

Risposta n. 30

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013. Sisma bonus acquisti cooperativa.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA è una cooperativa nel cui oggetto sociale è previsto, tra l'altro la costruzione, il recupero e la ricostruzione di immobili.

L'istante avendo acquisito un fabbricato ad uso residenziale in ... , in zona classificata a rischio sismico 3, intende procedere alla demolizione e ricostruzione dei preesistenti edifici consistenti in una villa unifamiliare con un'unità immobiliare ad uso abitativo e una unità immobiliare ad uso autorimessa per ricavarne quattro unità immobiliari ad uso abitativo con relative autorimesse come da documentazione integrativa acquisita in data ... 2020 con prot. n. RU .../2020.

L'intervento edilizio, tra fase progettuale e realizzativa, avrà una durata di circa 18 mesi e la fine lavori è prevista entro il 31/12/2021.

L'intervento dovrebbe prevedere un aumento di volumetria rispetto all'esistente con un numero di unità immobiliari risultanti alla fine dello stesso, maggiore rispetto

allo stato di fatto attuale; in particolare si potrebbe arrivare, partendo da un'unica unità immobiliare fino a quattro unità immobiliari ad uso abitativo.

Le unità immobiliari che verranno realizzate avranno tutti i requisiti per beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, ivi compreso il progetto attestante la tipologia dell'intervento ed il miglioramento sismico ottenibile.

Allo stato attuale la società non sa se il provvedimento autorizzativo del Comune di ... qualificherà l'intervento come costruzione *ex novo* o come ristrutturazione di un fabbricato esistente.

Infine, alcune unità immobiliari potrebbero essere assegnate ai soci con atto notarile stipulato, entro 18 mesi dalla data di fine lavori, ma oltre la data del 31 dicembre 2021 (cfr. articolo 16, comma 1-bis del decreto legge n. 63 del 2013).

L'istante, quindi, chiede:

1) se il riferimento temporale del 31 dicembre 2021- previsto dall'articolo 16 comma 1-bis del decreto legge n. 63 del 2013 - debba intendersi riferito alla data di stipula del rogito di vendita/assegnazione delle singole unità immobiliari o invece alla data di fine lavori dell'intero intervento e quindi la vendita delle abitazioni nei 18 mesi successivi alla ultimazione, anche se successiva al 31 dicembre 2021, possa comunque godere dell'agevolazione di cui al comma 1-*septies* del medesimo articolo 16;

2) analogamente, chiede se il medesimo riferimento temporale del 31 dicembre 2021 previsto dall'articolo 119, comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 (che amplia, in presenza di determinate condizioni, la detrazione per interventi antisismici di cui al suddetto articolo 16 comma 1-*bis* al 110 per cento) debba intendersi riferito alla data di stipula del rogito di vendita/assegnazione delle singole unità immobiliari o invece alla data di fine lavori dell'intero intervento, in modo che la vendita delle abitazioni nei 18 mesi successivi alla ultimazione, anche se successiva al 31 dicembre 2021, possa comunque godere di tale agevolazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società interpellante ritiene che il periodo di riferimento di cui all'articolo 16 comma 1-*bis* del decreto legge n. 63 del 2013 previsto per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 deve riferirsi, nell'ambito degli interventi di cui al comma 1-*septies*, alla data di ultimazione lavori da parte dell'impresa costruttrice.

Ne consegue che i rogiti di vendita stipulati entro 18 mesi dalla fine lavori, anche se successivi al 31 dicembre 2021, possano comunque essere ammessi alla agevolazione in oggetto. L'interpellante a suo sostegno cita la prassi in materia di acconti che dà la possibilità al contribuente di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito (quesito n. 1).

Analoga interpretazione, sostiene l'istante, deve essere data agli interventi che possono godere dell'agevolazione di cui all'articolo 119 comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 stante l'esplicito richiamo alla normativa di cui all'articolo 16 comma 1-*bis* (quesito n. 2).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia ai fini del conseguimento dei benefici fiscali, restando fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Sempre preliminarmente, si osserva, altresì, che l'istante dichiara di non sapere se l'intervento edilizio che verrà posto in essere sarà definito come nuova costruzione o ristrutturazione edilizia. Al riguardo, fermo restando che la qualificazione di un'opera edilizia (quale risultante dal futuro titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori) spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo

competente in tema di classificazioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello, si rammenta che la disposizione normativa di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del citato decreto legge n. 63 del 2013, si applica anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione (*cf.* circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e successivamente, così modificato dall'articolo 8, comma 1, decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 , convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58 nella versione vigente al momento di presentazione dell'istanza, prevede che *«qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* [del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1,2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)*».

La norma in commento, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sisma bonus" si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

In particolare, la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile

Per effetto del richiamo, contenuto nel citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*). La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi

commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, in particolare, è stato precisato che il *Superbonus* si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di

costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita.

In particolare, per effetto di quanto disposto dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, la detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (nel rispetto dei requisiti peculiari disposti per la detrazione maggiorata).

Tutto ciò premesso, affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013, così come integrata dagli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34 del 2019 e nel rispetto delle relative prescrizioni peculiari (*cf.* circolare n. 24/E del 2020), , è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.

Con riferimento al caso di specie, quindi, si ritiene che il riferimento temporale stabilito dall'articolo 16, comma 1-*septies* sia riferibile all'atto di assegnazione relativo agli immobili oggetto dei lavori per cui, affinché i soci della cooperativa assegnatari delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione qui in commento, il predetto atto di assegnazione deve intervenire entro il 31 dicembre 2021 (*cf.* circolare n. 24/E del 2020 e risposta a interpello n.558 del 23 novembre 2020.)

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)