

Sismabonus-acquisti, le certificazioni di conformità possono prodursi dopo il rogito

L'impresa che "dimentica" di produrre le attestazioni del direttore dei lavori e del collaudatore (Modelli B1 e B2) può rimediare anche a compravendita già avvenuta, assicurando lo sconto all'acquirente dell'immobile antisismico

di [Cristian Angeli](#) – 25.01.2024

Orientarsi tra le regole dell'edilizia agevolata, si sa, è un'impresa. Tra scadenze, percentuali e requisiti, non sempre conoscere le norme basta per comprendere quale sia la strada corretta da seguire per garantire la regolarità della propria posizione con il Fisco.

Il Sismabonus-acquisti

È un peccato, certamente, perché i bonus edilizi offrono un risparmio fiscale che davvero può fare la differenza per molti contribuenti. Uno dei più interessanti, in questo senso, è il Sismabonus-acquisti, la speciale versione del Sismabonus regolata dal D.L. n. 63/2013 (art. 16, co. 1-septies), che permette a chi acquista da un'impresa costruttrice un immobile in edifici integralmente demoliti e ricostruiti in chiave antisismica di ricevere uno sconto sul prezzo di vendita che va dal 75% all'85%, fino a un massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Anche in relazione a questo bonus, gli interessati hanno dovuto attivare una schiera di esperti tecnici, che si occupassero di produrre le certificazioni richieste dal D.M. n. 58/2017, intorno alle quali ruotano però interpretazioni diverse, data la genericità delle disposizioni, soprattutto circa le tempistiche entro cui confezionarle. Tali attestazioni, infatti, servono ad assicurare che l'intervento eseguito rispetti le disposizioni che regolano la detrazione, cosicché presentarle "fuori tempo" può renderla non spettante.

Ma nei bonus edilizi le regole si chiariscono strada facendo, soprattutto se si pongono i giusti quesiti all'Agenzia delle Entrate. La direzione regionale Lazio, infatti, ha espresso di recente un orientamento preciso sulle certificazioni del direttore dei lavori e del collaudatore necessarie per il Sismabonus-acquisti, con una risposta a interpello non pubblicata ma nella disponibilità dello scrivente. Si tratta di una delucidazione cruciale, poiché apre la strada alla possibilità di "recuperare" pratiche di Sismabonus-acquisti altrimenti escluse dal beneficio.

Le tempistiche delle asseverazioni

I documenti da produrre affinché l'impresa venditrice possa riconoscere lo sconto del Sismabonus-acquisti agli acquirenti sono, in sostanza, gli stessi richiesti per il Sismabonus ordinario. Si tratta di attestazioni tecniche che certificano da un lato l'effettivo conseguimento del risultato antisismico (Modello B) e dall'altro la conformità delle opere eseguite ai progetti presentati (Modello B1 e Modello B2). In particolare, ai sensi dell'art. 3, co. da 1 a 3, del DM 58/2017 (come modificato da ultimo dal DM 329/2020) l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico (classe di rischio dell'edificio pre-intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso) è asseverata con il Modello B dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico.

In relazione alle tempistiche che riguardano tale Modello B, la questione trova una semplice risposta nel DM stesso: l'asseverazione deve essere contenuta all'interno del progetto, da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o alla richiesta di permesso di costruire (Pdc) che sono da presentare allo sportello unico competente *"tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori"*.

L'art. 3, co. 4 del DM 58/2017, invece, impone al direttore dei lavori e al collaudatore, per quanto di rispettiva competenza, di certificare la conformità degli interventi eseguiti al progetto con i Modelli B1 e B2, ma la disposizione si limita a stabilire che questi vadano prodotti *"all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo"*, senza specificare un termine rigido.

I modelli B1 e B2 possono essere presentati dopo il rogito

La questione sui termini entro cui produrre le asseverazioni è particolarmente delicata, anche perché il legislatore (come si è già avuto modo di sottolineare) ha introdotto a un certo punto, con il D.L. n. 11/2023 (art. 2-ter, co. 1, lett. c)), la possibilità di sanare la mancata presentazione nei termini del Modello B, salvando il bonus tramite remissione in bonis, senza nulla disporre sugli errori o i ritardi che possono interessare le altre due asseverazioni. Così, i dubbi su quale fosse (se ci fosse) una scadenza entro cui produrli, rimanevano aperti.

Il 18 gennaio scorso, però, l'Agenzia delle Entrate si è espressa a riguardo con un interpello inedito, nel quale ammette che il Sismabonus-acquisti spetta anche se, a compravendita già avvenuta (e dunque all'atto del rogito notarile), non sono ancora stati presentati i Modelli B1 e B2.

Nel dettaglio, un'impresa di costruzioni aveva realizzato un edificio previa demolizione e ricostruzione di uno preesistente, migliorandone la classe di rischio sismico e rispettando, dunque, i requisiti previsti dall'art. 16, co. 1septies, del DL 63/2013. In relazione a un immobile da vendere con Sismabonus-acquisti, però, la ditta spiega di non aver depositato le certificazioni imposte per accedervi, sia quella del progettista strutturale (Modello B), che quelle del direttore dei lavori e del collaudatore statico (Modelli B1 e B2), chiedendo al Fisco come rimediare.

Sul Modello B, coerentemente con quanto accennato, l'Agenzia ribadisce che *“gli acquirenti [...] possono accedere ai benefici di cui al citato comma 1septies dell'articolo 16, a condizione che l'impresa istante depositi la prevista asseverazione relativa ai lavori antisismici e consegni la stessa agli acquirenti entro la data di stipula del rogito”*, e che in caso di sfioramento di tale termine il bonus può essere salvato con remissione in bonis.

In relazione ai Modelli B1 e B2, invece, emerge per la prima volta che effettivamente potrebbe non esservi un termine stringente entro cui produrli. Nell'interpello, infatti, l'AdE spiega che l'impresa che non li ha ancora presentati non deve neanche ricorrere alla remissione in bonis, poiché il DM 58/2017 non impone veri e propri termini di presentazione, e dunque *“la richiamata norma [...] a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione delle classi di rischio sismico (Modello B, ndr.) non richiede che la stessa sia presentata entro la data di stipula del rogito”*.

Entro quando presentare i Modelli B1 e B2

L'Agenzia, tra le righe, chiarisce dunque che le asseverazioni del direttore dei lavori e del collaudatore possono essere presentate anche dopo la stipula del rogito, di modo che se l'impresa esecutrice si è “dimenticata” di produrle prima di ultimare la vendita, ha ancora tempo per assicurare al proprio cliente l'accesso al Sismabonus-acquisti. Per quanto, come confermato dall'Agenzia, non vi sia una vera e propria scadenza per depositarle, è bene ricordare che i Modelli B1 e B2 vanno però certamente prodotti, prima o poi, per poter maturare il diritto al bonus.

Ma quindi, entro quando?

L'AdE non lo specifica, ma è interessante notare che comunque non si oppone alla soluzione proposta dall'impresa istante, che dunque può ritenersi “approvata” dall'Amministrazione. In sintesi, i Modelli B1 e B2 che vengano presentati dopo il rogito, devono comunque essere prodotti e consegnati all'acquirente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale verrà esercitato il diritto alla detrazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*