

Risposta n. 364/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Detrazioni acquisto case antisismiche.

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

QUESITO

La società *Alfa S.r.l.* è un'impresa operante nell'ambito della costruzione e ristrutturazione immobiliare che sta eseguendo, tramite imprese appaltatrici, un intervento di demolizione e ricostruzione di un intero complesso edilizio a... , nella zona omogenea A. Il Comune ricade in zona a rischio sismico 3.

In seguito alla richiesta presentata in data XX febbraio 2019, il Comune di ... ha rilasciato il permesso di costruire *«relativo ai lavori di nuova costruzione di edificio residenziale, (...), previa demolizione di preesistenti edifici ad uso industriale/artigianale e residenziale a parità di VL e SUL»*.

Con documentazione integrativa presentata in data ... 2021, prot. RU n. .../2021 l'istante ha allegato, tra l'altro, anche una SCIA presentata il xx agosto 2020, in variante al permesso di costruire, gli allegati progettuali inerenti i lavori oggetto di interpello e il contratto di appalto recante la previsione che i lavori sarebbero dovuti iniziare entro e non oltre il xx marzo 2020.

L'istante precisa che il realizzando edificio conseguirà un miglioramento sismico di una o più classi rispetto al preesistente compendio edilizio, che verrà documentato con l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 entro la data di stipula degli atti di compravendita delle unità immobiliari realizzate. Gli attestati di prestazione energetica pre-intervento classificano gli edifici preesistenti in classe *G* e *C*, mentre il nuovo edificio sarà in classe energetica *A4*. La società intende ultimare i lavori e cedere le nuove unità abitative entro il 31 dicembre 2021. Entro tale data, intende, altresì, intestarsi il «fondo commerciale», al fine di utilizzarlo come sede operativa.

Tutto ciò premesso, in relazione all'articolo 16, comma 1-*septies* del D.L. 63/2013 e all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, l'istante chiede:

1. se gli acquirenti dei nuovi appartamenti venduti entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori ed entro il 31 dicembre 2021 possano beneficiare dell'incentivo per l'acquisto di case antisismiche che consiste in una detrazione d'imposta;
2. se l'impresa istante, come soggetto che esegue i lavori in prima persona, possa fruire della detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica e del cd. "sismabonus" (o, in alternativa, della specifica detrazione per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica) in relazione al realizzando «fondo commerciale».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In merito al **quesito 1**, l'istante ritiene che la detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del D.L. 63/2013 debba essere riconosciuta ai futuri acquirenti degli immobili in quanto trattasi di un intervento la cui procedura autorizzatoria è iniziata dopo il 1° gennaio 2017 e prima del 1° maggio 2019, data in cui la zona di rischio

sismico 3 è stata inclusa nell'ambito degli incentivi per l'acquisto di case antisismiche.

L'asseverazione del tecnico di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 sarà presentata dall'impresa entro la data di stipula di ciascun rogito, che a sua volta dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2021. Ai fini dell'applicazione della suddetta norma è indifferente se il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera *d)* (ristrutturazione edilizia) o lettera *e)* (nuova costruzione) del D.P.R. 380/2001, modificato dall'articolo 10 del D.L. 76/2020.

In merito al **quesito 2**, la società istante ritiene che la risposta sia positiva perché la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica e il cd. "sismabonus" spettano ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali". Il "sismabonus" si applica a tutte le categorie catastali di immobili.

L'asseverazione del tecnico di cui all'articolo 3 del D.M. 58/2017 sarà presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito, che a sua volta dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2021. Ai fini dell'applicazione della suddetta norma è indifferente se il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera *d)* (ristrutturazione edilizia) o lettera *e)* (nuova costruzione) del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art. 10 del D.L. 76/2020. .

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

Sempre preliminarmente, si rileva che la qualificazione di un'opera edilizia

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.

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).

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 Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli 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 Rilancio, 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettera a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.».

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119».

L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia

delle sopra richiamate proroghe di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

Con riferimento alla applicazione del Superbonus, sono stati forniti, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, e da ultimo con la circolare 22 dicembre n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In relazione agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, la citata circolare n. 24/E del 2020, ha 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.

Come chiarito con documenti di prassi (cfr. circolare n. 19/E del 2020) la norma in commento è inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-bis a 1-sexies.1 del medesimo articolo 16), mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

I soggetti titolari di reddito d'impresa non rientrano, in linea di principio, tra coloro che possono fruire del *superbonus*. Pertanto, per tali soggetti (in qualità di acquirenti) la detrazione "*sismabonus acquisti*" resta fruibile nella misura prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 (75 per cento o 85 per cento).

Ai fini della fruizione dell'agevolazione in commento è necessario, in particolare, 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).

Richiamando il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 5 giugno 2020 trasmesso dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 24 giugno 2020, la già citata circolare n. 19/E del 2020 afferma che *«le imprese che effettuano gli interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 - data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3 - e che non hanno presentato l'asseverazione in parola, in quanto non rientranti nell'ambito applicativo dell'agevolazione in base alle disposizioni pro tempore vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con la predetta asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione ai soggetti acquirenti. Tale integrazione, deve essere effettuata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico»*.

Tanto premesso, con riferimento al **primo quesito** si ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari, risultanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio e realizzati con aumento volumetrico conformemente alla normativa urbanistica vigente, siano ammessi alla detrazione di cui al combinato disposto dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, nel rispetto dei termini, dei limiti e delle condizioni poste dalla normativa agevolativa sopra richiamata e secondo i chiarimenti forniti dalla prassi citata.

In relazione al **secondo** quesito, come chiarito con la risoluzione n. 34 del 25 giugno 2020, con riferimento alle detrazioni disciplinate negli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, gli stessi regimi vanno accomunati sotto il profilo dell'agevolabilità in merito agli interventi effettuati da titolari di reddito di impresa

sugli immobili posseduti o detenuti. Pertanto, le stesse agevolazioni possono trovare applicazione a prescindere dalla loro destinazione, (immobili "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali") anche in considerazione delle finalità di interesse pubblico al risparmio energetico - sia in tema di detrazioni sismabonus ed ecobonus che in relazione agli interventi combinati delle stesse ed alla messa in sicurezza di tutti gli edifici.

Tuttavia, si evidenzia che sia gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico che quelli finalizzati al risparmio energetico devono essere realizzati, ai fini delle detrazioni rispettivamente spettanti, su "edifici esistenti", essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione.

Pertanto, è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (cfr. articolo 3, comma 1, lett. *d*), del d.P.R. n. 380 del 2001) e non in un intervento di nuova costruzione (cfr. articolo 3, comma 1, lett. *e*), del d.P.R. n. 380 del 2001).

Tutto ciò premesso, con riferimento al secondo quesito, non si concorda con la proposta dell'istante poiché dalla richiesta dell'istante stesso e dal permesso di costruire prodotto, si evince che si tratti di un intervento di nuova costruzione, quindi l'interpellante non potrà beneficiare per se stesso delle detrazioni di cui all'articolo 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi antisismici e di riqualificazione energetica.

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.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)