Sismabonus al 110% e cambio di destinazione d'uso – Risposta AdE n.538/E/2020

12 Novembre 2020

Sì al *Sismabonus* potenziato al 110% nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso da strumentale a residenziale, e congruità delle spese calcolata sui prezziari disposti dalle Regioni, sui listini ufficiali o su quelli delle camere di commercio locali, ovvero sui prezzi di mercato del luogo in cui è eseguito l'intervento.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, il 30% del SAL è calcolato sull'ammontare complessivo delle spese relative all'intervento, e non sul limite massimo di spesa agevolabile, pari a 96.000 euro.

Questi i principali chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.538/E del 9 novembre 2020** in relazione all'applicabilità del *Sismabonus* potenziato al 110%, stabilito dall'art.119, co.4, del D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 (cd. "*D.L. Rilancio*"), operante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

In particolare, il caso di specie riguarda un intervento antisismico su una cascina posseduta da privati[1] (accatastata nella categoria C/2), che al termine dei lavori diverrà un immobile a destinazione residenziale unifamiliare, dotato di accesso autonomo e funzionalmente indipendente.

L'istante chiede, inoltre, se sia possibile usufruire, oltre al *Sismabonus 110%*, anche del cd. *Bonus facciate*[2], in relazione ad una parte esterna del fabbricato costituita da un muro antico in pietra, che non influenza l'edificio dal punto di vista termico.

Al riguardo, richiamando i propri precedenti pronunciamenti di prassi[3], l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta n.538/E/2020**:

- **chiarisce** che la **congruità** delle **spese sostenute** per l'intervento, **anche per i singoli SAL**, **va calcolata** in base ai «***prezzi riportati nei prezzari*** *predisposti dalle* ***Regioni*** *e dalle Province autonome, ai* ***listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio*** *(...) ovvero, in difetto, ai* ***prezzi correnti di mercato*** *in base al luogo di effettuazione degli interventi»****[4]***.
  La **tipologia di prezziario** utilizzato ai fini della congruità dei costi deve essere **indicata** nell'**allegato B** del **D.M. 58/2017**;
- **chiarisce** che, ai fini dell'**opzione** per la **cessione del credito/sconto in fattura**, il **30% del SAL** deve essere **calcolato** in base all'**importo complessivo delle spese riferite** all'**intero intervento**, **e non sul limite massimo di spesa agevolabile** (pari a 96.000 euro nel caso di specie).

  In particolare, ai fini dell'asseverazione dei SAL, **nell'Allegato 1** al D.M. 58/2017 **deve essere indicato**, **per ogni SAL**, **sia** il **costo totale** dei **lavori agevolabili**, stimato

in fase di progetto, **sia il costo dei lavori corrispondenti al SAL** oggetto dell'asseverazione;

- **precisa** che le **attestazioni** (ivi compreso il possesso della polizza assicurativa del professionista, di importo almeno pari a 500.000 euro)[5] **e** le **asseverazioni devono essere redatte in base agli allegati indicati nell'art.3, co.4-*bis*, del D.M.58/2017**, sia di fini del *Superbonus* al 110%, sia per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura;
- **conferma** che **è possibile fruire del *Sismabonus* potenziato al 110%** per le **spese** relative ad **interventi antisismici** che **comportano anche il cambio di destinazione d'uso in abitativo** dell'immobile oggetto dei lavori, purché tale circostanza risulti chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori, ed a condizione che l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (*cfr*. anche la C.M. 19/E/2020);

- **precisa** che, nell'ipotesi in cui l'**istante** intenda **usufruire**, per il recupero edilizio del **muro esterno in pietra**, **del *Bonus Facciate***, occorre tener conto della particolarità che il **recupero di tale porzione** dell'edificio **può essere considerata**, ai fini del ***Sismabonus* al 110%**, come **un costo strettamente collegato alla realizzazione dell'intervento agevolabile**.

  Di fatto, quindi, l'**istante può scegliere** se **usufruire separatamente del *Bonus facciate***, solo per le spese relative alla facciata interessata dal muro antico di pietra (tenendo separate le relative spese da quelle riferite ai lavori agevolabili con il *Sismabonus* al 110%)[6], **ovvero se far rientrare anche tale intervento nel plafond della spesa massima (96.000 euro) del *Sismabonus* 110%**.

  Inoltre, se l'interessato intende accedere ad entrambe le agevolazioni, l'Amministrazione finanziaria evidenzia che questi **deve fornire adeguata dimostrazione dell'autonomia degli interventi per cui si richiede il *Bonus facciate***, rispetto ai lavori agevolabili con il *Sismabonus* al 110%.

  Infatti l'Agenzia delle Entrate, nella Risposta 538/E/2020, ribadisce che le due agevolazioni non sono cumulabili fra loro, se richieste per le medesime spese.

  In via generale, si osserva che il rifacimento della facciata conseguente ad un intervento cd. "trainante" da *Sismabonus* o da *Ecobonus* deve essere considerato come "accessorio" e, quindi, rientrante negli importi di spesa rilevanti ai fini del *Superbonus*.

---

[1] Viceversa, se fosse un "bene merce" o un "bene patrimonio di un'impresa", il *Superbonus* al 110% non si rende applicabile, ferma restando l'operatività del *Sismabonus* e dell'*Ecobonus* ordinari (detrazione massima, rispettivamente, sino all'85% o al 75%).

[2] Ai sensi dell'art.1, co.219-223, della legge di Bilancio 2020.

[3] *Cfr.*, per il *Super-Sismabonus*, la C.M. 24/E/2020 e la R.M. 60/E/2020 nonché, per il *Bonus Facciate*, la C.M. 2/E/2020.

[4] L'Agenzia delle Entrate giunge a tale conclusione tenuto conto che il D.M. 6 agosto 2020, recante i requisiti tecnici per accedere al *Superbonus*, non contiene alcuna indicazione in merito agli interventi di riduzione del rischio sismico degli edifici.

[5] *Cfr.*, l'art.119, co.14, del cd. "*D.L. Rilancio*".

[6] Nel rispetto, altresì, di tutti gli adempimenti previsti per ciascun beneficio.

42397-Risposta n.538-E del 9 novembre 2020.pdfApri