



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

COLLANA DOSSIER

ASSEVERAZIONI IN SISMACQUISTI

A cura
Dott. Emilio Bonaduce

Le detrazioni Irpef e/o Ires del 75-85-110% si applicano anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle case antisismiche (cosiddetto sismabonus acquisti), ma è dubbia la modalità per il rilascio dell'asseverazione.

Infatti, anche se gli interventi antisismici vengono effettuati dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare su interi edifici, ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, mediante demolizione e ricostruzione degli stessi, il super bonus del 110% spetta solo agli acquirenti (persone fisiche, IACP, Onlus, ecc.), previo atto di acquisto, entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori ([articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63](#)) e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (risposte del 2 e 23 novembre 2020, nn. 515 e 558).

ASSEVERAZIONE INIZIALE

Per poter classificare gli interventi tra quelli antisismici, agevolati fiscalmente, il progettista dell'intervento strutturale, incaricato dall'impresa, deve attestare la classe di rischio sismico del fabbricato oggetto dell'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso, utilizzando lo schema contenuto nell'allegato B al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (recentemente modificato dal DM 6 agosto 2020, n. 329), allegando l'asseverazione preventiva alla Scia o alla richiesta di permesso di costruire, presentati allo sportello unico «tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori» (articolo 3, DM 58/2017, risposta 295/2020).

ASSEVERAZIONE FINALE

Per poter beneficiare della detrazione diretta del 110% e per poter eventualmente effettuare la cessione del relativo credito o lo sconto fattura, l'efficacia degli stessi, al fine della riduzione del rischio sismico, deve essere asseverata, finiti i lavori, dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico.

A questi fini, il Ministero delle Infrastrutture ha introdotto due specifici schemi allegati al decreto 329/2020, quello per l'«attestazione del direttore dei lavori» (allegato B/1) e quello per l'«attestazione del collaudatore statico» (B/2).

Ora si ha che nel sismabonus acquisti i lavori antisismici sono effettuati dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione, la quale poi cede il fabbricato al privato ed è quest'ultimo che ha diritto alla detrazione del 110% fino a 96.000 euro di spesa.

E' ovvio che l'asseverazione è rivolta all'acquirente dell'abitazione, in quanto è lui che beneficia della detrazione ovvero della cessione del credito o dello sconto in fattura. (...)

COSTI E CONGRUITÀ

In secondo luogo, per i costi e per la loro congruità (in quanto nell'«attestazione del direttore dei lavori» (allegato B/1) viene richiesto «l'ammontare dei lavori eseguiti in conformità al progetto per la riduzione del rischio sismico della costruzione», il quale deve essere congruo «per il risultato conseguito») è ovvio che si fa riferimento al costo di costruzione in base al capitolato d'appalto, ma per il sismabonus acquisti questo importo non è rilevante, in quanto la detrazione è rapportata al prezzo pagato e risultante dal rogito.

La differenza tra il prezzo pagato a rogito e i costi di costruzione rappresenta il legittimo margine dell'impresa e anche su questo importo l'acquirente dell'abitazione matura il diritto alla detrazione (fino a 96.000 euro).

Per stabilire la congruità del prezzo pagato, poi, il tecnico può anche basarsi, per esempio, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate.