Sisma bonus: rientrano gli interventi dal 1° gennaio 2017

di Vincenzo D'Andò

Pubblicato il 13 Gennaio 2021

Sisma-bonus: il 1° gennaio 2017 rappresenta lo spartiacque per il beneficio: l'agevolazione spetta per gli interventi avviati a partire da tale data.

Sisma bonus: sono inclusi gli interventi dal 1° gennaio 2017

Sisma bonus acquisti, 1° gennaio 2017 lo spartiacque per il beneficio: l'agevolazione spetta per gli interventi le cui procedure di autorizzazione risultino avviate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare a partire da tale data.

L'Agenzia delle entrate con la risposta n. 31 dell'11 gennaio 2021 conferma che la detrazione relativa ai lavori di riduzione del rischio sismico ammessi al sisma bonus (articolo 16, comma 1-septies del DL n. 63/2013) riguarda le spese sostenute per interventi edilizi eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, le cui procedure autorizzatorie per l'ottenimento del permesso a costruire sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017.

La richiesta di "*voltura del titolo autorizzativo*" presentata dall'acquirente dell'immobile nel 2018 non rappresenta, infatti, l'avvio di una nuova procedura, ma solo il mero subentro nel procedimento di rilascio del permesso a costruire, già avviato a suo tempo, nel 2013, dalla società venditrice.

L'Agenzia delle entrate ha esaminato il caso di una società che ha come oggetto sociale «*l'acquisto, la ristrutturazione, la costruzione e la vendita e/o permuta, la gestione e la locazione di beni immobili ad uso civile, commerciale, industriale ed agricolo*» che, nel 2018, ha acquistato da un'altra società un

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

immobile, per il quale è stata presentata al Comune competente, in data 6 agosto 2013, un'istanza per ottenere il permesso di demolizione, ricostruzione e ampliamento dell'immobile.

Nello stesso anno di acquisto l'istante ha presentato al competente Comune una richiesta di voltura a proprio nome del *"permesso a costruire"* che dichiara di aver ottenuto sempre nel corso del 2018.

Nel merito l'interpellante fa presente che né la parte venditrice in sede di prima istanza né l'istante al momento della richiesta di voltura hanno "presentato un'asseverazione tecnica sulla riduzione della classe di rischio sismico attesa con l'esecuzione dei lavori", in quanto non era ancora vigente il Dl n. 34/2019 (entrato in vigore il successivo 1° maggio 2019), che ha esteso l'agevolazione in esame anche agli acquirenti degli immobili situati nelle zone sismiche 2 e 3.

Nello specifico, la società ha chiesto all'Agenzia delle entrate di conoscere: quale sia la *"data di inizio della procedura autorizzatoria"* prevista dall'articolo 16, comma 1-bis del DL n. 63/2013, nel caso in cui il permesso di costruire sia stato originariamente richiesto in data antecedente al l° gennaio 2017, ma, successivamente a tale data, ne sia stata richiesta la voltura a favore del nuovo proprietario e il permesso sia stato poi concesso a quest'ultimo, mentre il primo non abbia effettuato alcun intervento se gli acquirenti delle unità immobiliari hanno titolo a fruire della detrazione prevista dal comma l-septies nel caso in cui l'impresa costruttrice, che ha effettuato interventi antisismici su immobili situati in zona classificata a rischio sismico 3, per la quale unicamente a far data dallo maggio 2019 il legislatore ha previsto la possibilità di fruire delle relative agevolazioni, depositi successivamente a tale data la perizia asseverata volta a dimostrare la riduzione del rischio sismico.

Cosa ha risposto l'Agenzia delle entrate

L'Agenzia delle entrate ricorda che l'articolo 16, comma 1-septies del Dl n. 63/2013, nel mutuare le regole applicative del "sisma bonus" vero e proprio, se ne differenzia in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari oggetto di interventi edilizi eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Per quanto riguarda i lavori di riduzione del rischio sismico ammessi al sisma bonus (tra i quali rientrano anche quelli realizzati dalle imprese costruttrici che poi vendono le unità immobiliari), la circolare n. 13/2019 ha ribadito (confermando la circolare n. 7/2018) che, a partire dal 1° gennaio 2017, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo tale data.

Quindi, l'agevolazione spetta per gli interventi le cui procedure di autorizzazione risultino avviate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare a partire dal 1° gennaio 2017, restando esclusi quelli realizzati a seguito di procedure avviate in precedenza.

In merito al primo quesito posto dall'interpellante relativo alla corretta individuazione dell'avvio delle procedure autorizzatorie, l'Agenzia fa presente che il procedimento amministrativo per l'ottenimento del permesso a costruire è stato avviato nel 2013 con la presentazione dell'istanza da parte della società venditrice, quindi, le *"procedure autorizzatorie"* sono state avviate prima del 1° gennaio 2017, e inoltre non risulta alcun atto dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio.

Pertanto, in assenza di una certificazione in tal senso da parte del Comune, la richiesta definita dall'istante come *"voltura del titolo autorizzativo"* non rappresenta l'avvio di una nuova procedura, quanto piuttosto il mero subentro dell'istante, in qualità di acquirente dell'immobile, nel procedimento di rilascio del permesso a costruire già avviato a suo tempo dalla società venditrice.

Di conseguenza, chiarisce l'Amministrazione, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della detrazione di cui all'articolo 16 del DL n. 63/2013, in quanto non sussiste il requisito temporale dell'inizio delle *"procedure autorizzatorie"*.

Di conseguenza, la prima risposta negativa porta con sé anche quella relativa alla seconda parte del quesito posto dall'istante.

In ogni caso l'Agenzia delle entrate ricorda che, come chiarito con la circolare n.19/2020 e con la risoluzione n. 38/2020, le imprese che effettuano gli interventi su immobili situati nelle zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie avviate dopo il 1° gennaio 2017, ma prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli delle zone sismiche 2 e 3) e che non hanno presentato la prevista asseverazione, perché non richiesta in base alle disposizioni pro tempore vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con detta certificazione, entro la data del rogito, così

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

da consentire agli acquirente di fruire dell'agevolazione prevista dal comma 1-septies richiamato.

Sul sisma bonus abbiamo pubblicato diversi articoli...potrebbe interesarti per esempio:

Acquisto casa antisismica e sconto in fattura

Sisma bonus per acquisto case antisismiche

Sismabonus 110%: maxi detrazione per interventi antisismici eseguiti sulle ville

Superbonus 110%: l'ecobonus e il sisma bonus potenziati dal Decreto Rilancio

A cura di Vincenzo D'Andò

Mercoledì 13 gennaio 2021

Queste informazioni sono tratte dal Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D