezza sismica effettuati in zona 1 e quelli effettuati in zona 2 e 3.

Infatti, se per i primi vale la regola generale del deposito contestuale al titolo abilitativo, o *in un momento successivo, purché entro l'avvio dei lavori*, per i secondi è stato chiarito che *l'asseverazione non presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, può essere presentata successivamente purché entro la data del rogito.*

Tale distinzione, si ricorda, deriva dal fatto che gli interventi agevolati con Sismabonus acquisti in zona sismica 2 e 3 sono consentiti solo a partire dal 1 maggio 2019[7] e dalla volontà di consentire l'accesso alla detrazione anche alle imprese che avevano avviato i lavori, in questi territori, dopo il 1 gennaio 2017 ma prima del 1 maggio 2019.

Tali imprese, pur realizzando lavori che avrebbero potuto consentire l'accesso al *Sismabonus acquisti* in caso di vendita, **non essendo originariamente interessate all'agevolazione, non avevano 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.

In merito al secondo quesito l'Agenzia delle Entrate risponde che per l'acquisto dell'abitazione e della pertinenza opera un unico limite di spesa.

Il *Sismabonus acquisti* deve essere calcolato, nel limite massimo di spesa di euro 96.000, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente.

Tale conclusione è raggiunta, in analogia, con quanto precisato in merito alla detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati[8] spettante agli acquirenti di unità immobiliari ubicate in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile**.**

Occorre precisare, però, che in caso di acquisto di sola pertinenza, il beneficio si applica

ugualmente con un autonomo limite di spesa, trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione produttiva rientrante tra quelle espressamente comprese nell'ambito applicativo del Sismabonus[9].

È positiva la risposta al terzo quesito, sulla possibilità per il soggetto che aderisce al cd "regime forfettario"[10] di cedere il credito corrispondete alla detrazione.

A tal riguardo viene citato il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 31 luglio 2019 che ha definito gli adempimenti procedurali necessari per rendere effettiva la cessione del credito corrispondente alla detrazione da *Sismabonus acquisti*.

In particolare viene ricordato che **l'opzione per la cessione può essere esercitata da tutti i soggetti che possiedono un reddito assoggettabile all'imposta sul reddito e che sostengono le spese in questione,** compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

La cessione, infatti, intende incentivare gli interventi di riduzione del rischio sismico prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente. Per questo l'opzione può essere esercitata anche dai contribuenti aderiscono al regime forfettario.

---

[1] Cfr. comma 1-septies dell'art. 16 del DL n. 63 /2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013. Si ricorda che il *Sismabonus acquisti* 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.

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

[3] Cfr. ANCE "*Sismabonus acquisti – Unità finali ricostruite e inizio procedure autorizzatorie*" – ID N. 37327 dell'11 ottobre 2019.

[4] 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.

[5] 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.

[6] Cfr. ANCE "Sismabonus acquisti in zona 2 e 3: OK all'asseverazione tardiva" – ID N.40792 del 2

luglio 2020 e "*Sismabonus acquisti*: l'AdE torna sulla possibilità di un'asseverazione tardiva" – ID N. 41060 del 21 luglio 2020.

[7] 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, ed è entrato in vigore il 1 maggio 2019.

[8] Cfr. il comma 3 dell'16-bis del DPR 917/1986 (TUIR).

[9] Cfr. il comma 1-bis dell'art .16 del DL 63/2013 convertito dalla legge 90/2013.

[10] Cfr. ANCE "Sismabonus, ammessa la cessione anche per i forfettari" – ID N. 41105 del 23 luglio 2020.

41331-Risposta n.281 del 27 agosto 2020.pdfApri