

Sisma Bonus, diritti edificatori, cessione di cubatura e condizioni di accesso: nuovi chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate

30 Giugno 2020

Nel caso di possesso dei diritti edificatori e ristrutturazione ricostruttiva, mediante demolizione di edifici esistenti e ricostruzione non comportante incremento di volume, ma con la sola modifica della sagoma, è possibile fruire delle detrazioni fiscali previste per l'adozione di misure antisismiche (c.d. **Sisma Bonus**)?

Sisma Bonus, diritti edificatori, cessione di cubatura e condizioni di accesso: la domanda all'Agenzia delle Entrate

A rispondere a questa domanda ci ha pensato l'**Agenzia delle Entrate** a cui è stato sottoposto un caso in cui il contribuente ha acquistato una porzione di terreno agricolo e i diritti edificatori derivanti dalla demolizione di due unità immobiliari, autonomamente accatastate ed identificate come categoria A/3 e l'altra come categoria C/6, ubicate oltre il confine della predetta porzione di terreno agricolo, al fine di edificare su tale terreno una civile abitazione utilizzando la volumetria delle unità immobiliari demolite.

A tal fine, il contribuente ha richiesto e ottenuto dal Comune le autorizzazioni per la realizzazione degli interventi edilizi ottenendo il rilascio del permesso a costruire per lavori di ristrutturazione ricostruttiva, mediante demolizione di edifici esistenti e ricostruzione non comportante incremento di volume, ma con la sola modifica della sagoma. Secondo l'asseverazione del rischio sismico, con l'intervento edilizio progettato si otterrà una diminuzione del rischio sismico di oltre due classi.

Da qui la domanda se è possibile fruire della detrazione fiscale spettante per le spese sostenute per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (**sisma bonus**), i relativi limiti di spesa, le modalità di inserimento in dichiarazione dei redditi dei dati catastali degli immobili oggetto degli interventi.

Sisma Bonus: le condizioni di accesso

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che l'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 ha previsto una detrazione fiscale del 36%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, delle spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche.

Tale detrazione è stata poi modificata dall'art. 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, in modo che per le spese sostenute dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1 gennaio 2017, su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione del 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi (c.d. **sisma bonus**).

Lo stesso D.L. n. 63/2013 prevede, inoltre, che qualora dagli interventi attuati derivi una diminuzione del rischio sismico che determini il passaggio da una a due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e relativi allegati, la detrazione spetta:

- nella misura del 70% (75% per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici) in caso di diminuzione di una classe di rischio;
- nella misura dell'80% (ovvero 85% per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici), in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Il Sisma Bonus 110% potenziato dal Decreto Rilancio

Pur non essendo stato indicato nella risposta dell'Agenzia delle Entrate, appare utile ricordare che il **D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio)**, in corso di conversione in legge, ha previsto una detrazione del 110% per l'adozione di misure antisismiche, per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a prescindere dal passaggio di una o due classi (aspetto che probabilmente sarà modificato dalla legge di conversione).

Sisma Bonus: ambito soggettivo di applicazione

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato l'ambito soggettivo di applicazione del sisma bonus per cui la detrazione spetta per le spese sostenute dai *"contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi"*.

Ambito a cui rientra anche la cessione dei diritti edificatori che produce un effetto analogo a quello dei trasferimenti di diritti reali immobiliari.

Sisma Bonus, diritti edificatori, cessione di cubatura e condizioni di accesso: la risposta all'Agenzia delle Entrate

Rispondendo, dunque, al contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'acquisto dei diritti edificatori relativi ad immobili oggetto di demolizione ha diritto, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa fiscale, alle detrazioni relative alle spese sostenute per gli interventi edilizi oggetto dell'istanza di interpello.

Sisma Bonus: attenzione alla data di asseverazione

Nel caso di specie, però, l'istante ha presentato in data **26 luglio 2018** la comunicazione di inizio lavori relativa agli interventi di "ristrutturazione ricostruttiva di volume esistente" oggetto del permesso a costruire rilasciato dal comune successivamente integrata il **26 aprile 2019** con una nuova comunicazione di inizio dei lavori strutturali eseguiti dall'impresa. Solo a tale ultima comunicazione è stata allegata l'**asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58** che contiene le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Il DM n. 58/2017 stabilisce che:

1. il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile

- dopo l'esecuzione dell'intervento progettato;
2. per l'accesso alle detrazioni, occorre che la predetta asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico.

Pertanto, un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle predette disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione.

Ne deriva, dunque, che, nel caso di specie, l'istante non può accedere al sisma bonus ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla normativa vigente fruire della detrazione di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR nella misura attualmente prevista del 50% delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.

[risposta-agentr-26.06.2020-194](#)