

Risposta n. 209

OGGETTO: Articolo 16 comma 1 - *septies* del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Detrazione sisma bonus.

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche, "società" o "istante"), impresa di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali, chiede chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'articolo 16 comma 1 - *septies* del decreto legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, con riferimento al caso di specie prospettato.

Al riguardo, la società con l'istanza di interpello in oggetto e con documentazione integrativa protocollo RU n. ... del ... rappresenta quanto segue.

La società, proprietaria, nel comune di ... (classificato dal D.G.R. ...nella zona sismica 3) di un immobile, dichiara di voler effettuare sullo stesso interventi di demolizione e ricostruzione.

Al riguardo, l'istante precisa gli interventi consistono nella demolizione di fabbricato a X p.f.t., con destinazione d'uso uffici/laboratorio artigianale, e ricostruzione di edificio residenziale a 2X p.f.t., comprendente Y unità abitative,

antisismiche e rispettivi box auto, posti auto e cantine. Tali opere, continua l'istante, *«consentiranno un miglioramento della classe di rischio sismico rispetto al fabbricato preesistente».*

La società ritiene che il suddetto intervento edilizio, benché realizzabile mediante due provvedimenti autorizzativi (SCIA e PdC), sia riconducibile ad un unico intervento unitario; ovvero il recupero del patrimonio edilizio esistente e conseguente riqualificazione di un ambito urbano, con risanamento di un angolo degradato e sismicamente inadeguato della città.

L'istante afferma che, essendo *«autorizzata da una concessione riguardante la 'ristrutturazione edilizia', si ritiene che essa garantisca, mediante i due titoli autorizzativi [ndr. Permesso a Costruire e SCIA della demolizione] ..., il medesimo obiettivo, ovvero il recupero del tessuto e del patrimonio edilizio esistente; nonché un notevole miglioramento della sicurezza sismica di un ambito cittadino».* La società inoltre dichiara che gestirà le lavorazioni commissionando le opere ad altre ditte mediante appalto diretto e che *«In caso di accesso alle detrazioni del suddetto "Sismabonus", il nuovo edificio garantirà il miglioramento della classe sismica, come da normativa, e verrà prodotta l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato».*

Inoltre, dall'istanza e dalla documentazione integrativa, emerge che:

- in data ... luglio 2019 i precedenti proprietari dell'immobile hanno chiesto il permesso a costruire;
- il ... aprile 2020 è stata predisposta la "Relazione alla classificazione sismica della costruzione" e contestualmente è stata presentata la SCIA per la demolizione totale del fabbricato preesistente;
- in data ... luglio 2020, la società ha acquistato l'immobile oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione;
- in data ... agosto 2020 la società ha chiesto la voltura del citato permesso di costruire dell'immobile;
- in data ... settembre 2020 il Comune competente ha rilasciato il permesso a

costruire.

Tutto ciò premesso, la società chiede conferma dell'applicabilità delle disposizioni del "sisma bonus" non solo agli interventi di "ristrutturazione edilizia" ma anche agli interventi realizzati, come nel caso specifico esposto, di demolizione fabbricato esistente (autorizzata con Scia) e successiva ricostruzione di nuovo edificio avente diversa sagoma, destinazione e maggiore volumetria (autorizzata mediante Permesso di costruire, di seguito Pdc).

Più nello specifico, la società chiede di sapere, con riferimento al caso prospettato nell'istanza di interpello se:

1) gli acquirenti di ciascuna unità abitativa, dell'intervento sopra menzionato, che avrà inizio nel corso del 2020 e terminerà nel primo semestre del 2022, potranno fruire della detrazione fiscale prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, spettante agli acquirenti di unità immobiliari realizzati da imprese di costruzione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici in zona sismica 3;

2) agli acquirenti di ciascuna unità abitativa spetterà un'aliquota del 110%, per un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro cadauno, suddiviso in 5 quote annuali, come previsto dall'articolo n. 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

3) il contribuente potrà godere della possibilità di cedere ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, il corrispondente credito d'imposta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In via preliminare si evidenzia che l'istante non ha fornito una risposta dettagliata ai quesiti **sub 1**, **sub 2** e **sub 3**, essendosi limitato a spiegare i motivi per cui l'intervento posto in essere e descritto nell'istanza di interpello possa essere agevolabile.

Più nello specifico, l'istante ritiene che suddetto intervento edilizio, benché

realizzabile mediante due provvedimenti autorizzativi (SCIA, PdC), sia riconducibile ad un unico intervento unitario; ovvero il recupero del patrimonio edilizio esistente e conseguente riqualificazione di un ambito urbano, con risanamento di un angolo degradato e sismicamente inadeguato della città. La società sostiene, inoltre, che benché l'edificazione, non sia specificatamente autorizzata da una concessione riguardante la "ristrutturazione edilizia", garantisce, mediante i due titoli autorizzativi precedentemente menzionati, il medesimo obiettivo, ovvero il recupero del tessuto e del patrimonio edilizio esistente; nonché un notevole miglioramento della sicurezza sismica di un ambito cittadino.

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.

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* [ndr 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 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 gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd "decreto Rilancio"), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 66, lett. *a*), n. 1), legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. "Superbonus").

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 tale detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

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.

Il comma 4 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al richiamato comma 1-*septies* spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119 (*cf.* circolare n. 24/E del 2020).

Il successivo, articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, nel periodo di vigenza dell'agevolazione, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi 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 legge n. 34 del 2020, 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 il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, il comma 67, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (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 richiamata proroga di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

Con riferimento all'applicazione del Superbonus, sono stati forniti, sia pure con riferimento alle disposizioni vigenti al 31 dicembre 2020, chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, 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.

In relazione alla detrazione per acquisto di case antisismiche, si rammenta che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste, che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Nel caso di specie, dall'esame della documentazione presentata risulta che (a differenza di quanto dichiarato dall'istante) la data della richiesta del Permesso di costruire è del 2 luglio 2019, data successiva all'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 che ha esteso la detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3.

Inoltre, l'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire, prevedeva la contestuale presentazione dell'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo.

Solo successivamente, a seguito delle modifiche effettuate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 è stato previsto che *«il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.»*

Tuttavia tale disposizione è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020).

Allo stato degli atti e per i motivi sopra esposti, quindi, non si concorda con la soluzione proposta dall'istante.

Tutto ciò premesso, gli ulteriori quesiti posti dall'istante risultano assorbiti.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)