

L'Agenda delle entrate ricorda le principali condizioni per usufruire delle detrazioni

Data e titolo fanno la differenza

Sismabonus acquisti se il permesso è successivo all'1/1/17

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

Sismabonus acquisti e detrazioni per interventi antisismici: la data di avvio della procedura autorizzatoria e il titolo abilitativo che ne consegue fanno da discriminante per la fruizione dell'agevolazione, anche rispetto agli enti societari. Con tre risposte a interpellato, le numero 364, 365 e 366 pubblicate lo scorso 24 maggio, l'Agenda delle entrate fa il punto sulla normativa, fornendo soluzioni che si pongono in sostanziale continuità con i propri precedenti di prassi.

Sismabonus e dies a quo: il 1° gennaio 2017. Negli ultimi mesi si è assistito a una maggiore attività interpretativa dell'Agenda delle entrate rispetto alla possibilità di agevolare, secondo le previsioni dell'art. 119, comma 4, dl Rilancio, gli interventi di messa in sicurezza statica degli edifici. Nel fornire risposta alle istanze di interpellato avanzate dai contribuenti il primo, e spesso determinante, elemento valorizzato dall'amministrazione finanziaria è quello della data di avvio della cosiddetta «procedura autorizzatoria». In particolare, i commi da 1-bis a 1-septies dl 63/2013, cui l'art. 119 dl Rilancio rinvia per l'individuazione delle spese agevolabili, aprtono una specifica detrazione per gli interventi antisismici le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore del citato dl, quindi dopo il 1° gennaio 2017. È dunque necessario individuare l'esatta portata dell'espressione «procedura autorizzatoria», attesa la rilevanza del dies a quo per la spettanza del beneficio.

Il permesso di costruire. In prima battuta è possibile affermare che l'avvio della procedura autorizzatoria coincide con il deposito presso il comune competente dell'istanza di permesso di costruire. Pertanto, in linea di principio, tutte le volte in cui il deposito della richiesta di permesso di costruire è antecedente al 1° gennaio 2017 deve escludersi la possibilità di beneficiare delle agevolazioni per interventi antisismici previsti dai commi da 1-bis a 1-septies del dl 63/2013 nonché dal comma 4 dell'art. 119 del dl Rilancio.

Tuttavia, possono sorgere

Procedura autorizzatoria e sismabonus	
Richiesta di permesso di costruire, convenzioni o delibere comunali, rilascio titolo abilitativo, post 1 gennaio 2017	Rilevano per la spettanza agevolazione
Voltura, Scia, integrazioni del progetto originario post 1 gennaio 2017	Irrilevanza per la spettanza dell'agevolazione se non comportano modifiche alla procedura autorizzatoria adottata ante 1 gennaio 2017

Messa in sicurezza, mix di agevolazioni

La detrazione maggiorata introdotta dall'art. 119, comma 4, del dl Rilancio rappresenta l'ultimo tassello, in ordine di tempo, di una disciplina agevolativa che parte dal Testo unico delle imposte sui redditi (cosiddetto «Tuir») e trova specificazione ulteriore con il dl 4 giugno 2013 n. 63.

L'art. 16-bis Tuir prevede una detrazione d'imposta generalizzata per interventi relativi all'adozione di misure di messa in sicurezza statica effettuati sulle parti strutturali degli edifici, indipendentemente dalla loro ubicazione sul territorio nazionale, l'art. 16, dl 63/2013 appronta una specifica disciplina per gli interventi, di cui all'art. 16-bis Tuir, realizzati su immobili situati in zone che presentano un elevato rischio sismico, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore del predetto dl (1 gennaio 2017).

In particolare, per gli immobili ubicati nelle zone sismiche 1 e 2, e, a decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, anche per gli edifici ubicati nella zona sismica 3, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50%, fino a un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a

96 mila euro per unità immobiliare per ciascun anno. Inoltre, se l'intervento comporta il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta; nel caso di passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura del 80%.

A differenza della detrazione prevista dall'art. 16-bis Tuir, ripartita in dieci quote annuali costanti, le agevolazioni previste dall'art. 16, dl 63/2013, sono ripartite in cinque quote annuali di pari importo. Le agevolazioni sismabonus in commento spettano sia ai soggetti Irpef sia ai soggetti Ires, indipendentemente dalla tipologia di immobile. L'Agenda delle entrate, con la risoluzione 34/2020, anche in ragione del contrario orientamento della giurisprudenza di legittimità, ha superato il precedente orientamento che escludeva dal beneficio i cosiddetti «beni merce» posseduti dalle società di costruzioni. Quindi, la detrazione sismabonus spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, siano questi beni «strumentali», «beni merce» o «patrimoniali».

—© Riproduzione riservata—

dubbi applicativi nel caso di procedure complesse che abbiano comportato il deposito di atti di completamento e/o integrazione di una procedura autorizzatoria già in corso, come dimostrato dalle numerose istanze di interpellato avanzate sul punto. La posizione espressa dall'Agenda delle entrate, già con la risposta a interpellato n. 431/2019, esclude la rilevanza della data di presentazione di varianti edilizie se dalla variante non sia derivato un diverso titolo abilitativo rispetto a quello originariamente rilasciato dal comune. Tale posizione

è stata tenuta ferma anche rispetto agli interventi agevolabili secondo le previsioni da supersismabonus. In

l'amministrazione finanziaria ha escluso che la voltura nel permesso di costruire rappresenti l'avvio di una nuova e diversa procedura autorizzatoria sostanziosamente, invece, nel mero subentro nel titolo già rilasciato in favore di altro soggetto che, nel caso di specie, risultava antecedente al 1° gennaio 2017, con conseguente preclusione all'accesso ai benefici fiscali. Neppure la presentazione di una Scia di variante in corso d'opera, resa necessaria per autorizzare gli interventi antisismici non previsti nell'originario progetto di riqualificazione posto che il comune interes-

sato, all'epoca della presentazione dell'originario permesso di costruire, non ricadeva in zona sismica 3, è stata ritenuta idonea a individuare una diversa data di avvio della procedura autorizzatoria. Tale posizione, espressa per la prima volta nella risposta a interpellato 36/2021, è stata ribadita anche nella recente risposta 365 del 24 maggio 2021. In questo documento l'Agenda delle entrate ha escluso la spettanza della detrazione per l'acquisto di case antisismiche, di cui al comma 1-septies dell'art. 16 dl 63/2013, dando rilievo alla presentazione, in data antecedente al 1° gennaio 2017, di una serie di atti qualificati dall'amministrazione finanziaria come facenti parte della procedura autorizzatoria, attesa la consequenzialità necessaria di questi atti con la definizione dei contenuti della convenzione stipulata con il comune e del permesso di costruire. In ogni caso, nella citata risposta a interpellato, l'amministrazione finanziaria fa salva la possibilità di documentare, a seguito del parere dell'ufficio tecnico comunale, una diversa data di inizio della procedura autorizzatoria, successiva al 1° gennaio 2017.

Il contenuto del permesso di costruire. Sotto altro versante, anche il contenuto del permesso di costruire determina la possibilità di accesso alle detrazioni fiscali. Con la risposta a interpellato n. 364/2021 l'Agenda delle entrate si è pronunciata in merito ai benefici in favore degli acquirenti di case antisismiche nonché dell'impresa di costruzione in relazione alle spese sostenute per interventi antisismici sul realizzando «fondo commerciale», che rimaneva nella sua titolarità. Nella fattispecie esaminata, l'intervento antisismico era realizzato mediante la demolizione e la ricostruzione di un intero complesso edilizio. L'Agenda delle entrate ha riconosciuto il beneficio fiscale per gli acquirenti delle case antisismiche ma lo ha escluso per l'impresa di costruzione per le spese relative all'immobile commerciale. La ragione dell'esclusione è stata motivata dal contenuto del permesso di costruire che qualifica l'intervento quale «nuova costruzione», quindi non agevolabile secondo le previsioni dell'art. 16, dl 63/2013.

—© Riproduzione riservata—

