

Sismabonus, ammessa l'asseverazione in ritardo

Casa

C'è tempo fino al rogito
in caso di riclassificazione
della zona sismica

Giuseppe Latour

La riclassificazione della zona sismica di un Comune consente di presentare le asseverazioni in ritardo, accedendo al 110 per cento.

Il chiarimento, in materia di sismabonus acquisti, è stato inserito dall'agenzia delle Entrate nell'interpello 624/2021, appena pubblicato. Si tratta di una risposta che affronta un tema analizzato molte volte, ma stavolta ripreso in relazione al sismabonus acquisti: la possibilità di sanare la presentazione tardiva dell'allegato B, che assevera lo stato di sicurezza sismica di un immobile.

Il caso, più nello specifico, riguarda un immobile che un privato sta per acquistare da un'impresa edile, dopo avere completato il contratto preliminare. Il permesso di costruire è di giugno 2019 ma, successivamente, la Regione ha riclassificato la zona sismica da 4 a 3, facendo rientrare l'area nel perimetro del sismabonus acquisti. L'allegato B viene, allora, de-

positato a marzo del 2021. La domanda, allora, è se questo percorso consenta o meno di accedere al superbonus.

Per rispondere, l'Agenzia ricorda, innanzitutto, che il sismabonus acquisti riprende le regole del sismabonus ma «si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari, che potranno calcolare la detrazione spettante in funzione del prezzo di acquisto di tali unità e non delle spese».

L'efficacia degli interventi in questione deve essere, come detto, asseverata utilizzando l'allegato B. Ed è stato più volte spiegato che l'asseverazione tardiva non consente l'accesso al sismabonus. «Qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione con i relativi allegati, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della detrazione», dice l'interpello.

Esiste, però, un'importante eccezione legata agli acquirenti di immobili in zona sismica 2 e 3, aree alle quali il sismabonus acquisti è stato esteso a partire dal primo maggio del 2019. Per queste zone sarebbe stato inutile presentare l'asseverazione prima, così è sufficiente presentarla entro la data del rogito. «Ciò - spiega l'Agenzia - al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non fosse stato effettuato in quanto, in base alle norme pro tempore vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione».

Questo principio si applica anche al caso prospettato dall'interpello: non è possibile, allora, privare un contribuente di un'opportunità che, in base alle regole vigenti al momento della richiesta

genti al momento della richiesta del titolo abilitativo, non esisteva. Dal momento che «l'adempimento non è stato effettuato in quanto alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo il Comune era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo» del sismabonus acquisti, adesso l'asseverazione può essere presentata dall'impresa «a partire dalla data di produzione effetti della riclassificazione sismica regionale ed entro la data di stipula del rogito dell'immobile»

© RIPRODUZIONE RISERVATA