IMPOSTE SUL REDDITO

Remissione in bonis, sismabonus acquisti e Modello REDDITI 2025

di **Cristoforo Florio**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

La **tardiva presentazione del c.d. "Allegato B"** relativamente ad **acquisti di immobili perfezionati nel 2024**, rientranti nell'agevolazione del "*sismabonus acquisti*" di cui all'**articolo 16, comma 1-*septies*, D.L. 63/2013**, potrebbe **non pregiudicare la spettanza della detrazione** da indicare per la prima volta nel Modello REDDITI 2025 – periodo 2024.

L'istituto della c.d. **remissione *in bonis***, di cui all'**articolo 2, comma 1, D.L. 16/2012**, infatti, consentirebbe al contribuente di mettere in **salvo la detrazione fiscale in questione**.

Preliminarmente all'approfondimento del tema posto, risulta opportuno ricapitolare i principali aspetti della **detrazione fiscale** per l'acquisto di case antisismiche, di cui alla citata norma di legge.

Relativamente ai **rogiti notarili perfezionati entro il 31 dicembre 2024**, la disposizione di legge prevedeva una **detrazione IRPEF/IRES del 75%/85%** a favore dei soggetti acquirenti di unità immobiliari, realizzate da parte di **imprese di costruzione** o ristrutturazione immobiliare tramite interventi di riduzione del rischio sismico, effettuati nei **Comuni ricadenti nelle zone a rischio sismico** 1, 2 e 3 di cui all'O.d.P.C.d.M. n. 3519/2006, eseguiti mediante **demolizione e ricostruzione di interi edifici** allo scopo di ridurne il rischio sismico, fermo restando che l'atto definitivo di acquisto fosse effettuato **entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori**.

In particolare, le citate detrazioni d'imposta spettavano nelle misure sopra indicate moltiplicate **per il prezzo di vendita** (IVA inclusa) 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.

La **differenziazione di aliquota** di detrazione fiscale (**75%/85%**) era basata sul **miglioramento di classe di rischio sismico**; se, a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione, gli immobili avevano ottenuto il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la **detrazione spettava nella misura del 75%**. Qualora, invece, fosse stata **ottenuta una riduzione del rischio sismico** che determinava il passaggio a **due o più classi di rischio inferiori**, la **detrazione saliva**

all'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare.

Per completezza si evidenzia che, in conseguenza delle novità apportate dalla Legge di Bilancio 2025, in relazione alle spese sostenute **a partire dal 1° gennaio 2025** e ferma restando la necessità di conseguire il miglioramento di almeno una classe di rischio sismico inferiore, **la detrazione in esame compete:**

- nella **misura del 50%, per le abitazioni principali** (36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027); e
- nella **misura del 36%, per le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale** (30% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027).

Ciò detto, uno dei principali adempimenti da verificare per la spettanza della detrazione in questione è la **tempestiva presentazione** da parte dell'impresa costruttrice **dell'asseverazione preventiva**, anche nota come "Allegato B".

Infatti, in base a quanto previsto dall'**articolo 3, comma 3, D.M. 58/2017**, tale asseverazione deve essere **allegata alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire** "*al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'art. 5 del d.P.R. n. 380/2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori*".

Il successivo comma 4 prevede, inoltre, che il **direttore dei lavori e il collaudatore statico**, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, **attestino**, per quanto di rispettiva competenza, la **conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato**, come **asseverato dal progettista.**

Infine, ai sensi del comma 5, dell'articolo 3 in esame, **ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali**, **l'asseverazione della classe di rischio**, presentata prima dell'inizio dei lavori dal progettista dell'intervento strutturale - secondo il modello contenuto **nell'allegato B del citato D.M. n. 58** - e le attestazioni, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista, - allegati B-1 e B-2 - sono depositate presso il **suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente**.

Pertanto, secondo una **nutrita prassi dell'Agenzia delle entrate** (si veda, per tutti, **circolare n. 28/E/2022**) in linea di principio, **un'asseverazione tardiva**, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consentirebbe l'accesso al **sismabonus acquisti**.

Tuttavia, come chiarito anche nella **risposta a interpello n. 189/E/2024**, la tardiva presentazione dell'Allegato B potrebbe essere "**sanata" avvalendosi della remissione in bonis**, di cui all'**articolo 2, comma 1, D.L. 16/2012**, effettuando l'adempimento **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale deve essere riportata la prima quota della detrazione, nel caso di fruizione diretta.

Pertanto, in relazione ad un sismabonus acquisti con **rogito notarile del 2024**, l'Allegato B dovrebbe essere presentato **entro il prossimo 31 ottobre 2025.**

Diversamente dicasi, invece, per i c.d. **allegati consuntivi B-1 e B-2**, i quali, essendo documenti amministrativi volti a garantire l'esito degli interventi eseguiti, **non sono soggetti ad un termine perentorio rilevante fiscalmente**, e, pertanto, è sufficiente che risultino **depositati al momento dell'esercizio in dichiarazione del diritto alla detrazione**, **senza** la necessità di **ricorrere all'istituto della remissione in bonis.**

Al fine di perfezionare il procedimento il contribuente dovrà, inoltre, versare "contestualmente" la **sanzione di 250 euro**. Relativamente all'avverbio "contestualmente" l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di chiarire (si veda **risposta a interpello n. 467/E/2023**) che **il termine per l'adempimento costituisce anche quello per il versamento della sanzion**e che, quindi, parrebbe coincidere col **termine ultimo per trasmettere la prima dichiarazione** dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota costante dell'agevolazione. Nel citato interpello, infatti, l'Agenzia ha definito quale mera "buona prassi" (e non come un obbligo) quella di **anticipare il versamento della sanzione entro la data del contratto definitivo di compravendita**, **in luogo del (successivo) termine di trasmissione della dichiarazione dei redditi**.