

Risposta n. 214

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito dalla legge n. 90 del 2013. Asseverazione non contestuale al titolo abilitativo.

QUESITO

La società Alfa s.r.l. dichiara di essere un'impresa di costruzione che sta dando esecuzione a un progetto di demolizione di un vecchio fabbricato in zona sismica 3 e ricostruzione di unità abitative. Il suddetto progetto è stato autorizzato dal Comune di ... con permesso di costruire n... del ...2018 rilasciato a seguito di istanza della società del2017. Come si evince dalla documentazione integrativa la comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Comune di ... in data 2018.

L'istante osserva che l'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. "decreto crescita") ha esteso l'ambito di applicazione dell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. sisma bonus) alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3. Ai fini dell'ottenimento della detrazione, è necessaria, tra l'altro, la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 58 del 2017. Per l'accesso alle detrazioni occorre che la predetta

asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico. L'interpellante precisa a tale riguardo che, in sede di richiesta del titolo edilizio abilitativo, nella specie, del citato permesso di costruire, non è stata contestualmente allegata l'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio precedente l'intervento e di quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato, seppure, specifica, la società ne fosse in possesso, *"... in quanto il richiesto adempimento è stato previsto per gli interventi attivati dal 1° gennaio 2017 in zone sismiche classificate a rischio sismico 2 e 3 solo con il successivo decreto crescita (art. 8 D.L. 30 aprile 2019, n. 34)"*.

In sede di documentazione integrativa l'istante ha prodotto l'asseverazione tecnica datata 2018.

Ciò premesso, chiede di conoscere se la suddetta asseverazione tecnica possa essere presentata successivamente alla richiesta di permesso di costruire, onde consentire ai futuri acquirenti delle nuove unità immobiliari di fruire della detrazione *ex art. 16, comma 1-septies*, del D. L. n. 63 del 2013.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente istante ritiene che la produzione dell'asseverazione tecnica possa avvenire successivamente rispetto alla richiesta del titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori e comunque entro il termine della stipula dell'atto di compravendita o della fine lavori. Tale conclusione, secondo l'istante, si evince dalla circostanza che per i titoli autorizzativi richiesti a partire dal 1° gennaio 2017 non era previsto l'obbligo di allegare l'asseverazione sismica del tecnico.

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. 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'art. 8, comma 1, D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 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 (...)"*. Con riferimento al quesito posto, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici-Servizio tecnico centrale - con nota 4260 del 5 giugno 2020 ha chiarito che il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come modificato dall'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019 *"tenuto conto della circostanza che l'estensione alle zone 2 e 3 è intervenuta successivamente al DM n. 58/2017, ha inteso concedere la possibilità che i benefici fiscali previsti*

dal sisma bonus, nel caso di imprese che, ai fini della successiva alienazione, avessero realizzato, dopo il 1° gennaio 2017, delle ristrutturazioni o ricostruzioni, mediante demolizione, di immobili - con documentato miglioramento sismico di una o più classi - siano estesi agli acquirenti delle predette unità immobiliari".

Sulla base di quanto chiarito dalla nota sopra citata, deve, ritenersi, che, nel caso in esame, il conseguimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, 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. Tuttavia la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

Il Direttore centrale

(firmato digitalmente)