

Sismabonus acquisti: cosa succede se l'impresa dimentica l'Allegato B?

di Cristian Angeli | 2 Settembre 2022 | Articoli Blog, Sismabonus, Sismabonus acquisti

Sono un costruttore e ho effettuato un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione di un intero edificio e successiva ricostruzione di una nuova palazzina antisismica in zona sismica 2.

Purtroppo sono in difficoltà per la vendita degli appartamenti, trovandomi in una posizione periferica e trattandosi di un vecchio progetto, presentato in comune nel 2016.
Vista la situazione, vorrei offrire ai miei clienti la possibilità di avvalersi dei benefici fiscali derivanti dal Sismabonus acquisti ma ho scoperto che non sono mai state depositate le attestazioni/asseverazioni previste dal DM58/2017 per la riduzione del rischio sismico.
Vorrei sapere se, in queste condizioni, esiste un modo per accedere comunque al Sismabonus-acquisti.
Vorrei inoltre sapere se, nell'ipotesi verosimile che non riesca a vendere tutti gli appartamenti costituenti l'edificio entro la data di scadenza del Sismabonus, gli acquirenti delle unità nel frattempo compravendute hanno comunque diritto a fruire all'agevolazione.

Sismabonus acquisti: la risposta dell'esperto

Per rispondere alla domanda occorre una doverosa premessa. Il gentile lettore parla di un progetto presentato nel 2016 ma non dice nulla sulla data di inizio lavori. La Legge di Bilancio 2021 ha consentito l'accesso al sismabonus con riferimento agli interventi per i quali a partire dall'1 gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria (possibilità esclusa prima delle modiche apportate dalla citata legge di bilancio 2021). Ciò significa che sono agevolabili solo i lavori iniziati dopo l'1 gennaio 2017.
Ciò premesso, il tema delle tempistiche di deposito delle asseverazioni inerenti alla riduzione del rischio sismico, nel particolare caso del Sismabonus-acquisti, è stato affrontato a più riprese dall'Agenzia delle Entrate. Due risposte dell'Agenzia delle Entrate risultano di particolare interesse:

- la risposta a interpello n. 688/2021;
- la risposta a interpello n. 423/2022.

La prima delle due contiene anche una precisazione relativa alla possibilità di fruire del Sismabonus-acquisti nel caso in cui alcune unità immobiliari non vengano vendute.

La risposta a interpello n. 688/2021

La risposta a interpello n.688/2021 è riferita al caso di un contribuente che *"ha acquistato da una società di costruzioni un'unità immobiliare, in comproprietà con il coniuge, derivante da demolizione e ricostruzione".*
La società venditrice ha *"depositato l'asseverazione di riduzione del rischio sismico allo Sportello unico delle Attività Produttive (SUAP), successivamente alla richiesta del permesso a costruire. L'atto di compravendita è stato, invece, stipulato in data 29 maggio 2020 ed in data 26 agosto 2020, il direttore dei lavori, concluso l'intervento, ha depositato al SUAP l'attestazione di conformità al progetto strutturale dei lavori eseguiti".*
Alla luce della situazione l'istante ha chiesto all'Agenzia delle Entrate conferma circa la spettanza del Sismabonus, stante il fatto che *"l'attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto è stata presentata al SUAP dal direttore dei lavori successivamente alla data di stipula del contratto di compravendita".*
L'Agenzia delle Entrate ha risposto distinguendo il momento di presentazione del modello B (quello inerente alla riduzione del rischio sismico) da quello di presentazione dell'attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto dal direttore dei lavori (modello B-1), che deve essere presentato "*all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali"*.
Quindi l'Agenzia delle Entrate, nonostante l'attestazione del DL sia successiva al rogito, afferma quanto segue: *"fermo restando il rispetto delle disposizioni urbanistiche in materia, non di competenza dell'agenzia delle entrate, il contribuente nel presupposto che abbia presentato al SUAP, nei termini massimi indicati dalla predetta risoluzione n. 38/E (entro la data del rogito), l'asseverazione prevista dal citato decreto n. 58 del 2017, può accedere all'agevolazione del cd. "Sisma bonus acquisti".*
In merito invece alla possibilità di fruire del Sismabonus acquisti nel caso in cui alcune unità immobiliari restino in capo all'impresa esecutrice, l'Agenzia delle Entrate si è espressa nel modo seguente *"si ritiene che*

la detrazione di cui al comma 1-septies del citato articolo 16, del decreto legge, n. 63 del 2013 non sia condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto".

La risposta a interpello n. 423/2022

La risposta a interpello n.423/2022 è riferita al caso di una impresa che aveva acquistato un compendio immobiliare da demolire e da ricostruire per realizzare un edificio antisismico con caratteristiche generali tali da consentire agli acquirenti di beneficiare del Sismabonus acquisti. Tuttavia l'istante, nel testo dell'interpello, *"evidenzia che alla presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio, nel dicembre 2016, la precedente proprietà non ha presentato l'asseverazione prevista dall'articolo 3 del DM n. 58 del 28 febbraio del 2017, asseverazione che intende presentare prima dei rogiti delle unità immobiliari che saranno realizzate".*

L'istante chiede pertanto "*come debba essere interpretato l'articolo 3, comma 3, del DM. n. 58 del 2017, come modificato dal DM 24 del 2020 ed, in particolare, quale è la data ultima entro cui, nella fattispecie esposta, si può presentare l'asseverazione del rischio sismico allo sportello unico del comune".*

L'Agenzia delle Entrate ha fornito la seguente risposta: *"È appena il caso di evidenziare che le previsioni di cui all'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n 58, secondo cui «il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori», non potevano trovare applicazione nel caso di specie, dato che le procedure autorizzatorie risultavano già avviate".*

Prosegue poi specificando che *"il sismabonus acquisti – in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 – spetta anche 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) a condizione che l'asseverazione sia depositata entro la data del rogito".*

E conclude nel modo seguente *"nel caso di specie il beneficio di cui al citato comma 1-septies resta subordinato al preventivo deposito dell'asseverazione, entro la data del rogito, presso il competente Ente locale, nel presupposto che l'acquisto sia effettuato da un'impresa di costruzione".*

Risposta al quesito

Alla luce delle precedenti risposte dell'Agenzia delle Entrate si può affermare che, nello specifico caso, sarà consentito agli acquirenti di beneficiare del Sismabonus-acquisti di cui al comma 1-septies del citato articolo

16, del decreto legge, n. 63 del 2013, a condizione che:

- L’asseverazione inerente alla riduzione del rischio sismico (mod. B di cui al DM58/2017) a firma del progettista strutturale venga presentata prima della data del rogito di ogni unità immobiliare;
- L’attestazione di conformità al progetto degli interventi eseguiti (mod. 1 di cui al DM58/2017), a firma del Direttore dei Lavori, venga presentata al SUAP entro la data di ultimazione dei lavori strutturali dell’intero edificio.

In ogni caso la mancata vendita di alcune unità immobiliari non condiziona la possibilità di beneficiare del Sismabonus acquisti da parte degli acquirenti delle unità effettivamente compravendute.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-cosa-succede-se-limpresa-dimentica-lallegato-b/