

Sismabonus acquisti – Necessario l'avvio delle procedure dal 2017

26 Marzo 2020

Escluso il *Sismabonus acquisti* anche in caso di procedure complesse di trasformazione urbanistica concluse con il rilascio dei titoli abilitativi dopo il 1° gennaio 2017, ma iniziate prima di tale data con l'approvazione di atti indispensabili al rilascio dei medesimi titoli edilizi.

Resta comunque ferma la possibilità di ottenere, dal Comune, una certificazione dalla quale risulti la data effettiva di inizio della procedura autorizzatoria che, se successiva al 1° gennaio 2017, legittima la fruizione dell'agevolazione fiscale (ovviamente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla norma[1]).

Così ribadisce l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.93/E del 24 marzo 2020**, con la quale viene nuovamente affrontata la questione relativa all'individuazione della data di avvio delle procedure autorizzatorie agli interventi agevolati, che deve essere posteriore al 1° gennaio 2017[2] anche per il "*Sismabonus acquisti*", ossia per la detrazione, pari al 75%-85% del prezzo d'acquisto sino ad un massimo di 96.000 euro, spettante all'acquirente di immobili demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, con il miglioramento di una o due classi sismiche rispetto al fabbricato preesistente[3].

In particolare, il caso affrontato nella Risposta 93/E/2020 è relativo ad un intervento complesso di trasformazione urbanistica, consistente nella demolizione di fabbricati esistenti e nella costruzione di un complesso edilizio da destinare alla vendita, costituito da una piastra commerciale e da un edificio sovrastante composto da diverse unità abitative, box e posti auto, con miglioramento di 2 classi sismiche rispetto ai manufatti preesistenti.

La procedura autorizzatoria si compone di diversi atti e fasi successive, che iniziano con l'approvazione del piano attuativo e del progetto planovolumetrico, per poi passare alla stipula della convenzione, che prevede la cessione gratuita all'Ente locale delle opere di urbanizzazione e concludersi con il rilascio del titolo abilitativo.

A parere dell'Agenzia delle Entrate le "*procedure autorizzatorie*" non sembrano in realtà iniziate con la richiesta dei titoli abilitativi, ma con i precedenti atti di approvazione emessi dal Comune, antecedenti al 1° gennaio 2017, in quanto indispensabili al rilascio delle medesime autorizzazioni edilizie.

Nel caso di specie, pertanto, l'Agenzia nega il *bonus* fiscale agli acquirenti delle unità immobiliari ricostruite in chiave antisismica, salva la **possibilità, da parte dell'impresa che esegue l'intervento, di ottenere dal Comune un'attestazione dalla quale risulti che la procedura autorizzatoria sia stata avviata dopo il 1° gennaio 2017.**

Tale attestazione legittima quindi la fruizione del *Sismabonus acquisti*, in presenza delle seguenti ulteriori condizioni:

- l'**edificio** si deve trovare in una **zona a rischio sismico 1, 2 o 3**;
- l'intervento deve consistere nella **demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con variazione volumetrica**, ove consentita da norme urbanistiche **e deve essere**

eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che provvede alla successiva vendita delle unità ricostruite;

- devono essere **rispettate le procedure previste dal DM 58/2017**, compreso il deposito dell'asseverazione, attestante la classe sismica dell'edificio prima dell'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso, contestualmente al titolo edilizio abilitativo dell'intervento agevolabile (SCIA e/o permesso di costruire) o anche successivamente, purché prima dell'inizio dei lavori;
- la **vendita** deve avvenire **entro 18 mesi dal termine dei lavori e comunque entro il 31 dicembre 2021**, attuale termine di vigenza del *Sismabonus*.

[Risp.n.93-E del 24 marzo 2020](#)

[1] Art.16, co. 1-septies, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013.

[2] Art.16, co.1-bis, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013

[3] Cfr. **ANCE "Sismabonus acquisti: l'ANCE aggiorna la guida"** - [ID n.38665 del 26 febbraio 2020](#); **"Sismabonus acquisti - Unità finali ricostruite e inizio procedure autorizzatorie"** - [ID n. 37327 dell'11 ottobre 2019](#); **"Sismabonus: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella Risposta 62/2019"** - [ID n. 35122 del 21 febbraio 2019](#).