Sismabonus acquisto, nelle zone 2 e 3 l’asseverazione può essere ‘tardiva’

2 Luglio 2020

A determinate condizioni, gli acquirenti di immobili in zone sismiche 2 e 3 possono usufruire del Sismabonus acquisto anche se l’asseverazione non è stata presentata dall’impresa insieme alla richiesta del titolo abilitativo.

A spiegarlo l’Agenzia delle Entrate nella **Risposta 196/2020** in cui risponde ad un’impresa di costruzioni che aveva richiesto il permesso di costruire per immobili demoliti e ricostruiti nel 2017 senza asseverazione ma che voleva fruire del bonus presentandola successivamente.

Sismabonus: nelle zone 2 e 3 più tempo per l’asseverazione (con condizioni)

L’Agenzia ha spiegato che la questione del diverso trattamento rispetto alla zona 1, in cui è **più volte stata ribadita la necessità che l’asseverazione non fosse tardiva**, nasce dal fatto che **l’estensione del sismabonus acquisto alle zone sismiche 2 e 3** è intervenuta nel 2019 e, quindi, dopo il **DM 58/2017**, con il quale sono state fissate 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.

Di conseguenza, un’impresa che abbia richiesto il permesso di costruire **nel 2017** (anno in cui l’agevolazione spettava solo per la zona 1) per un progetto di demolizione e ricostruzione immobili ubicati in zona sismica 2 o 3, **non avrebbe potuto allegare l’asseverazione del progetto strutturale**.

Solo con l’entrata in vigore del **Dl 34/2019** il 1° maggio 2019, l’ambito di applicazione del sismabonus è stato esteso alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3. Quindi, tale asseverazione ‘tardiva’ vale per le procedure autorizzatorie per immobili demoliti e ricostruiti **iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019.**

Infine, l’Agenzia ha preisato che il beneficio spetta agli acquirenti delle unità immobiliari “ricostruite” dall’impresa, a condizione che questa **presenti l’asseverazione entro la data di stipula del rogito.**

Sismabonus per l’acquisto di case antisismiche

Ricordiamo che chi acquista una casa antisismica situata in una zona che, in base in base all’ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri **3519/2006** risulta classificata a rischio sismico 1, 2 o 3, può ottenere una detrazione fiscale pari al 75% o all’85% del prezzo di vendita.

L’importo di spesa massimo su cui calcolare la detrazione è fissato a **96mila euro per unità immobiliare** per ciascun anno. La detrazione viene rimborsata in cinque rate annuali di pari importo.

Per ottenere la detrazione, l’immobile acquistato deve trovarsi in un **edificio demolito e ricostruito** interamente. I lavori devono inoltre essere effettuati da imprese di costruzione o

ristrutturazione immobiliare, che procedono **all’alienazione degli immobili entro 18 mesi** dalla data di conclusione degli interventi.

Una volta terminati gli interventi, è **necessario misurare i risultati ottenuti** in termini di adeguamento o miglioramento antisismico. È quest’ultima condizione che determina l’**aliquota della detrazione** fiscale, che è pari:
– al **75%** del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore;
– all’**85%** del prezzo di acquisto, come risultante nell’atto di compravendita, qualora la riduzione del rischio sismico comporti il passaggio a due classi di rischio inferiore.

risposta 196