SISMABONUS ACQUISTI: NUOVI CHIARIMENTI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

27 Maggio 2021

Ammessa, in caso di Sismabonus acquisti, l'asseverazione di rischio sismico "tardiva" entro la data del rogito, anche se alla data di inizio delle procedure autorizzatorie, il Comune era ricompreso in zona sismica 4 poi mutata in zona 3. Ribadita la necessità di rispettare, tra le altre, la condizione normativa per cui le procedure autorizzatoria relative agli interventi antisismici devono essere successive al 1° gennaio 2017. Nel dubbio è possibile produrre l'attestazione del Comune che lo comprovi.

Numerosi i principi, in tema di "Sismabonus acquisti" ribaditi dall'Agenzia delle Entrate con le recenti **Risposte n. 364, 365, 366 del 24 maggio 2021**.

- gli acquirenti delle unità immobiliari risultanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio e realizzati con aumento volumetrico conformemente alla normativa urbanistica, possono fruire del Sismabonus acquisti anche nella forma potenziata, se persone fisiche. Le imprese, invece, fruiscono del bonus esclusivamente nella misura ordinariamente prevista[1] (*Risposta n. 364 e 366/2021*).
- Ecobonus e Sismabonus sono riconosciuti anche ai titolari di reddito di impresa sugli immobili posseduti o detenuti a prescindere dalla loro destinazione, (immobili "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali") solo, se gli interventi agevolati sono realizzati su "edifici esistenti". Pertanto, è necessario che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (cfr. art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001) e non in un intervento di nuova costruzione (cfr. art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380 del 2001) (*Risposta n. 364/2021*).
- Per beneficiare del Sismabonus acquisti è necessario che le procedure autorizzatorie inerenti gli interventi agevolati siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017. Pertanto se, come nel caso esaminato con la Risposta n. 365, prima del 1° gennaio 2017 sono stati posti in essere una serie di atti che costituiscono parte della "procedura autorizzatoria" in quanto consequenziali alla definizione dei contenuti della Convenzione e del Permesso di Costruire, il beneficio è negato. Resta ferma la facoltà del contribuente di documentare, con parere dell'Ufficio tecnico del Comune, una diversa data di inizio del procedimento autorizzatorio.

Occorre, tuttavia, evidenziare che tale pronuncia sembra non tener conto del tenore letterale della norma istitutiva del Sismabonus (co. 1-bis dell'art. 16, del DL 63/2013) come modificata dalla legge 178/2020 (Bilancio 2021)[2] secondo cui, in linea generale il Sismabonus è riconosciuto per gli interventi in relazione ai quali, dopo il 1° gennaio 2017 siano state avviate le procedure autorizzatorie nel senso che, dopo tale

data siano stati rilasciati i titoli abilitativi edilizi. Tale modifica evidenzia l'intenzione del Legislatore di conferire rilevanza ultima, ai fini dell'accesso all'agevolazione, al momento di rilascio del titolo. (*Risposta n. 365/2021*).

- L'impresa di costruzione che ha avviato le procedure autorizzatorie dopo il 1° gennaio 2017, per un intervento in zona sismica 4 che, nel corso dei lavori viene inserita nella zona sismica 3, può presentare l'asseverazione di rischio sismico "tardiva" ossia entro la data del rogito (*Risposta n. 366/2021*).
- Per fruire del Sismabonus acquisti nella forma potenziata, non è necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non deve essere compilata la sezione del modulo di asseverazione in cui è richiesto di dichiarare la congruità della spesa sulla base del costo complessivo dell'intervento (*Risposta n. 366/2021*).
- Il Sismabonus acquisti "ordinario" va calcolato nel limite massimo di spesa previsto sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente (*Risposta n. 366/2021*).

---

[1] Cfr. Art. 16, comma 1-septies del DL 63/2013 (75 % o 85%).

[2] Cfr. comma 68, art. 1 della legge di Bilancio 2021, e sul punto ANCE "Legge di Bilancio 2021 – Misure fiscali d'interesse"- ID N. 43194 del 20 gennaio 2021.

44952-risposta n_ 366 del 24 maggio 2021.pdfApri

44952-risposta n_ 365 del 24 maggio 2021.pdfApri

44952-risposta n_ 364 del 24 maggio 2021.pdfApri