

Super-sismabonus: la variante sostanziale non “sana” i lavori iniziati senza asseverazione

Nota Redazionale

Con [risposta ad interpello n. 554 del 25 agosto 2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che non è possibile riaprire un permesso di costruire attraverso una “variante sostanziale”, così da presentare l'asseverazione di rischio sismico che anni prima non era stata depositata.

In sostanza, l'Amministrazione finanziaria ribadisce, ancora una volta, la pesantissima limitazione derivante dall'interpretazione estremamente rigorosa dell'art. 3, comma 3, del D.M. 58/2017, nella versione in vigore fino al 15 gennaio 2020, precisando che per gli interventi avviati prima del 16 gennaio 2020, se l'asseverazione di rischio sismico non è stata inoltrata contestualmente alla richiesta o alla presentazione del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o SCIA), resta precluso sia il Sismabonus “ordinario” nella misura “rafforzata” di cui all'articolo 16, commi 1-*quater* e ss., del D.L. n. 63/2013 sia il c.d. “Super-sismabonus” del 110% ([1]).

Nello specifico, il caso esaminato dalla richiamata risposta ad interpello riguarda un immobile sito in Comune ricadente in zona sismica 3, per il quale, nel mese di agosto del 2018, è stata presentata istanza di rilascio del permesso di costruire, senza allegare l'asseverazione di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 3 del D.M. 58/2017. Su detto immobile, l'esecuzione dell'opera di miglioramento sismico e riqualificazione energetica, mediante intervento di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, è stata concessa dal Comune nel mese di settembre 2019 e nel mese di settembre 2020 sono iniziati i lavori che, tuttavia, sono stati interrotti prima ancora della demolizione dell'unità immobiliare. Ora, “*al fine di conseguire un miglioramento sismico della struttura e accedere alle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 119, comma 4, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34*”, l'Istante dichiara di voler presentare una variante sostanziale al permesso di costruire e, in proposito, chiede

“se può usufruire del Superbonus per gli interventi di riduzione del rischio sismico, sebbene l'asseverazione sismica (Allegato B) non sia stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, ma solo in una fase successiva e comunque prima dell'inizio dei lavori oggetto di variante al permesso di costruire originario”.

Appurato che, con specifico riguardo all'intervento di demolizione e ricostruzione prospettato, il permesso di costruire è stato richiesto ad agosto 2018 senza contestuale deposito dell'asseverazione di rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate rigetta l'istanza del contribuente, facendo presente che

“alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire (agosto 2018), l'articolo 3 del D.M. 58/2017, pro tempore vigente, prevedeva che alla richiesta del predetto titolo autorizzativo fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato”.

Nel merito della questione, l'Amministrazione finanziaria, se da un lato prende atto che il D.M. n. 24 del 9 gennaio 2020 ha modificato il predetto art. 3 del D.M. 58/2017 – il quale attualmente prevede che *“il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'art. 5 del citato D.P.R. 380/2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori”* – dall'altro sottolinea che tale disposizione, tuttavia, si applica con riferimento ai titoli abilitativi richiesti a partire dalla data di entrata in vigore del decreto modificativo e, pertanto, solo dal 16 gennaio 2020. Ed infatti – chiarisce l'Ufficio – *“relativamente ai titoli abilitativi richiesti prima del 16 gennaio 2020, nella circ. n. 13/E del 31 maggio 2019 e nella circ. n. 19/E dell'8 luglio 2020 (il concetto è stato poi richiamato anche nella circolare 7/E/2021, a pag. 341), è stato precisato che un'asseverazione tardiva (non depositata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo), in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione”* del Sismabonus ordinario (nella misura “rafforzata”) e, quindi, neppure del Super-sismabonus.

In buona sostanza, nel caso esaminato dalle Entrate, considerato che la procedura, seppur sospesa, è iniziata nel 2018 e che la nuova comunicazione di inizio lavori viene presentata in ottemperanza al permesso di costruire già approvato – a completamento e sostanziale collegamento con quest'ultimo –

“la normativa da applicare per la richiesta di agevolazione per gli interventi antisismici oggetto” dell'istanza “è quella vigente alla data di presentazione dell'istanza di rilascio

del permesso di costruire (agosto 2018)".

La variante, quindi, non avvia una nuova procedura e, pertanto, non è possibile accedere al Super-sismabonus. Sempre che non arrivi, precisa l'Agenzia,

"un parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti che la data di presentazione della variante al permesso di costruire possa essere considerata una diversa e successiva (rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico) data di inizio del procedimento autorizzatorio".

A tale conclusione non osta, peraltro, la considerazione esposta dal contribuente che la data di presentazione del permesso di costruire (agosto 2018) è antecedente all'emanazione dell'art. 8 del D.L. n. 34 del 30 aprile 2019, il quale ha esteso il Sismabonus anche agli immobili ubicati in aree sismiche 2 e 3; circostanza che - secondo il contribuente - rappresenterebbe l'esimente per l'omessa presentazione, in origine, dell'asseverazione di rischio sismico. Al riguardo - precisa l'Agenzia delle Entrate - il predetto articolo 8 ha modificato il comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013, introducendo una disposizione agevolativa che si applica specificamente

"all'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile".

Ben diversamente, l'agevolazione alla quale intenderebbe accedere l'Istante è di altra natura, essendo disciplinata dai commi 1-bis e 1-ter dell'art. 16 del richiamato D.L. n. 63/2013, che hanno esteso, già a partire dal 1° gennaio 2017, le agevolazioni del Sismabonus anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3.

In conclusione, per gli interventi di riduzione del rischio sismico oggetto dell'istanza, il

contribuente non può accedere né al Sismabonus ordinario nella versione “rafforzata” (art. 16, commi 1-*quater* ss., D.L. 63/2013) né al Super-sismabonus (art. 119, comma 4, D.L. 34/2020). Fermo quanto precisato, l’istante può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla normativa, fruire della detrazione di cui all’art. 16-*bis*, comma 1, lett. i) del TUIR – che non richiede il deposito della citata asseverazione in quanto non prevede necessariamente il miglioramento della classe di rischio sismico – nella misura attualmente prevista del 50% delle spese sostenute e nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in dieci quote annuali di pari importo.

[1] Sul tema, cfr. il contributo *“Super-sismabonus: apprezzabile apertura delle Entrate sull’asseverazione sismica “tardiva” e sul conseguente upgrade al 110% per gli interventi che non prevedono il miglioramento della classe sismica”*, in <https://www.fiscalitadellenergia.it/> , settembre 2021.