Detrazione sisma bonus valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dal 16 gennaio 2020

di Vincenzo D'Andò

Pubblicato il 26 Marzo 2021

La disposizione relativa al sisma bonus è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020).

Sisma bonus: in un caso esaminato negata la detrazione

La data della richiesta del permesso di costruire è successiva (del 2 luglio 2019) all'entrata in vigore della norma (art. 8 Dl 30 aprile 2019, n. 34) che ha esteso la detrazione anche agli immobili ubicati nelle zone 2 e 3.

Inoltre, l'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire, prevedeva la contestuale presentazione dell'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo.

Soltanto dopo, a seguito delle modifiche effettuate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, è stato previsto che:

> *«il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori».*

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

Tuttavia tale disposizione è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020).

Si tratta del parere dell'Agenzia delle entrate, che si riporta di seguito a larghi tratti:

Sull'argomento ti invitiamo a leggere anche: Sisma bonus per acquisto case antisismiche

Quadro normativo in evoluzione (un ginepraio di norme)

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 inserito dall'articolo 46-quater del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nella versione attualmente vigente prevede che:

> *"qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [ndr del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)".*

La norma in questione, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sisma bonus "si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

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

In particolare, la detrazione di cui al citato comma 1-septies 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 citato 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.

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 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").

La detrazione, spettante nella misura del 110% delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 tale detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Il comma 4 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al richiamato comma 1-septies spetta nella misura del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119 (cfr. circolare n. 24/E del 2020).

Il successivo, articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, nel periodo di vigenza dell'agevolazione, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi 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

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

legge n. 34 del 2020, 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.

Da ultimo, l'articolo 1, il comma 67, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di bilancio 2021) ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate 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 richiamata proroga di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Con riferimento all'applicazione del Superbonus, sono stati forniti, sia pure con riferimento alle disposizioni vigenti al 31 dicembre 2020, chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare22 dicembre 2020, n. 30/E.

In relazione agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, la citata circolare n. 24/E del 2020, ha precisato che il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita.

Aspetti conclusivi

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

In relazione alla detrazione per acquisto di case antisismiche, 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.

Nel caso di specie risulta che la data della richiesta del Permesso di costruire è del 2 luglio 2019, data successiva all'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 che ha esteso la detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3.

Inoltre, l'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire, prevedeva la contestuale presentazione dell'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo.

Soltanto dopo, a seguito delle modifiche effettuate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 è stato previsto che:

> *«il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.»*

Tuttavia tale disposizione è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020).

Fonti:

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. n. 24 del 9 gennaio 2020

Risposta Agenzia Entrate n. 209 del 25 marzo 2021

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

Potrebbe interessarti anche:

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

Venerdì 26 marzo 2021

Informazioni tratte dal Diario Quotidiano di CommercialitaTelematico

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