

L'asseverazione tardiva non consente di fruire del sismabonus

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 29 Giugno 2020

Resta comunque la possibilità di fruire della detrazione nella misura del 50% delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.

L'asseverazione tardiva non consente di fruire del sismabonus ma resta comunque la possibilità di fruire della **detrazione nella misura del 50%** delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.



Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'**accorpamento di più unità abitative** o la **suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa**, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le **unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori**; ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare oggetto dei lavori non sia ad uso abitativo.

L'Agenzia delle entrate, con la [risposta n. 194 del 26 giugno 2020](#), fornisce chiarimenti ad un contribuente che ha acquistato, il 10 maggio 2018, un terreno agricolo con destinazione urbanistica nonché i diritti edificatori risultanti dalla demolizione, a suo carico, di un vano rimessa e porzione del confinante fabbricato abitativo costituita da pollaio, rimessa, box cavalli, che potranno essere utilizzati sul predetto terreno agricolo.

Due mesi dopo il Comune ha rilasciato al contribuente il permesso a costruire per l'esecuzione di lavori "*di ristrutturazione ricostruttiva di volume esistente da destinarsi a civile abitazione*".

Nel caso di specie, pertanto, il contribuente risulta titolare dei diritti edificatori risultanti dalla predetta demolizione.

Cessione dei diritti di rilocalizzazione: analogia con i trasferimenti di diritti reali immobiliari

Al riguardo, l'Agenzia delle entrate ricorda che con la risoluzione 20 agosto 2009, n. 233 si precisa che, conformemente all'interpretazione già sostenuta con la risoluzione del 17 agosto 1976, prot. 250948, anche in materia di imposte dirette il contratto di **cessione di cubatura** - e, nel caso di specie la cessione dei diritti di rilocalizzazione - concluso da privati produce un effetto analogo a quello proprio dei trasferimenti di diritti reali immobiliari.

Ciò sulla base del prevalente orientamento della Corte di Cassazione, secondo il quale la cessione di cubatura è *"quell'atto, a titolo oneroso attraverso il quale il proprietario del fondo, cui inerisce una determinata cubatura, distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura concessagli dal piano regolatore e, formando un diritto a sé stante, lo trasferisce definitivamente all'acquirente, a beneficio del fondo di costui"*.

Successivamente, la stessa Suprema Corte ha confermato le caratteristiche di realtà della cessione di cubatura, affermando che essa *"non è definibile altrimenti che quale facoltà inerente al diritto di proprietà"* (Cass. n. 10979/2007).

Il principio su esposto è stato confermato - sia pure con riferimento all'applicazione dell'imposta di registro - con la risoluzione n. 80/E del 24 ottobre 2018 nella quale è stato chiarito che l'atto di cessione di volumetria, in quanto facoltà inerente al diritto di proprietà, è assimilabile al trasferimento di un diritto reale immobiliare.

Viene, peraltro, rilevato che l'art. 5 comma 3 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011 n. 106, ha inserito nell'art. 2643 c.c. il n. 2-bis, ai sensi del quale sono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificato ricomunque denominati, previsti da norme statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale; i predetti diritti, pertanto, godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili.

Spettano le detrazioni sulle spese sostenute per gli interventi

L'Agenzia ritiene, dunque, che l'istante avendo acquistato i diritti edificatori relativi agli immobili oggetto di demolizione ha diritto, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa fiscale, alle **detrazioni** relative alle spese sostenute per gli interventi edilizi oggetto dell'istanza di interpello.

Asseverazione tardiva

Viene, inoltre, rilevato che dalla documentazione integrativa pervenuta risulta che l'istante ha presentato il 26 luglio 2018 la comunicazione di inizio lavori relativa agli interventi di *"ristrutturazione ricostruttiva di volume esistente"* oggetto del permesso a costruire rilasciato dal comune successivamente integrata il 26 aprile 2019 con una nuova comunicazione di inizio dei lavori strutturali eseguiti dall'impresa.

Solo a tale ultima comunicazione è stata allegata l'asseverazione prevista dalla normativa (art. 3, comma 2, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58).

Con tale disposizione sono state stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Si dispone, in particolare, che il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Per l'accesso alle detrazioni, **occorre che la predetta asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico** (art. 3 del D.M. 58/2017).

Pertanto, come ribadito nella circolare n. 13/E del 2019, **un'asseverazione tardiva, poiché non conforme alle predette disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione.**

Non spetta il sismabonus, ma altra agevolazione

Ne deriva, dunque, che, nel caso di specie, spiega l'Agenzia, l'istante non può accedere al sismabonus ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla normativa vigente, non oggetto della presente istanza di interpello, fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR nella misura attualmente prevista del 50% delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile e le relative pertinenze.

Inoltre, nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa occorre considerare le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori; ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare oggetto dei lavori non sia ad uso abitativo.

Nel caso di specie, pertanto, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione, occorre fare riferimento alle due unità immobiliari alle quali attengono i diritti edificatori acquisiti dall'istante valorizzando, peraltro, l'eventuale circostanza che uno degli immobili sia pertinenziale dell'altro.

In tal caso, infatti, la detrazione può essere calcolata su un importo massimo di spesa paria 96.000 euro.

Compilazione della dichiarazione dei redditi

Nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali identificativi delle unità immobiliari oggetto di demolizione, dalle quali derivano i diritti edificatori, nonché il codice fiscale dei proprietari delle stesse.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Requisiti più stringenti sulle asseverazioni dei lavori edilizi](#)

[L'asseverazione tardiva non consente di fruire del sismabonus](#)

[Asseverazione tardiva nega Superbonus e Sismabonus, sono possibili altre soluzioni? – Diario Quotidiano del 26 Febbraio 2021](#)

[Sismabonus con asseverazione tardiva](#)

A cura di Vincenzo D'Andò

Lunedì 29 giugno 2020

Queste informazioni sono tratte dal Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico