

**Risposta n. 423**

**OGGETTO:** Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013.  
Sismabonus acquirenti unità immobiliari.

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

**QUESITO**

La società ALFA (di seguito, anche, "società" o "istante"), che si occupa di costruzione e ristrutturazione immobiliare, opera nel territorio del comune di ..., classificato a rischio sismico 3, chiede chiarimenti in ordine alla corretta interpretazione dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

Al riguardo, la società dichiara di essere proprietaria, nel comune di ..., di un immobile assoggettato a intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, ai sensi ... della L.R. n. ... del ....

I lavori garantiscono la messa in sicurezza sismica dell'edificio e comportano la realizzazione di più unità immobiliari a uso civile abitazione.

Con riferimento a tale intervento, la società ha richiesto, in data ..., il permesso di costruire, che è stato rilasciato dal Comune in data .... Il ..., la società ha presentato la comunicazione di inizio lavori, depositando contestualmente la relazione tecnica per l'ottenimento dei benefici fiscali legati agli interventi antisismici, con in allegato

l'asseverazione prevista dal D.M. 58/2017, dalla quale risulta una riduzione di oltre due classi di rischio sismico.

Tanto premesso, l'istante chiede di sapere se gli acquirenti delle unità immobiliari potranno fruire della detrazione del prezzo di acquisto prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del D.L. 63/2013. Il dubbio interpretativo è dovuto al fatto che l'agevolazione in esame inizialmente si applicava ai soli immobili situati in zona sismica 1, mentre dal 1° maggio 2019 è stata estesa anche a quelli situati nelle zone sismiche 2 e 3.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che, al ricorrere di tutti gli altri presupposti, l'agevolazione sia applicabile agli atti di compravendita stipulati dal 1° maggio 2019, essendo irrilevante che la data di inizio dei lavori di ristrutturazione sia antecedente.

### **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.

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 tempo 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 dispesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)"

Si segnala, per completezza, che l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, stabilisce, al comma 4, ha apportato rilevanti modifiche anche in relazione alle modalità di determinazione delle detrazioni fruibili a seguito degli interventi di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* del citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

Con riferimento al quesito posto dall'istante, si evidenzia che 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, l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 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. Tanto premesso, con riferimento al quesito posto dalla società, si ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari possano fruire della detrazione di cui all'articolo 16-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, considerato che, secondo quanto dichiarato dall'istante, le "procedure autorizzatorie" per l'intervento di demolizione e ricostruzione sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 (la domanda per l'ottenimento del permesso a costruire è stata presentata in data ... dicembre 2017, il comune di ... ha rilasciato il permesso a costruire in data ... dicembre 2018, il ... 2019 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori e la relazione tecnica per l'ottenimento dei benefici fiscali legati agli interventi antisismici).

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**