

Risposta n. 365/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Detrazioni acquisto case antisismiche.

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito l'istante), avente ad oggetto sociale *«l'acquisto, vendita, permuta, costruzione, ristrutturazione di immobili rustici, urbani ed industriali»*, ha posto un quesito circa la fruizione della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato dall'articolo 119 comma 4 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, cosiddetto "SISMA BONUS/ACQUISTI.

L'istante rappresenta di essere proprietaria di un complesso industriale sito nel Comune di XXX, per il quale ha presentato istanza, al Comune stesso, di riqualificazione dell'area residenziale.

L'istante fa presente che per la suddetta riqualificazione sono stati previsti interventi integrati di riorganizzazione urbana, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica dello spazio urbane, ad una integrazione dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità ed alla risoluzione di condizioni di degrado paesaggistico.

Nell'istanza e nella documentazione integrativa prodotta con nota prot. RU XXX del XXX 2021 si evidenzia che:

- ha acquistato il complesso immobiliare il...2005, con atto notarile trascritto il ...2005;
- il ...2007 ha prodotto al comune di XXX un «*impegno unilaterale per la promozione del recupero urbanistico ed edilizio in variante del P.R.G. ...*» (recepito con delibera del consiglio comunale n. ... 2009);
- in data ... 2009 la ASL esprimeva parere sfavorevole al progetto (premessa ...);
- in data ...2010 veniva approvato il progetto di bonifica (premessa ...) ed in data ...2012 veniva depositata variante allo stesso (premessa ...);
- in data ..veniva presentata istanza di variante al piano di recupero successivamente alla quale il Comune esprimeva necessità per opere di interesse pubblico (realizzazione edificio ad uso pubblico manutenzione stradale nelle vicinanze del comparto, parcheggi ecc. (premesse ...);
- in data ...2012 veniva presentata, in ottemperanza alle esigenze comunali, nuova domanda di variante, integrata in data ...2013 (premessa ..) che con deliberazioni di Consiglio Comunale in data ...2013 e ...2014 la Variante veniva adottata e definitivamente approvata (punti ...);
- in data ...2018 veniva richiesta la proroga del piano per l'attuazione degli interventi (punto ...);
- da ultimo, con deliberazione di Giunta Comunale n. XXX del ... 2018, veniva accolta la richiesta di proroga (punto 5...) a seguito della quale veniva stipulata la convenzione urbanistica stipulata (il ...2018).

L'istante fa presente che gli interventi integrati di riqualificazione urbana prevedono, a seguito del deposito della SCIA in data ...2019, la demolizione di tutti i fabbricati oggetto del Piano di Recupero.

L'istante, inoltre, rappresenta che gli interventi di demolizione e di costruzione

hanno determinato la variazione della superficie coperta, dell'altezza massima delle unità immobiliari e del numero dei piani, per adeguarsi alla prescrizioni del Piano Attuativo convenzionato e che sarà depositato presso il Comune la relazione tecnica per l'ottenimento dei benefici fiscali legati agli interventi antisismici finalizzati alla messa in sicurezza sismica e che dall'asseverazione risulterà una riduzione del rischio sismico della costruzione ed

il passaggio di un numero di classi di rischio sismico pari a più di due classi.

L'istante chiede, pertanto, se nel caso di specie, l'agevolazione prevista dall'art. 16, comma 1-septies del D.L. n. 63 del 2013 per gli acquirenti degli immobili (c.d. "Sisma Bonus acquisti") possa essere riconosciuta anche in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria e con cambio di destinazione d'uso e possa essere riconosciuta a tutte le unità abitative che verranno realizzate.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari, oggetto dell'intervento edilizio in argomento, possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1 septies del decreto legge 4 giugno 2013 n.63, come modificato dall'articolo 119 comma 4 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, in quanto la norma agevolativa in commento ammette le agevolazioni agli interventi "realizzati nei comuni ricadenti in 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.

L'istante ritiene che l'agevolazione prevista dall'art. 16, comma 1-septies, del D.L. n. 63 del 2013 per gli acquirenti degli immobili in argomento (c.d. "Sisma Bonus

acquisti") possa essere riconosciuta anche in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria e con asseverazione tardiva.

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 (...)*».

Come più volte precisato, 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 il comma 1-bis, l'agevolazione spetta per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017.

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.

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.

A seguito del 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 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (Superbonus).

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione originariamente prevista per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici

e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus).

L'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'arco temporale di sostenimento delle spese, ai fini dell'applicazione dell'articolo 119 del decreto Rilancio. Tali termini sono stati da ultimo modificati dal decreto legge n. 59 del 2021, in corso di conversione. Per effetto di tali modifiche, per quanto di interesse in questa sede, attualmente il Superbonus spetta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022.

Con riferimento alla applicazione del Superbonus, sono stati forniti, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, e da ultimo con la circolare 22 dicembre 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, tra cui la circostanza che le procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017), che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Dalla descrizione della fattispecie emergono una serie di atti antecedenti al 1° gennaio 2017 costituenti parte della "procedura autorizzatoria" in questione, posta la consequenzialità necessaria di tali atti con la definizione dei contenuti della Convenzione e del Permesso di Costruire.

Sembra, pertanto, che il contribuente abbia iniziato le procedure autorizzatorie in data antecedente il 1° gennaio 2017. Ne consegue che i soggetti acquirenti delle unità immobiliari, sulla base di quanto rappresentato anche a seguito della presentazione di documentazione integrativa, e stante il chiaro disposto temporale previsto per l'avvio delle procedure autorizzatorie cui è subordinata la spettanza dell'agevolazione, non possono fruire del Sismabonus acquisti.

Resta ferma la possibilità del contribuente di documentare, a seguito del parere dell'Ufficio tecnico del Comune, una diversa data di inizio del procedimento autorizzatorio, successiva al 1° gennaio 2017.

Al verificarsi di tale circostanza, con riferimento alla presentazione dell'asseverazione della classe del rischio sismico, la citata circolare n. 19/E del 2020, da ultimo ha chiarito richiamando il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 5 giugno 2020 trasmesso dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 24 giugno 2020, che *"le imprese che effettuano gli interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 - data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3 - e che non hanno presentato l'asseverazione in parola, in quanto non rientranti nell'ambito applicativo dell'agevolazione in base alle disposizioni pro tempore vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con la predetta asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione ai soggetti acquirenti. Tale integrazione, deve essere effettuata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico"*.

Ciò al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento - nelle

ipotesi in cui l'adempimento non fosse stato effettuato in quanto, in base alle norme *pro tempore* vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

Resta fermo il rispetto delle ulteriori condizioni e adempimenti richiesti dalla norma agevolativa.

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 e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)