

# Sisma bonus per acquisto case antisismiche

di [Vincenzo D'Andò](#)

**Publicato il 18 Marzo 2021**

Gli acquirenti di case definite antisismiche possono usufruire del Sisma bonus? Un recente intervento del Fisco illustra quali sono i casi ammissibili e le regole per poter ottenere il bonus in caso di acquisto.

## Il Sisma bonus per acquisto case antisismiche

L'**Agenzia delle entrate** si occupa di una delicata questione relativa ad una Srl, impresa di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali, che ha chiesto alcuni chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'articolo 16 comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, poiché intende acquistare da un proprio cliente a cui ha venduto un'abitazione antisismica, il credito di imposta corrispondente alla detrazione fiscale a quest'ultimo spettante.



Come spiega l'Agenzia, i beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

## Nuove unità immobiliari e sisma bonus

In particolare, la detrazione riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (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) eseguiti da imprese di costruzione o

ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Per effetto del richiamo, contenuto nel comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Al riguardo, l'Agenzia delle entrate rammenta che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*decreto Rilancio*) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*).

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (*cd "decreto Rilancio"*), convertito, con modificazioni, dalla [legge 17 luglio 2020, n. 77](#) e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 66, lett. a), n. 1), legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha introdotto nuove disposizioni che, per i soggetti espressamente menzionati al comma 9 del citato articolo 119, disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (*cd. "Superbonus"*).

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, nonché per gli interventi che accedono al *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (*cd. sconto in fattura*).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi degli intermediari del fisco.

## **Sisma bonus: tempistiche di utilizzo**

Da ultimo, per completezza l'Agenzia delle entrate rileva che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022* e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del *decreto Rilancio* il comma 7-bis, ai sensi del quale le soprarichiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*».

L'articolo 1, comma 74, della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «*ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea*».

In relazione alla detrazione per acquisto di case antisismiche, viene rimarcato che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste, che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Con la [risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020](#) (in conformità al parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 5 giugno 2020 trasmesso dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 24 giugno 2020) è stato chiarito, inoltre, che la detrazione di cui al citato 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.

In tale ipotesi, è stato comunque precisato che ai fini della detrazione è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli

interventi di riduzione del rischio sismico (cfr. da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

### **Le asseverazioni**

Con riferimento al **quesito sub 1)** riguardante il **corretto modello da utilizzare per l'asseverazione della "Classe di rischio sismico" degli immobili demoliti e ricostruiti per i quali l'acquirente intende beneficiare delle detrazioni** disciplinate dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013, viene fatto presente quanto segue.

La detrazione disciplinata dal comma 1-*septies* riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico, eseguiti da imprese che provvedano, entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Con il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti numero 58 del 28 febbraio 2017 (di seguito, D.M. n. 58 del 2017), emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*quater* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, sono definite "*Sisma Bonus -Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*".

Il comma 2, dell'articolo 3, del D.M. n. 58 del 2017 dispone che:

*"Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal citato decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato".*

Il successivo comma 6 del medesimo articolo 3 del D.M. 58 del 2017 precisa che:

*«L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrante e sostanziale del presente decreto».*

Successivamente, con l'emanazione del richiamato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020 per aggiornare il "decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 al fine di tenere conto delle modifiche introdotte dagli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ..., con particolare riferimento alle modalità di presentazione dell'asseverazione prevista dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del medesimo decreto legge".

Tale decreto dispone all'articolo 1 che:

*"All'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, dopo il comma 4, sono inseriti i seguenti: 4-bis.*

*Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1°luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14".*

Pertanto, con l'emanazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati.

Pertanto, secondo l'Agenzia, nel caso di specie **non deve essere attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione** di cui al citato articolo 121 la «*corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati*».

Gli **acquirenti** delle case antisismiche, pertanto, **possono beneficiare del Superbonus** anche in presenza, come nel caso di specie di **un'asseverazione predisposta con il modello previgente** (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti).

Infine, nel rispetto di quanto disposto con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot.n. 326047, l'istante potrà essere cessionario del relativo credito.

Per quanto riguarda il **quesito sub 3)**, l'Agenzia delle entrate osserva che in relazione alle modalità di fruizione del cd. Superbonus nel caso di specie con la citata circolare n. 30/E del 2020 è stato chiarito che affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del *Superbonus* per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma.

**Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022**

Inoltre gli acquirenti delle case antisismiche potranno fruire del *Superbonus* anche per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il **preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il medesimo termine del 30 giugno 2022.**

Nel caso prospettato, l'acquirente ha versato gli **acconti prima del 1° luglio 2020** e, pertanto, prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio.

Il **contribuente**, quindi, in linea di principio, ha la **possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito.**

Tuttavia, resta fermo che in relazione al predetto acconto non sarà possibile fruire del *Superbonus*, poiché l'aliquota al 110% è applicabile esclusivamente alle spese sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio e fino al periodo di vigenza della detrazione qui in esame.

Fonte: [Agenzia delle entrate la risposta n. 190 del 17 marzo 2021](#)

*Potrebbe interessarti anche:*

[Acquisto casa antisismica e sconto in fattura](#)

[Sisma bonus: rientrano gli interventi dal 1° gennaio 2017](#)

[Superbonus 110%: tanti chiarimenti su antisismiche, collabenti, unifamiliari, villette a schiera](#)

*A cura di Vincenzo D'Andò*

Giovedì 18 marzo 2021

Informazioni estrapolate dal [Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico](#)