

Risposta n. 697/2021

OGGETTO: Superbonus - Acquisto di case antisismiche - asseverazione modello B previsto dal DM n. 58 del 2017 nella versione ante modifiche DM n. 328 del 2020 : modalità di comunicazione della cessione del credito - artt. 119 e 121 del DL 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* insieme al coniuge, in data 11 febbraio 2021, ha acquistato, da una società di costruzioni, una unità immobiliare situata in zona sismica 3.

Tale società è subentrata al titolo edilizio presentato in data 14 marzo 2019 dai precedenti proprietari. Contestualmente al titolo edilizio non sono state presentate le asseverazioni obbligatorie previste per l'acquisto delle case antisismiche, in quanto, alla data del 14 marzo 2019, la zona sismica non rientrava tra quelle ammesse alle detrazioni. La stessa società dopo essere subentrata ai precedenti proprietari ha predisposto l'asseverazione secondo il modello allegato B previsto dal decreto del Ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture n. 58 del 2017 nella versione ante modifiche apportate dal DM n.329 del 2020.

L'*Istante* fa presente, altresì, di aver corrisposto i seguenti pagamenti:

- il 12 agosto 2019, la somma di euro 240.000,00, quale acconto;

- l'11 febbraio 2021, la somma di euro 48,080,00 quale saldo dell'importo complessivo dovuto .

Ciò posto, chiede di conoscere se:

a) possa fruire delle detrazioni previste per l'acquisto di case antisismiche anche se è stato presentato il titolo edilizio (in prima istanza dai precedenti proprietari), senza aver prodotto le asseverazioni obbligatorie; ciò in quanto alla data del 14 marzo 2019, la zona sismica non rientrava tra quelle ammesse e, successivamente, tale asseverazione è stata integrata dalla società subentrante;

b) possa fruire delle detrazioni spettanti per l'acquisto dell'unità immobiliare antisismica secondo le previsioni dettate dal decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*) sulla quota parte relativa al saldo corrisposto in data 11 febbraio 2021, in considerazione che è stato presentato il modello allegato B previsto dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58 del 2017 dalla società subentrante nella versione prevista prima delle modifiche apportate dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020;

c) possa fruire delle predette detrazioni anche in relazione all'acquisto di un garage non pertinenziale;

d) nell'ipotesi in cui l'*Istante* proceda alla cessione del credito ad un istituto bancario, debba presentare anche il visto di conformità e con quali modalità.

Con documentazione integrativa, l'*Istante* ha dichiarato di rinunciare alla richiesta di cui al punto *sub c)* in relazione ai dubbi interpretativi in merito all'accesso al regime previsto dal decreto *Rilancio* per l'acquisto di un garage non pertinenziale, inoltre, fa presente di non aver fruito di alcuna detrazione prevista in materia di acquisto di case antisismiche.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di potere beneficiare dell'agevolazione prevista dal cd.

Superbonus per l'acquisto di case antisismiche nella misura del 110 per l'unità immobiliare in relazione alla somma corrisposta a saldo di euro 48.080,00 in data 11 febbraio 2021 e nella misura dell'85 per cento sull'imponibile di 47.920,00 corrisposto in data 12 agosto 2019.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, inserito dall'articolo 46-quater del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e successivamente, così modificato dall'articolo 8, comma 1, decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 giugno 2019, n. 58 prevede che *«qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [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 ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti 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 dispesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)»*.

La norma in commento, 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.

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.

Con riferimento ai quesiti sub a) e sub b) si rappresenta che ai fini della detrazione, la citata disposizione, come da ultimo modificata, dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, prevede che gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico siano ubicati in Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 del 2003 e che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Come chiarito da ultimo con la circolare n. 7/E del 25 giugno 2021, la disposizione in commento è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "*Sisma bonus*" (disciplinato dai commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto i beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

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.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto *Rilancio*) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, si applica la maggiore aliquota prevista dal citato l'articolo 119, comma 4 (*cd. Superbonus*).

In particolare, tale disposizione prevista dal decreto legge n. 34 del 2020 - convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108)-, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, effettuati su unità immobiliari residenziali. Per la relativa disciplina si fa rinvio alle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con risoluzione 3 luglio 2020, n. 38/E, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei Comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3, anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 non è stata

presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

In tale evenienza, è stato, comunque, precisato che ai fini della detrazione è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (*cf.* da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

In relazione alle modalità di presentazione dell'asseverazione secondo i criteri previsti dal citato decreto n. 58 del 2017, si rappresenta che con lo stesso decreto, emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quater del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, sono state definite le *"Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati"*.

Il comma 2, dell'articolo 3, del citato decreto del Ministro n. 58 del 2017 dispone che *«Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal citato decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato»*.

Il successivo comma 6 del medesimo articolo 3 precisa che *«L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrante e sostanziale del presente decreto»*.

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, in relazione agli interventi antisismici, il comma 13, lettera b) dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che *«per gli interventi di cui al comma 4 (interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle*

infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati».

Il successivo comma 13-bis prevede che l'asseverazione «è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione».

Al fine di tener conto di tali disposizioni, da ultimo, previste dal decreto *Rilancio*, si è reso necessario aggiornare il citato decreto n.58 del 2017. In particolare, l'articolo 2 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329, in vigore dal 7 agosto 2020, ha modificato l'Allegato B al decreto n. 58 del 2017 (contenente il modello relativo all'asseverazione del progettista), al fine di prevedere anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese prevista dall'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Tale decreto, in particolare, dispone all'articolo 1 che «*All'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, dopo il comma 4, sono inseriti i seguenti: 4-bis. Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1°luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (attualmente fino al 30 giugno 2022) per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14*».

Pertanto, con l'emanazione del citato decreto n. 329 del 2020 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-*bis* dell'articolo 119 del decreto

Rilancio.

Ciò opportunamente premesso, si fa presente che l'agevolazione di cui al comma 1-*septies* in esame è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, nel caso di specie non vada attestata ai fini del *Superbonus* la «*corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati*».

Invero, con il parere n. 3/2021, del 7 aprile 2021 (RU n. 3600) la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. n. 58 del 2017 e delle linee guida ad esso allegate ha precisato che ai fini del *Superbonus* spettante, ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020, agli acquirenti indicati nel comma 9 del citato articolo 119, di unità immobiliari che fanno parte di edifici demoliti e ricostruiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile (cfr. comma 1-*septies* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013) non è necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non deve essere compilata la sezione dell'asseverazione di cui all'allegato B al decreto n. 58 del 2017 ai fini della attestazione della congruità dei costi. Ciò, in quanto la detrazione in questione è commisurata al prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e non ha, quindi, relazione col "*costo complessivo dell'intervento*" richiesto nel modulo di asseverazione, da indicare negli altri casi di interventi strutturali eseguiti su edifici esistenti.

Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del *Superbonus* anche in presenza, come nel caso di specie, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti).

Nel caso di specie, secondo quanto rappresentato dall'*Istante*, il procedimento

amministrativo per l'ottenimento del permesso a costruire è stato avviato in data 14 marzo 2019, volturato a nome della Società venditrice in data 20 agosto 2019 e, successivamente, è stata inoltrata al predetto SUAP la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante. Pertanto, la richiesta della voltura del titolo autorizzativo non sembra rappresentare l'avvio di una nuova procedura quanto piuttosto il mero subentro della società costruttrice nel permesso a costruire. Nel presupposto che non si tratti di una nuova procedura autorizzatoria, in considerazione che la stessa è stata avviata prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei Comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3 dai precedenti proprietari, la società costruttrice risulta legittimata, secondo quanto precisato con la risoluzione n. 38/E del 2020, a presentare l'asseverazione prima della stipula del rogito al fine di consentire agli acquirenti di beneficiare delle detrazioni.

Tuttavia, nel caso di specie, con la citata circolare n. 30/E del 2020 è stato chiarito che affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del *Superbonus* per l'acquisto di Case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, la maggiore detrazione (aliquota al 110 per cento) prevista dal decreto *Rilancio*, è applicabile esclusivamente alle spese sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del decreto *Rilancio* e fino al periodo di vigenza della detrazione (30 giugno 2022).

Nel caso prospettato, considerato che il modello B è stato presentato entro la data del rogito dalla società di costruzione, che è subentrata al titolo edilizio presentato dai precedenti proprietari, l'*Istante* potrà beneficiare della relativa detrazione. Tale detrazione spetta in misura del 110 % in relazione alle somme corrisposte a saldo, sostenute in data 11 febbraio 2021, mentre in relazione alle altre somme sostenute prima del 1° luglio 2020 in base alle diverse misure di detrazione previste dal decreto legge n. 63 del 2013, fino alla concorrenza della somma massima ammissibile di

detrazione pari a 96.000 del prezzo corrisposto.

Il quesito sub c), in base a quanto rappresentato dall'Istante nella relativa documentazione integrativa, non costituisce oggetto di chiarimento della presente istanza di interpello.

Con riferimento al quesito sub d), come noto, l'articolo 121 del decreto *Rilancio*, si applica anche all'acquirente di Case antisismiche.

Pertanto, nel caso in esame, fermo il rispetto degli adempimenti previsti, secondo quanto indicato nella prassi in materia, l'*Istante* potrà esercitare l'opzione di cui al predetto articolo 121 in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante e, a tale fine, come precisato, non sarà necessario attestare la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, non sarà necessario predisporre una nuova asseverazione secondo il modello approvato con il citato decreto n. 329 del 2020, essendo sufficiente produrre l'asseverazione già consegnata dall'impresa costruttrice entro la data del rogito.

In particolare, in caso di cessione del credito, dovranno essere compilate e inviate all'Agenzia delle entrate, secondo le disposizioni di cui ai provvedimenti del direttore dell'Agenzia dell'8 agosto 2020, del 12 ottobre 2020 e del 20 luglio 2021, due distinte comunicazioni, entrambe riferite all'anno 2021:

- una per la cessione della detrazione "ordinaria", nella quale non sarà necessario indicare né l'apposizione del visto di conformità, né gli estremi dell'asseverazione;

- l'altra per la cessione della detrazione del 110% (*Superbonus*), nella quale dovranno essere indicati, tra l'altro, l'apposizione del visto di conformità e gli estremi dell'asseverazione. A tal proposito, dato che l'asseverazione è redatta secondo il modello precedente a quello approvato con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329, si fa presente che nel campo "*Codice identificativo dell'asseverazione*" del modello di comunicazione della cessione del credito dovrà essere indicato il codice ".....", in cui le prime 8 cifre rappresentano i codici

ISTAT del comune ove è situato l'immobile (XXXXXXXXXX), le successive quattro cifre l'anno di accesso all'agevolazione (2021) e le ultime sette cifre il foglio (XXX) e la particella (XXXX) che identificano l'immobile in catasto.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)