

Sismabonus acquisti, cessioni da formalizzare entro il 30 giugno 2022

Le risposte

Fabrizio Dominici
Giorgio Gavelli

Salvo proroghe, gli atti di cessione degli immobili da parte delle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, da effettuarsi entro 18 mesi dalla fine lavori di demolizione e ricostruzione in zona sismica 1, 2 o 3 in favore di soggetti aventi diritto al superbonus, devono intervenire entro il 30 giugno 2022.

In questa ipotesi, infatti, non si applica la proroga al 31 dicembre 2022 prevista dal comma 8-bis dell'articolo 119 del Dl n. 34/2020 nel caso in cui alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, nemmeno quando l'unità immobiliare acquistata sia compresa in un fabbricato condominiale. È una delle indicazioni contenute nella risposta ad interpello resa nei giorni scorsi dalla direzione regionale delle Entrate dell'Emilia-Romagna (prot. n. 909-350/2021).

Nel caso esaminato la società istante è titolare di un permesso di costruire rilasciato da un Comune della Riviera adriatica classificato in zona sismica 2, per la realizza-

del superbonus, l'Agenzia ribadisce che il rogito deve intervenire (oltre che nel termine di 18 mesi dalla fine lavori) entro il 30 giugno 2022 (si veda anche la risposta ad interpello 103/2021), non essendo possibile fruire dell'estensione a tutto il 2022, in presenza di lavori già eseguiti al 30 giugno per almeno il 60%, perché riservata ai condomini e agli edifici con unico proprietario composti da due a quattro unità immobiliari. E ciò a dispetto del fatto che le unità immobiliari cedute a fine intervento saranno comprese in un edificio condominiale.

In merito all'obbligo dei professionisti incaricati di attestare la congruità delle spese ai sensi dell'articolo 119, commi 13 e 13-bis, del Dl 34/2020, la Dre afferma che, in questo caso, essa non debba intervenire, poiché l'agevolazione si calcola sul prezzo dell'unità immobiliare e non sulle spese sostenute per gli interventi agevolati (risposta ad interpello 190/2021).

Va, comunque ricordato che, per il superbonus, l'immobile compra-



L'immobile demolito può essere censito in categoria A/1 e accedere comunque all'agevolazione

venduto, pur essendo abitativo,

zione di opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale. L'intervento, che consentirà la riduzione di due classi del rischio sismico dell'edificio, prevede una variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente derivante dallo sfruttamento dell'indice di edificabilità dell'area ed è stato classificato dal Comune come di «nuova costruzione».

La Dre, in primo luogo, conferma che, diversamente da tutti gli altri bonus edilizi, il cosiddetto «sismabonus acquisti» si applica anche a questa tipologia di interventi e non solo a quelli classificabili come di «ristrutturazione». E questa peculiarità – come emerge anche dalle risposte a interpello 557/2020, 97/2021 e 191/2021 – si estende anche all'ipotesi in cui la detrazione non sia quella originariamente prevista dal Dl 63/2013 (75%-85%), ma quella rafforzata del 110% di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio 2020, sempre nel limite di spesa di 96mila euro per unità immobiliare (pertinenze comprese). Del resto la disposizione agevolativa ammetteva la variazione volumetrica anche quando (prima del Dl 76/2020) tale concetto era estraneo alla ristrutturazione.

Con riferimento alla tempistica entro cui cedere le unità immobiliari affinché gli acquirenti fruiscono

non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (queste ultime se non aperte al pubblico), in base al comma 15-bis del più volte citato articolo 119. Questa condizione, secondo la risposta ad interpello della direzione centrale dell'Agenzia 318/2021 diffusa propriamente, deve essere rispettata con riferimento alle unità cedute ma non all'immobile di partenza (quello demolito), che può essere censito anche in categoria A/1.

Più complessa è la risposta ad interpello 320/2021, sempre in tema di sismabonus acquisti, nella quale si affronta il caso di una società che subentra nel permesso edilizio del precedente proprietario che aveva fatto demolire il fabbricato e ceduto l'area edificabile. Il problema, in questa situazione, non è tanto costituito dal fatto che i lavori di miglioramento sismico sono stati affidati a terzi, quanto che l'impresa originariamente appaltante deve essere un'impresa astrattamente idonea a eseguire questi lavori.

Questa astratta idoneità è ritenuta sussistente dall'Agenzia, a titolo esemplificativo, con la verifica del codice attività Ateco oppure attraverso la previsione, espressa nell'oggetto sociale, dell'attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.