

Superbonus per l'acquisto di case antisismiche: vale l'asseverazione predisposta con modello previgente

Nota Redazionale

In caso di acquisto di unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3 per poter fruire del c.d. Superbonus per l'acquisto di case antisismiche non va attestata la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati se si è in presenza di un'asseverazione predisposta in base al modello previgente. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la [risposta a interpello n. 697/2021 pubblicata l'11 ottobre 2021](#).

Il caso oggetto di interpello ha riguardato un contribuente che in data 11 febbraio 2021 ha acquistato un'abitazione situata in zona sismica 3 da una società di costruzioni. Quest'ultima, a sua volta, al momento del passaggio di proprietà dai precedenti proprietari avvenuta in data 14 marzo 2019 non aveva presentato le asseverazioni obbligatorie previste per l'acquisto di case antisismiche; ciò in quanto, al momento dell'acquisto, l'immobile non rientrava tra le aree ammesse alle detrazioni^[1]. La medesima società solo dopo esser subentrata ai precedenti proprietari predisponendo l'asseverazione secondo il modello allegato B previsto dal D.M. 58/2017 nella versione precedente le modifiche apportate dal DM n. 329 del 2020.

L'Istante, dopo aver dichiarato di aver proceduto al pagamento in acconto e a saldo dell'importo dovuto relativamente all'acquisto dell'unità immobiliare, tra i vari quesiti sottoposti, intende conoscere se:

“a) possa fruire delle detrazioni previste per l'acquisto di case antisismiche anche se è stato presentato il titolo edilizio (in prima istanza dai precedenti proprietari), senza aver prodotto le asseverazioni obbligatorie; ciò in quanto alla data del 14 marzo 2019, la zona sismica non rientrava tra quelle ammesse e, successivamente, tale asseverazione è stata integrata dalla società subentrante;

b) possa fruire delle detrazioni spettanti per l'acquisto dell'unità immobiliare antisismica secondo le previsioni dettate dal decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) sulla quota parte relativa al saldo corrisposto in data 11 febbraio 2021, in considerazione che è stato presentato il modello allegato B previsto dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58 del 2017 dalla società subentrante nella versione prevista prima delle modifiche apportate dal decreto del

Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020”.

In risposta ai quesiti sopra elencati l'AdE ha sì è espressa in senso favorevole sostenendo che *“Gli acquirenti delle case antisismiche, [...] possono beneficiare del Superbonus anche in presenza, come nel caso di specie, di un’asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti)”*. Detta asseverazione, si precisa, può essere presentata anche non contestualmente alla richiesta del titolo abitativo ma comunque entro la data di stipula del rogito[2]. Inoltre, per poter fruire della maggiore detrazione con aliquota al 110 per cento prevista dal DL 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio) i requisiti richiesti devono essere soddisfatti nel periodo di vigenza della norma stessa. Conseguentemente, il beneficio è applicabile esclusivamente alle spese sostenute successivamente al 19 maggio 2020 (data di entrata in vigore del Decreto Rilancio) e fino al 30 giugno 2022 periodo di vigenza della detrazione.

È stato inoltre chiarito che per l’acquisto di case antisismiche l’agevolazione è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell’atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall’impresa in relazione agli interventi agevolati.

In caso di opzione ex art. 121 del DL 34/2020, per chi la esercita

“non sarà necessario attestare la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, non sarà necessario predisporre una nuova asseverazione secondo il modello approvato con il citato decreto n. 329 del 2020, essendo sufficiente produrre l’asseverazione già consegnata dall’impresa costruttrice entro la data del rogito”.

Dalla risposta ad interpello in commento si evince quindi che gli acquirenti di unità immobiliari antisismiche possono fruire del Superbonus anche in presenza di un’asseverazione predisposta con un modello previgente; ciò - si precisa - limitatamente alle spese sostenute in relazione agli interventi agevolabili.

[1] Solo a partire dal 1° maggio 2019, a seguito di modifica del comma 1-*septies*) dell'articolo 16 DL 63/2013, avvenuta ad opera dell'art. 8 DL 34/2019, l'agevolazione è stata estesa anche agli interventi eseguiti in zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

[2] Sul punto cfr. [Circolare Agenzia delle Entrate 30/E/2020](#).