

# Sismabonus, sanzione unica per sanare le asseverazioni

## Agevolazioni

Per il sismabonus acquisti la remissione è legata all'intero complesso venduto

Il versamento dovrà essere effettuato dall'impresa che ricostruisce e vende

### Giuseppe Latour

La remissione per l'asseverazione di efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico (il cosiddetto allegato B) è legata all'intero complesso oggetto di compravendita, in caso di sismabonus acquisti, e non a un singolo appartamento. È sufficiente, allora, pagare una sanzione unica per tutti gli immobili ceduti. A effettuare il versamento dovrà essere l'impresa costruttrice e non l'acquirente degli immobili. Sono questi i passaggi più rilevanti della risposta a interpello n. 467/2023, pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate.

Si tratta di una risposta che analizza il caso di un'impresa di costruzioni che avvia un'operazione di demolizione e ricostruzione di un complesso di edifici, dalla quale potrebbe essere potenzialmente generato il sismabonus acquisti (l'agevolazione al 75% o 85%, disponibile ancora fino alla fine del 2024). L'impresa effettua la vendita degli appartamenti ricavati dall'operazione,

senza però avere prima depositato l'allegato B, cioè l'asseverazione di riduzione del rischio sismico, essenziale per ottenere i bonus fiscali. Per non perdere gli sconti fiscali, decide allora di avvalersi della remissione in bonis, sulla quale però chiede delucidazioni all'agenzia delle Entrate, attraverso un interpello.

Per questa situazione specifica, infatti, il decreto cessioni (Dl n. 11/2023) ha previsto esplicitamente l'applicazione dell'istituto della remissione in bonis, specificando poi che in questo caso «la prima dichiarazione utile è la prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota costante dell'agevolazione». Mentre, nel caso di opzione per sconto in fattura o per la cessione del credito, «l'adempimento va effettuato prima della comunicazione di tale opzione».

Su alcuni aspetti di questa forma di sanatoria, però, ora le Entrate danno chiarimenti ulteriori. E spiegano, anzitutto, su chi ricade la sanzione da 250 euro, da accompagnare alla remissione. «In assenza di una responsabilità solidale, non espressamente prevista dal legislatore nel caso di specie - dice l'interpello -, la sanzione risulta a carico del soggetto su cui ricadeva l'obbligo di presentarla tempestivamente o al quale lo stesso è riconducibile (oltre che materialmente possibile)». Quindi, in questa situazione, ricade sull'impresa di costruzioni e non sugli acquirenti degli appartamenti.

Ma l'indicazione più impor-

tante dell'interpello arriva quando l'Agenzia specifica che, per questo tipo di remissione in bonis, non c'è un effetto di moltiplicazione delle sanzioni simile a quello prodotto nel caso della remissione legata alla cessione dei crediti (come spiegato dalla circolare n. 27/E). «L'asseverazione - dice ancora la risposta delle Entrate - non riguarda un singolo appartamento o cespiti da alienare, ma l'intero complesso realizzato, risultando dunque unica per tutti gli immobili compravenduti. A fronte di un unico adempimento omesso da sanare, unica è la relativa sanzione da versare». Basterà, allora, un pagamento unico da 250 euro.

Infine, sui tempi nei quali versare la sanzione, si spiega che «il termine per l'adempimento costituisce dunque anche quello per il versamento della sanzione». È comunque corretto e conforme a buona prassi anticipare il versamento della sanzione, provvedendo entro la data del contratto definitivo di compravendita o, «qualora vi fosse una pluralità di immobili da alienare, antecedentemente alla stipula del primo rogito notarile di compravendita avente ad oggetto una delle unità immobiliari del realizzando complesso immobiliare».

Per maggiore sicurezza delle parti, al promissario acquirente andrà consegnata, oltre alla copia dell'asseverazione, anche quella della quietanza di pagamento del modello F24 di versamento della sanzione per la remissione in bonis.