

Risposta n. 80

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013. Acquisto case antisismiche.

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

QUESITO

La società istante ... LLP ha come oggetto sociale l'attività di costruzione di edifici residenziali e non residenziali.

L'istante intende eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio nel rispetto delle condizioni richieste dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n.63, al fine di consentire ai futuri acquirenti di poter fruire delle detrazioni previste da tale norma.

A tal fine chiede se ci sia un limite temporale - a pena di decadenza per i futuri acquirenti della unità di nuova costruzione - entro il quale perfezionare l'acquisto dell'immobile oggetto di intervento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Interpellante ritiene che l'articolo 16 comma 1-septies della Legge 90/2013 non

preveda un limite temporale per l'acquisto del bene oggetto di intervento. A parere dell'istante, l'unica condizione che sembra richiesta la si rinviene nella risposta 213/2020, ed è quella che a vendere sia l'impresa che esegue o fa eseguire i lavori, che dovrà pertanto divenire proprietaria dell'immobile - logicamente - prima di poter effettuare i successivi rogiti per ciascuna unità in favore dei singoli acquirenti richiedenti il beneficio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Sempre preliminarmente si precisa che il presente parere ha ad oggetto esclusivamente il quesito posto con la presente istanza della società istante ... LLP, riguardante il limite temporale entro il quale perfezionare l'acquisto dell'immobile oggetto di intervento.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, 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.

L'articolo 119, comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* spetta nella misura del 110 per cento nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119 (*cf.* circolare n. 24/E del 2020).

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 (individuato 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 proposito, si fa presente che, per le persone fisiche, per effetto delle modifiche al comma 4 apportate dalla lettera f) dell'articolo 1, comma 66, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, per tali interventi l'aliquota del 110 per cento si applica *«per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo»*.

Da ultimo si rammenta che, ai fini della fruizione dell'agevolazione cd. Superbonus, occorre il rilascio dell'asseverazione da parte dei professionisti iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni (cfr. comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio). Ciò premesso, quindi, con riferimento al quesito posto, si rammenta che affinché l'acquirente dell'unità immobiliare possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013 è necessario che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)