

Risposta n. 298

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abitativo.

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

QUESITO

L'Istante rappresenta di voler acquistare da un'impresa costruttrice una unità immobiliare, situata nel Comune X, ricavata all'esito dei lavori di "demolizione e ricostruzione con ampliamento" di un edificio esistente.

L'immobile è ubicato in zona sismica 3, alla quale è stata estesa l'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 solo a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 2019.

L'Istante riferisce che al permesso di costruire (datato 18 giugno 2018) non è stata allegata la prevista asseverazione di riduzione del rischio sismico, in quanto tale intervento, secondo la normativa allora vigente, non era ricompreso fra quelli per cui era possibile fruire del c.d. "sisma bonus".

Ciò premesso, l'Istante chiede di sapere se l'intervento in questione, che comporta la demolizione dell'edificio preesistente e la ricostruzione del medesimo con aumento di volume, rientri tra quelli agevolabili ai sensi del richiamato articolo 16,

comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 e, inoltre, se l'attestazione di riduzione del rischio sismico, rilasciata dal professionista abilitato, non allegata all'originaria richiesta di permesso, possa essere successivamente depositata in sede di variante al progetto, ai fini dell'accesso al regime agevolativo in discorso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente istante ritiene che l'intervento in questione rientri tra quelli agevolabili ai sensi del citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, essendo specificamente contemplata dalla disposizione anzidetta l'ipotesi della variazione volumetrica e che la prevista asseverazione relativa al miglioramento della classe di rischio, possa essere depositata in sede di variante al progetto ai fini dell'accesso al regime agevolativo. Ciò a motivo del fatto che la disciplina in questione è stata estesa alla zona sismica 3 soltanto a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 2019, quindi, dopo la richiesta di rilascio dell'originario permesso di costruire.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'impresa costruttrice e sulla qualificazione e sulla quantificazione delle spese di ristrutturazione sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nella versione attualmente vigente 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 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 disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i),

del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche - e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "sisma bonus", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità.

Per effetto delle modifiche apportate dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, l'agevolazione in commento in origine riferita solo agli immobili ubicati in comuni ricadenti nella zona sismica 1, è stata estesa anche agli edifici siti nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

Ciò premesso, si evidenzia che la disposizione normativa in esame prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati *«mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente»*.

Rispondendo al primo quesito sono dunque ammessi alla detrazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio con un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione, né rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga eventualmente un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Con riferimento al secondo quesito, concernente la redazione e la presentazione dell'asseverazione, prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, si osserva che con tale decreto, emanato in attuazione dell'articolo 16, comma 1-*quater* del citato decreto legge n. 63 del 2013, sono state stabilite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

In particolare, ai sensi dell'articolo 3 del predetto decreto ministeriale n. 58 del 2017 - come modificato da ultimo dal decreto ministeriale 9 gennaio 2020 n. 24 - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato) è asseverata (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto stesso) dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, in base ai contenuti delle linee guida allegate al decreto medesimo. Il progetto degli interventi, contenente l'asseverazione, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire da presentare allo

sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.

L'asseverazione e le attestazioni - all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo - della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali.

In virtù di tale ultima disposizione, nella circolare 31 maggio 2019, n. 13/E è stato, da ultimo, precisato che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione. Tale principio si applica anche nel caso di acquisto di immobili oggetto di interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare; pertanto, qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della predetta detrazione.

Preso atto delle modifiche normative intervenute in materia e, in particolare, dell'ampliamento dell'ambito applicativo dell'agevolazione, al fine di non escludere dal beneficio i contribuenti che non avevano effettuato l'adempimento in parola, in quanto non destinatari dell'agevolazione in base alle norme vigenti al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, è stato acquisito per il tramite del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020.

In conformità al predetto parere, con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020 è stato precisato che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 spetta anche 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'art. 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta

del titolo abilitativo. In tal caso, tuttavia, 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.

Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste che non sono oggetto della presente istanza di interpello, potrà fruire della detrazione di cui al citato comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, a condizione 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.

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)