



CASI OPERATIVI

Fruizione del c.d. sismabonus e data rilascio autorizzativo

di Euroconference Centro Studi Tributari



Una società immobiliare X acquista in data 23 dicembre 2022 da una procedura di concordato preventivo Y l'intera proprietà di un immobile in corso di costruzione (accatastato come F/3 e in zona sismica 2), per il quale la società in concordato aveva ottenuto un permesso di costruire in data 11 aprile 2008 per “*nuova costruzione, parziale demolizione e ristrutturazione civile abitazione*” del fabbricato esistente e successiva DIA del 9.04.2011 per variante al permesso di costruire.

La società originaria proprietaria Y prima di essere sottoposta a procedura concorsuale aveva già provveduto a demolire interamente il manufatto esistente sul terreno e a realizzare un buon 70% dei lavori complessivi di ricostruzione del nuovo edificio (un condominio con 9 appartamenti e 9 autorimesse).

In data 9 gennaio 2023, perfezionato l’acquisto, la società acquirente X presenta una SCIA per poter ultimare le opere di finitura dell’immobile e completare i lavori, che verranno ultimati con fine lavori presumibile prevista per luglio 2023.

Si chiede se agli acquirenti delle n. 9 singole unità immobiliari spetta il c.d. “*sismabonus acquisti*” previsto dal comma 1-*septies* dell’articolo 16, D.L. 63/2013, ove l’acquisto intervenga entro 30 mesi dalla data di termine dei lavori.

Il dubbio principale è connesso alle procedure autorizzatorie e alle tempistiche di rilascio dei titoli abilitativi e quindi all’inciso presente all’articolo 16, comma 1-*bis*, D.L. 63/2013: “... *procedure autorizzatorie siano state avviate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio*”.

Evidentemente la SCIA è stata presentata in data 9 gennaio 2023 mentre l’originario permesso di costruire risale al lontano 2008. Quale dei 2 è da considerare rilevante ai fini



dell'agevolazione? E come deve interpretarsi l'inciso "... ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio". Spetta dunque anche per procedure autorizzatorie avviate prima del 1° gennaio 2017?

Trattandosi poi di demolizione e ricostruzione di un intero edificio, dovendo rispettare il cap. 7 del D.M. 17 gennaio 2018 che quindi condurrà a una costruzione antisismica, si considera quindi conseguita la riduzione di 2 classi di rischio e quindi l'agevolazione spetta all'85%, è corretto?

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...**](#)



FiscoPratico