

GL 9HQHUGu OXJOLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
33	Il Sole 24 Ore	16/07/2021	<i>DETRAZIONE ANCHE IN CASO DI SPOSTAMENTO DELL'EDIFICIO (G.Latour)</i>	3
1	Italia Oggi	16/07/2021	<i>STUDIO DI FATTIBILITA' FINANZIATO DAL SUPERBONUS (A.Lorenzini)</i>	4
30	Italia Oggi	16/07/2021	<i>LA DELOCALIZZAZIONE NON FRENA IL 110% (A.Lorenzini)</i>	6
Rubrica Rischio sismico e idrogeologico				
1	Il Sole 24 Ore	16/07/2021	<i>SUPERBONUS 110% LA DELIBERA REGIONALE RICLASSIFICA LA ZONA DI RISCHIO SISMICO (L.De Stefani)</i>	7

Detrazione anche in caso di spostamento dell'edificio

Il chiarimento

Giuseppe Latour

Demolizione con ricostruzione agevolata, anche in caso di "delocalizzazione" dell'edificio.

A spiegarlo è la risposta a interpello n. 478 del 2021, che analizza un caso molto particolare. Si parla, infatti, della demolizione totale di un edificio esistente, con delocalizzazione del volume su un terreno situato nello stesso Comune ma ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito. A questo viene accompagnata, ovviamente, la costruzione di un nuovo edificio con diversa sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, oltre alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, «nonché un incremento di volumetria».

Secondo l'agenzia delle Entrate, in un caso del genere, è possibile utilizzare il sismabonus acquisti. La legge consente, infatti, l'applicazione del beneficio «anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione edilizia non rientrano prettamente nella casistica della ristrutturazione edilizia». Purché, ovviamente, l'intervento sia compatibile con tutti gli strumenti urbanistici del Comune nel quale viene realizzato.



**IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO**

**Studio
di fattibilità
finanziato
dal
superbonus**

Lorenzini a pag. 30

Una risposta delle Entrate sulla fruizione del beneficio da parte di un general contractor

Studio fattibilità con superbonus

La detrazione spetta per le spese connesse agli interventi

DI ALESSIA LORENZINI

E ammessa la detrazione delle spese per lo studio di fattibilità, con la modalità dello sconto in fattura, in quanto si tratta di una spesa professionale connessa e richiesta dal tipo dei lavori. Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate nella risposta n. 480/2021. Nel caso in esame, la società istante è un'impresa operante nel settore delle costruzioni generali che, a seguito di incarichi ricevuti da vari condomini, effettua lavori di effi-

cientamento energetico degli edifici aventi ad oggetto le parti comuni dei condomini. L'istante ha chiarito che il condominio gli ha conferito un mandato senza rappresentanza per la realizzazione di uno studio di fattibilità, che l'istante ha affidato a un tecnico indipendente, il quale all'ultimazione delle prestazioni ha emesso fattura nei confronti dell'istante, che ha provveduto al pagamento della stessa. Tanto premesso, l'istante chiede all'Agenzia conferma della piena estensione della normativa Su-

perbonus 110% alle spese per lo studio di fattibilità, fatturate dal tecnico all'istante che gli ha affidato l'incarico in forza del mandato senza rappresentanza conferito a monte dal condominio; spese che saranno riaddebitate dalla società istante al condominio nell'ambito della prima fattura emessa per stato di avanzamento lavori, con separata e specifica indicazione. L'Agenzia conferma la possibilità per l'istante di poter fruire del superbonus mediante la modalità dello sconto in fattura, operando

in qualità di General contractor, in relazione alle spese sostenute per realizzare una prestazione di servizi consistente in uno studio di fattibilità degli interventi agevolabili. L'Agenzia ha infatti ricordato che, ai sensi del paragrafo 5 della circolare n. 24/E del 2020, la detrazione del 110% spetta anche per alcune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbonus, a condizione che l'intervento sia realizzato, includendo tra queste "la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori".



159329

La delocalizzazione non frena il 110%

Demolizione e ricostruzione dell'edificio su un terreno diverso e con aumento volumetrico, ok al sismabonus acquisti al 110%. Gli acquirenti delle unità immobiliari realizzate in seguito alla demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio su un terreno situato nello stesso comune ma ad alcune centinaia di metri di distanza dell'edificio demolito e con diversa sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche possono usufruire del sismabonus acquisti nella misura del 110% del prezzo di vendita e con il limite di 96 mila euro per unità immobiliare, a condizione che gli atti di vendita siano stipulati entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori e non oltre la data del 30 giugno 2022. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 478 di ieri. L'Agenzia conferma che la detrazio-

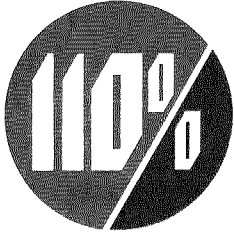
ne si applica anche nel caso in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, a patto che le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione, come chiarito dalla circolare n.19/E del 18 luglio 2020. Nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, l'Agenzia ha confermato per gli acquirenti degli immobili oggetto degli interventi descritti la possibilità di fruire del sismabonus acquisti e la possibilità di optare, ai sensi dell'art. 121 del dl n.34/2020 (Decreto Rilancio), in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, dello sconto in fattura o della cessione del credito d'imposta.

Alessia Lorenzini

↳ Riproduzione riservata



Superbonus 110% La delibera regionale riclassifica la zona di rischio sismico



**Luca
De Stefani**
— a pag. 33

Il Sole 24 ORE

La nuova Alitalia parte più leggera

Trasmissione ecologica, tempi lunghi e costosi sulla strada dell'Europa

UNICREDIT crea la divisione Italia

Quarta la nuova canzone e gli mercati esultano

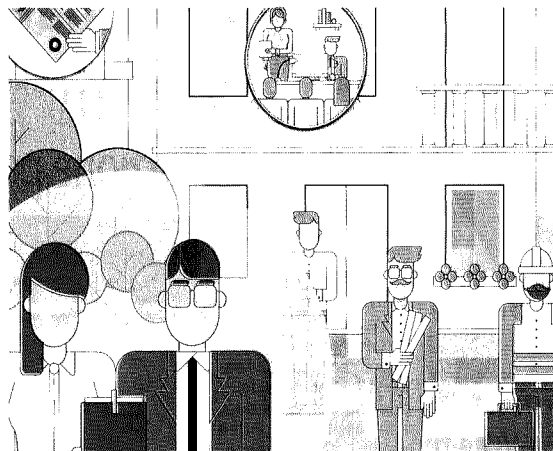
SCARPA THE FREEDOM THE BINDER

La delibera regionale riclassifica la zona di rischio sismico

Il Sole 24 ORE PARTNER 24 ORE LE MIGLIORI COMPETENZE AL FIANCO DELLA TUA ATTIVITÀ

ECCO CHE PER NOI È IL PARTNER 24 ORE LE MIGLIORI COMPETENZE AL FIANCO DELLA TUA ATTIVITÀ

La delibera regionale riclassifica la zona di rischio sismico



Dre Veneto. Supersismabonus quando il Comune passa dalla zona 4 alla 3, a prescindere dalle ordinanze e del sito della Protezione civile

Luca De Stefani

Via libera al sismabonus del 50-70-75-80-85-110% o al sismabonus acquisti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, approvate dalle singole Regioni, indipendentemente dall'aggiornamento degli elenchi dell'Opcm del 20 marzo 2003, n. 3274, dell'Opcm del 28 aprile 2006, n. 3519 o del sito del dipartimento della Protezione civile. Il chiarimento è arrivato dall'interpello 956-1464-2021 della Dre del Veneto che ha concesso il sismabonus acquisti ad un Comune che dal 16 maggio 2021 è passato dalla zona sismica 4 alla 3, ma che nelle suddette 3 liste di Comuni è ancora inserito nella zona 4.

Il caso

L'interpello ha trattato il caso di un edificio situato in un Comune che al momento del rilascio dell'autorizzazione amministrativa era qualificato come zona sismica 4, ma a seguito della delibera della Giunta regionale del Veneto del 9 marzo 2021, n. 244 (pubblicata nel Bur del 16 marzo 2021, n. 38), dal 16 maggio 2021 (60 giorni dopo la data di pubblicazione) è passata nella zona sismica 3.

La direzione regionale ha confermato che la qualificazione di un'opera edilizia spetta, in ultima analisi, al Comune o a un altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche e che dal 16 maggio 2021 l'agevolazione del super sismabonus spetta anche nelle

zone sismiche della regione Veneto che sono passate dalla 4 alla 3, in quanto tale possibilità si è concretizzata per effetto della modifica della zona sismica di appartenenza del Comune ad opera della delibera della Giunta regionale.

La classificazione

Il dubbio sorgeva perché, in base alla normativa in vigore, il sismabonus Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% previsto dall'articolo 16, commi 1-bis, 1-ter e 1-quinquies, Dl 63/2013, si applica agli edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'Opcm del 20 marzo 2003, n. 3274, mentre il sismabonus acquisti del 75-85%, previsto dall'articolo 16, comma 1-septies, 63/2013, si applica nei Comuni ricadenti nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, in base all'Opcm del 28 aprile 2006, n. 3519.

Relativamente al 110%, poi, il super sismabonus e il super sismabonus acquisti «non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4» di cui all'Opcm del 20 marzo 2003, n. 3274 (articolo 119, comma 4, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Nonostante questa agevolazione sia stata introdotta nel 2020, è stata indicata l'ordinanza del 2003 e non quella del 2006.

Infine, secondo la guida delle Entrate sul superbonus del 110%, aggiornata a febbraio 2021, Faq 24, le zone sismiche 1, 2 e 3, agevolate, sono quelle individuabili nel sito del dipartimento della Protezione civile, che però da più di un mese non è raggiungibile (si veda Il Sole 24 Ore dell'8 giugno 2021).

Il chiarimento

A prescindere dall'aggiornamento di questo sito o delle Opcm del 2003

e 2006, quindi, è stato chiarito che per individuare i Comuni in zone sismiche 1, 2 e 3 (agevolati con i bonus antisismici) valgono le leggi regionali, le quali ai sensi dell'articolo 94, comma 2, lettera a), decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, devono individuare e aggiornare gli elenchi delle zone sismiche, basandosi su norme nazionali.

Sempre secondo l'interpello 956-1464-2021 della Dre del Veneto, poi, il mancato deposito dell'asseverazione della classe di rischio contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo non costituisce causa ostativa alla fruizione della detrazione, in quanto l'intervento non era originariamente agevolabile (perché in zona sismica 4), ma lo è divenuto solo successivamente a seguito dell'intervenuta estensione normativa (passando in zona 3). Pertanto, anche se i lavori sono già in corso di esecuzione, è possibile che questa asseverazione venga «presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente». Nel sismabonus acquisti, quindi, l'asseverazione va predisposta dall'impresa e non dall'acquirente.

Il calendario

Nella risposta, poi, la Dre ha confermato che il periodo di vigenza del super sismabonus acquisti scadrà il 30 giugno 2022. La scadenza è corretta, solo che non è stato detto nulla sul fatto che la proroga dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022 sia condizionata all'autorizzazione Ue (si veda «Il Sole 24 Ore» del 9 luglio 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA