

*I chiarimenti delle Entrate sulle agevolazioni rafforzate e al 110%: fa fede la data del rogito*

# Sismabonus con tempistica a sé

## Sì all'asseverazione tardiva quando c'è la riclassificazione

Pagina a cura

DI SANDRO CERATO

**P**er gli immobili situati in zone riclassificate a rischio sismico l'asseverazione preventiva di rischio sismico necessaria per beneficiare delle cosiddette detrazioni sismabonus acquisti può essere prodotta anche successivamente all'avvio delle procedure autorizzatorie, purché entro la data del rogito notarile. È quanto emerge dalle risposte a interpello n. 366 e n. 624 del 2021 dell'Agenzia delle entrate in tema di adempimenti richiesti per la fruizione del sismabonus «rafforzato» (misure variabili dal 70% all'85%, di cui all'art. 16, commi 1-4, 1-quinquies e 1-septies del dl n. 63/2013), sia nella versione superbonus 110% (art. 119, co. 5 del dl n. 34/2020).

In base all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate è necessario distinguere il momento in cui si è dato avvio alle procedure autorizzatorie per l'esecuzione dei lavori sismici. In particolare, il termine ultimo per il deposito dell'asseverazione preventiva di rischio sismico coincide con la data di deposito presso lo Sportello unico delle attività produttive (Suap) del comune territorialmente competente del permesso di costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), nonché del relativo progetto strutturale, se l'avvio delle procedure autorizzatorie è avvenuto nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 15 gennaio 2020.

Nella diversa ipotesi in cui

l'avvio delle citate procedure autorizzatorie sia avvenuto a partire dal 16 gennaio 2020, il deposito dell'asseverazione preventiva di rischio sismico deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.

I termini citati, che devono considerarsi perentori (e quindi impediscono la fruizione della detrazione laddove non rispettati), non si rendono applicabili in presenza di immobili ubicati in zone sismiche oggetto di riclassificazione. Dopo alcuni interventi normativi, attualmente, le detrazioni fiscali collegate ai lavori sismici riguardano gli immobili collocati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, mentre sono esclusi quelli ubicati in zona 4 (sul sito del Dipartimento della protezione civile è possibile visualizzare nel dettaglio i comuni che ricadono nelle citate zone sismiche). Il territorio nazionale è infatti distinto in quattro zone sismiche in funzione del rischio sismico, con la seguente classificazione:

zona 1: è la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta;

zona 2: in questa zona forti terremoti sono possibili;

zona 3: in questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2

zona 4: è la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa

Accade di sovente che alcuni comuni siano riclassificati in termini di rischio sismico (con delibera della giunta regionale), ragion per cui si è posta la questione delle asseverazioni preventive non depositate nei termini in precedenza indicati,

stante l'assenza dei presupposti per beneficiare delle detrazioni in quanto l'immobile era per esempio situato in zona 4. A seguito della riclassificazione in una delle zone sismiche 1, 2 o 3, l'immobile torna «in bonis» ai fini dei benefici fiscali, e quindi l'Agenzia delle entrate ha fornito i necessari chiarimenti per evitare di perdere i benefici fiscali.

Più in particolare, con le citate risposte a interpello n. 366/2021 e n. 624/2021 l'Agenzia ha fornito indicazioni in tema di sismabonus acquisti (che consente all'acquirente di un immobile su cui l'impresa ha eseguito lavori antisismici di fruire della detrazione nelle diverse misure a seguito dell'acquisto). L'Agenzia ha chiarito che l'asseverazione preventiva di rischio sismico deve considerarsi tempestiva anche se depositata in un momento successivo all'avvio delle procedure autorizzatorie, purché in data antecedente alla sottoscrizione del rogito notarile con cui avviene il trasferimento del bene all'acquirente-beneficiario della detrazione fiscale. Per completezza, si ricorda che per poter beneficiare del sismabonus acquisti, le imprese devono provvedere all'alienazione dell'unità immobiliare entro 30 mesi dalla data di termine dei lavori (l'estensione da 18 mesi a 30 mesi è in vigore dal 31 luglio 2021, data di entrata in vigore della L. 108/2021 con cui è stato variato il predetto termine da 12 a 18 mesi).

La stessa questione si pone anche nella diversa ipotesi in cui l'agevolazione fiscale non

venga trasferita all'acquirente dell'unità immobiliare (sismabonus acquisti), bensì venga mantenuta in capo all'impresa esecutrice dei lavori o comunque a colui che esegue i lavori stessi. Anche in tal caso, infatti, è necessario comprendere se le detrazioni fiscali «rafforzate» (dal 70% all'85%) ovvero quelle da superbonus 110% possano essere fruite tenendo conto che il cambiamento di zona sismica interviene durante l'esecuzione dei lavori. È del tutto evidente che anche in questo caso non è stata depositata l'asseverazione preventiva di rischio sismico prima dell'inizio dei lavori in quanto in quel momento non era possibile fruire dei benefici fiscali per l'immobile situato in zona sismica 4. A tal proposito, occorre la risposta a interpello n. 764 dello scorso 8 novembre 2021, in base alla quale il sismabonus («ordinario» o superbonus) riguarda le spese sostenute a partire dalla data in cui ha effetto il passaggio da zona sismica 4 a zona sismica 3, a condizione che l'asseverazione (a questo punto non più preventiva) di rischio sismico sia stata depositata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui viene portata in detrazione la prima rata della detrazione. Laddove, invece, si sia proceduto all'esercizio dell'opzione per la cessione della detrazione o per lo sconto in fattura, ai sensi dell'art. 121 del dl n. 34/2020, il predetto deposito deve avvenire prima dell'esercizio dell'opzione stessa.

© Riproduzione riservata

### Come funzionano le procedure

<b>Procedure autorizzatorie avviate fino al 15 gennaio 2020</b>	Asseverazione contestuale al deposito del permesso di costruire o della Scia
<b>Procedure autorizzatorie avviate dal 16 gennaio 2020</b>	Asseverazione depositata prima dell'inizio dei lavori
<b>Cambio zona sismica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sismabonus acquisti: presentazione asseverazione rischio sismico entro la data del rogito</li> <li>Sismabonus «ordinario»: presentazione asseverazione entro termine di presentazione della dichiarazione in cui si utilizza la prima rata (o prima dell'opzione per cessione/sconto in fattura)</li> </ul>

