



C&P Account Management

Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Asseverazione per il Sismabonus acquisti entro il termine del rogito notarile in caso di passaggio da zona sismica 4 a 3

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, l'Agenzia delle Entrate, **nella risposta ad interpello 24.5.2021 n. 366**, ha precisato che, nell'ipotesi in cui gli edifici oggetto degli interventi antisismici **rientrano nell'ambito applicativo del c.d. "sismabonus acquisti"** di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013, **in quanto il Comune in cui è situato l'immobile è passato da zona sismica 4 a zona sismica 3** in una fase successiva all'avvio delle procedure autorizzatorie dei lavori, **l'asseverazione "preventiva"** richiesta dall'art. 3 del DM 58/2017 **potrà essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile**. Anche in tali ipotesi, dunque, gli **acquirenti potranno beneficiare dell'agevolazione** sempre che: i) l'alienazione dell'unità immobiliare **avvenga entro i 18 mesi dall'ultimazione dei lavori**; ii) **l'atto di acquisto venga stipulato nei termini di vigenza dell'agevolazione**, ossia, salvo proroghe, entro il 31.12.2021 (o 30.6.2022 qualora sia possibile fruire del superbonus del 110% di cui all'art. 119 co. 4 del DL 34/2020).

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Premessa

Con la risposta ad interpello 24.5.2021 n. 366, **l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che**, nell'ipotesi in cui gli **edifici oggetto degli interventi antisismici rientrino nell'ambito applicativo del c.d. "sismabonus acquisti"** (art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013) **solo in una fase successiva all'avvio delle procedure autorizzatorie** (a seguito del passaggio del Comune in cui è situato l'immobile dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3), **l'asseverazione "preventiva" richiesta dall'art. 3 del DM 58/2017 potrà essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile.**

Comune da zona sismica 4 a zona sismica 3

Nella fattispecie esaminata, l'impresa di costruzione avviava **le procedure autorizzatorie nel corso del 2019**. In tale annualità gli immobili oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione **erano situati in un Comune classificato in zona sismica 4** (zona esclusa dal "sismabonus acquisti"), il quale è **stato successivamente oggetto di passaggio in zona sismica 3** (zona rientrante tra quelle che possono beneficiare del "sismabonus acquisti").

Osserva

Tale circostanza comportava, di fatto, **l'impossibilità di una tempestiva presentazione dell'asseverazione c.d. "preventiva"** necessaria per fruire del sismabonus acquisti di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013, in quanto all'avvio delle procedure autorizzatorie (termine ultimo individuato dalla versione dell'art. 3 del DM 58/2017 razione temporis vigente) **il Comune in cui era situato l'immobile non ricadeva in una delle zone sismiche agevolate.**

L'Agenzia delle Entrate, al fine di non precludere l'applicazione del sismabonus acquisti di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013 (a causa della tardività dell'asseverazione), **ha ritenuto ammissibile un deposito della stessa** - ad opera dell'impresa costruttrice - **entro la data di stipula del rogito dell'immobile**, a condizione che:

- l'alienazione dell'unità immobiliare avvenga **entro i 18 mesi dall'ultimazione dei lavori**;
- l'atto di acquisto **venga stipulato nei termini di vigenza dell'agevolazione**, ossia, salvo proroghe, **entro il 31.12.2021 (o 30.6.2022 qualora sia possibile usufruire del beneficio nella versione potenziata del 110% di cui all'art. 119 co. 4 del DL 34/2020).**

In tal modo, **i singoli acquirenti delle unità immobiliari potranno, dunque, beneficiare dell'agevolazione.** Nello specifico la detrazione relativa al "sismabonus acquisti" di cui all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013 (sia nella versione potenziata al 110% sia nella versione "ordinaria" al 75%/85%):

- dovrà essere **calcolata sul prezzo della singola unità immobiliare** unitariamente considerato (così come risultante nell'atto pubblico di compravendita), ossia sul prezzo riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente;
- spetterà **entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000,00 euro** per ciascuna unità immobiliare.

Osserva

Nel caso in cui, unitamente all'unità abitativa, si **proceda all'acquisto di un box auto pertinenziale**, per tale ulteriore acquisto **non sarà, dunque, possibile considerare un autonomo e distinto limite di spesa rispetto a quello stabilito per l'unità principale.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it