



CASI OPERATIVI

di Euroconference Centro Studi Tributari



Una persona fisica è proprietaria di 5 unità immobiliari accatastate A/3, A/3, A/4, D/10 e F/2.

Per tali unità immobiliari è stato rilasciato, nel 2022, permesso di *“costruzione di fabbricati residenziali mediante ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con aumento di cubatura”*.

Al termine dell'operazione risulteranno 3 unità immobiliari accatastate A/2 che avranno le caratteristiche per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dal c.d. sismabonus (salto di 2 classi energetiche e zona sismica).

L'agevolazione prevede la possibilità per gli interventi eseguiti entro il 31 dicembre 2024 di detrarre in 5 anni l'85% di 96.000 euro per il numero di unità immobiliari *“di partenza”*, nel nostro caso 5.

In sede di inizio lavori, avvenuto nel 2023, non è stata presentata dal tecnico incaricato l'asseverazione iniziale Modello B) con le modalità indicate nell'articolo 3, D.M. 58/2017.

L'articolo 2-ter, comma 1, lettera c), convertito dalla L. 38/2023 ha introdotto la possibilità di ricorrere all'istituto della remissione *in bonis* per sanare l'omessa presentazione dell'asseverazione di riduzione del rischio sismico Modello B) di cui al punto precedente.

Il Modello B) sarà presentato in sanatoria prima dell'emissione delle fatture relative al c.d. sismabonus nel 2023 con il pagamento, tramite F24, della sanzione di 250 euro.

Le fatture di cui al punto precedente saranno pagate con *“bonifico parlante”* nel 2023 e il loro importo complessivo sarà pari a 96.000 euro x 5 unità immobiliari.

Nel corso del 2024 verrà presentata la pratica di fine lavori con l'asseverazione finale del



direttore dei lavori e del collaudatore statico (Modelli B1 e B2)

Ciò premesso, si chiede:

1. se l'impostazione dell'operazione, nel suo complesso, sia corretta
2. se la persona fisica in questione potrà già beneficiare di un quinto della detrazione di imposta di euro $(96.000 \times 5 \times 85\%) = 408.000$ euro già nella dichiarazione dei redditi 2024 per l'anno 2023
3. nell'ipotesi in cui, anche per motivi di carattere formale non fosse applicabile l'agevolazione c.d. sismabonus, si potrebbe comunque usufruire dell'agevolazione *"di ristrutturazione"* applicando la detrazione del 50% sullo stesso importo suddivisa in 10 anni?

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



FiscoPratico