Nuovi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate in materia di Sismabonus acquisti e Superbonus

Nota Redazionale

1. Sismabonus acquisti: i requisiti per l'applicazione devono sussistere già alla data di ultimazione dei lavori

Per beneficiare delle detrazioni per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1-*septies*, del DL n. 63 del 2013 (c.d. sismabonus acquisti) il rispetto dei requisiti ivi previsti dovrà risultare già alla data di ultimazione dei lavori da parte dell'impresa, non potendosi diversamente considerare la successiva data dell'alienazione dell'immobile oggetto degli interventi. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 773 del 10 novembre 2021.

Il caso oggetto d'interpello ha riguardato un immobile che alla data di ultimazione degli interventi antisismici era escluso dall'ambito applicativo dell'agevolazione poiché situato in un Comune ricompreso in zona sismica 4 e che, solo successivamente, veniva riclassificato in zona sismica 3.

L'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 dispone che qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore,

> *«siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, [ed] eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta (...) spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare»*

In particolare, la citata norma – riguardante gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche – nel richiamare le disposizioni applicative del c.d. "sismabonus" si differenzia da quest'ultimo nella parte in cui si applica esclusivamente in caso di acquisiti di nuove unità immobiliari, i cui beneficiari

> "*potranno calcolare la detrazione spettante in funzione del prezzo di acquisto di tali unità e non delle spese relative agli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurne il rischio sismico*".

Compiute tali premesse, l'Agenzia ha ribadito che – fermo restando il rispetto di tutte le condizioni normativamente previste – per beneficiare della detrazione ex art. 16 comma 1-*septies* del DL n. 63/2013 è necessario altresì che gli interventi edilizi non siano ancora terminati al momento del passaggio alla classe sismica 3. Conseguentemente, nel caso esaminato è stato negato l'accesso alla detrazione dal momento che i lavori erano stati ultimati antecedentemente alla riclassificazione nella zona sismica prevista.

2. Ulteriori chiarimenti in materia di Superbonus per le associazioni sportive dilettantistiche

Il medesimo giorno l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 774 ha fornito ulteriori chiarimenti sulla fruizione da parte delle associazioni e società sportive dilettantistiche del c.d. "Superbonus 110" *ex* art. 119 del DL 34/2020.

In particolare è stato affermato che la sostituzione da parte di associazioni e società sportive dilettantistiche (*breviter* ASD e SSD) dell'impianto di climatizzazione che fornisce, non solo gli spogliatoi, ma anche il resto dell'immobile in cui essi si trovano, con un analogo impianto, che rispetti i criteri energetici previsti dalla norma, non esclude il contribuente dalla possibilità di fruire del Superbonus, sebbene lo stesso risulti limitato alle spese sostenute in relazione alla climatizzazione del solo spogliatoio o della parte dell'immobile adibita allo spogliatoio.

L'origine del quesito sottoposto dall'istante attiene all'interpretazione dell'articolo 119, comma 9, del DL n. 34 del 2020, prevede che il Superbonus 110 si applichi anche alle

> *"associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242,*

limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi".

Considerati i limiti imposti dalla citata norma, l'Agenzia ha affermato che, in presenza di tutte le condizioni richieste dalla normativa per poter fruire dell'agevolazione, nei casi in cui gli interventi di risparmio energetico dovessero riguardare un intero edificio e non la sola parte adibita a spogliatoio, l' ASD (o SSD) avrà

"l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite all'intervento realizzato sulla parte dell'edificio adibita a spogliatoio da quelle riferite all'intervento realizzato sulla restante parte dell'edificio medesimo. In alternativa, dovrà essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi le predette spese rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi".