

Risposta n. 91

OGGETTO: Superbonus - Acquisto casa antisismica - Soggetto non residente - Opzione per la cessione o lo sconto in luogo delle detrazioni - Articolo 119, comma 4, e articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'*Istante*, cittadino italiano residente all'estero, iscritto all'AIRE, senza redditi in Italia, intende sottoscrivere un contratto preliminare per l'acquisto, da un'impresa di costruzioni, di un'unità immobiliare facente parte di un edificio in fase di costruzione all'interno di un complesso residenziale, anch'esso in fase di costruzione, ricadente in zona sismica 3, previa demolizione e ricostruzione, con riduzione del rischio sismico di due classi, rispetto all'edificio precedente.

In particolare, *l'Istante* fa presente che:

- l'impresa di costruzioni ha ottenuto il permesso di demolizione di un immobile di sua proprietà in data 29 marzo 2018 (categoria catastale D/6, fabbricati e locali per esercizi sportivi, censito al catasto fabbricati);

- l'impresa di costruzioni, in data 10 luglio 2018, ha ottenuto il permesso di costruire n. 3 palazzine ad uso abitativo incidenti sullo stesso lotto, con variazione

volumetrica rispetto all'edificio precedente;

- gli interventi edilizi relativi alle procedure autorizzatorie di cui sopra (demolizione e nuova costruzione) sono iniziati dopo il 1° gennaio 2017 ma comunque prima del 1° maggio 2019;

- l'acquisto dell'immobile è previsto entro il 31 dicembre 2021, ovvero le spese per l'acquisto saranno sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021;

- l'asseverazione delle classi sismiche dell'edificio precedente e di quelli risultanti dalla ricostruzione sono tardive, essendo l'obbligo di deposito entrato in vigore il 1° maggio 2019, ossia successivamente al rilascio dei due titoli autorizzativi di demolizione e costruzione;

- l'asseverazione sarà presentata dall'impresa costruttrice entro la data di stipula del rogito.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede di sapere se possa beneficiare della detrazione prevista per l'acquisto di case antisismiche, di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*), pur non producendo alcun reddito in Italia.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, ritiene che l'unità immobiliare in esame risponda ai criteri per beneficiare della detrazione *Superbonus* e che, in considerazione del fatto di essere incapiente, possa cedere la detrazione in esame ad intermediari finanziari/bancari.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia come l'accertamento dei presupposti per stabilire l'effettiva residenza fiscale costituisce una questione di fatto che non può formare oggetto di istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000. La presente risposta è pertanto formulata nel presupposto dichiarato dall'*Istante* di non

essere fiscalmente residente in Italia.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 prevede che *«Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, 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 96.000 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 i commi 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*decreto Rilancio*) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "cd. Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*). Per la relativa disciplina si fa rinvio alle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, e sue successive modificazioni, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

In tale evenienza, è stato comunque precisato che ai fini della detrazione è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (cfr. da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

Inoltre, come specificato nella circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 (paragrafo

4.5.9), affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del citato decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Nel caso di specie, l'*Istante*, che intende acquistare l'immobile entro il 31 dicembre 2021, può beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, con riferimento agli immobili che la società di costruzioni intende realizzare attraverso la ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, di un edificio che comporti un aumento di volumetria.

Con specifico riferimento alla possibilità di accedere al beneficio in argomento da parte di soggetti fiscalmente non residenti, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, atteso che tra i destinatari del *Superbonus* sono individuati le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, la detrazione in argomento riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Il medesimo documento di prassi ha chiarito, inoltre, che in linea generale trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del *decreto Rilancio*, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste (sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante).

Sulla base dei chiarimenti forniti dalla citata circolare n. 24/E del 2020 restano esclusi dall'accesso al *Superbonus* i soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione

del credito.

Nel caso di specie, l'*Istante*, quale futuro proprietario di un immobile ad uso abitativo in Italia, sarà titolare di reddito fondiario, pertanto, allo stesso non è precluso l'accesso al *Superbonus*, fermo restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste. In particolare, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, l'*Istante* può fruire del *Superbonus*, relativamente alle spese sostenute per l'acquisto di un immobile antisismico ad uso residenziale, nei termini ed alle condizioni sopra descritte.

In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'*Istante* potrà, nel rispetto delle richiamate previsioni normative, optare per la fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del *decreto Rilancio*.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)