

Risposta n. 481/2021

OGGETTO: Articoli 14 e 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013. Asseverazione tardiva in caso di cambio classificazione sismica da zona 4 a zona 3.

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

QUESITO

La società istante, Alfa S.r.l., che ha come oggetto sociale la costruzione e la cessione di beni immobili, è titolare di un complesso immobiliare sito in xxxx acquistato in data2019.

In data .../2019 la società ha presentato al Comune richiesta di rilascio del relativo permesso di costruire, unendo alla stessa il progetto per la riedificazione del compendio immobiliare che prevede l'esecuzione di interventi antisismici.

Tuttavia, al momento della richiesta del titolo abilitativo, non ha depositato l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. 58/2017, in quanto il complesso immobiliare insisteva su una zona territoriale all'epoca non agevolabile, essendole attribuito un grado di sismicità pari a 4.

In data .../2020 il Comune ha rilasciato il permesso di costruire con cui ha autorizzato «lavori di demolizione edificio residenziale esistente e ricostruzione di edificio plurifamiliare (...)». Viene precisato che i lavori posti in essere da ALFA Srl

riguardano un immobile esistente, come risulta dal titolo abilitativo, e consistono in una demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, in conformità alle disposizioni di cui al cd. Piano Casa (Legge regionale n. ...). Successivamente, la società ha dato avvio ai lavori, attualmente in corso d'opera.

L'istante rileva che in data 2021 la Giunta Regionale del ...ha provveduto con deliberazione unanime all'approvazione dell'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche, definitivamente confermato con deliberazione della Giunta Regionale n.... In virtù di detta delibera il Comune di xxxx è stato inserito in zona sismica 3.

Tutto ciò premesso, chiede di sapere se:

1. l'accesso ai benefici di cui al comma 1-*septies* dell'articolo 16 del D.L. n. 63/2013 (cd. "sismabonus acquisti") possa avvenire qualora, come si legge nel permesso di costruire, gli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente siano stati autorizzati ai sensi della lettera e) del D.P.R. n. 380/2001;
2. se, al fine di far fruire l'agevolazione ai futuri acquirenti delle unità immobiliari costruende, possa essere ammessa, in corso d'opera, ad effettuare l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58/2017;
3. se, in caso di risposta affermativa, il termine ultimo per la produzione della predetta asseverazione tecnica debba individuarsi nel momento del rogito di acquisto di ciascuna unità immobiliare.

Inoltre, la società istante con il **quesito n. 4** chiede di chiarire se con riguardo agli interventi volti alla riqualificazione energetica (di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013) fermi gli altri presupposti di legge, possa essere ammessa alla fruizione della relativa agevolazione, perlomeno per quanto attiene alle spese riferibili alla volumetria preesistente, considerato che a seguito delle modifiche intervenute all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 ad opera del Decreto Semplificazioni, da un da un punto di vista sostanziale, le opere che la Alfa Srl sta svolgendo nel contesto edilizio in questione non ricadono più nell'ambito della categoria "nuove costruzioni" di cui alla lettera e) del D.P.R. n. 380/2001, bensì in

quella di cui alla lettera d), afferente alle "ristrutturazioni edilizie".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Con riguardo ai **quesiti da 1 a 3**, l'istante ritiene che la risposta debba essere positiva. A tal fine richiama le risposte ad interpello n. 557 del 2020 e 103 del 2021 con cui l'Agenzia delle entrate ha chiarito che ai fini del sismabonus acquisti non rileva se il titolo edilizio è rilasciato ai sensi della lettera e). Per quanto concerne il deposito dell'asseverazione, ritiene che la circostanza per cui il Comune di xxxx sia stato classificato quale zona sismica 3 con la deliberazione di Giunta Regionale del 9 marzo 2021 consenta di procedere al deposito cd. "tardivo", ovvero fino al momento del rogito di vendita di ciascuna unità immobiliare.

Con riguardo al **quesito n. 4**, relativa alla possibilità per la Alfa Srl di fruire dell'agevolazione per interventi di riqualificazione energetica, la società istante ritiene debba trovare positiva risposta per le ragioni che seguono.

Gli interventi attualmente in corso di esecuzione, qualora la richiesta di titolo autorizzativo venisse presentata in data odierna (o comunque a far data dal 17/07/2020), verrebbero autorizzati ai sensi della lettera d) dell'articolo 3, comma 1, D.P.R. n. 380 del 2001, con la conseguenza che la società potrebbe fruire, ove sussistessero le altre condizioni di legge, delle agevolazioni per le opere di efficientamento energetico.

L'istante rileva, infatti, che dal permesso di costruire rilasciato dal Comune di ... si evince che detti interventi sono stati autorizzati ai sensi degli artt. 3 e 11-*bis* della L.R. 14/2009 del ...: traggono quindi titolo da un assetto normativo che promuove gli interventi finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a garantire la fruibilità degli edifici mediante l'eliminazione di barriere architettoniche.

A parere dell'istante, si tratta del medesimo contesto ora previsto nella nuova

formulazione della lettera d) dell'articolo 3, comma 1, D.P.R. n. 380 del 2001, con la riconduzione nell'alveo della ristrutturazione edilizia anche degli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con incremento della volumetria qualora finalizzati all'adeguamento alla normativa antisismica, all'applicazione della normativa sull'accessibilità, all'installazione di impianti tecnologici e all'efficientamento energetico.

In ogni caso, ad avviso dell'istante, dovrebbe essere riconosciuta alla società la possibilità di agevolare le spese riferibili alla volumetria preesistente, adottando il criterio che l'Agenzia delle entrate ha avallato in relazione alla fattispecie di mero ampliamento.

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.

Peraltro, l'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede il riconoscimento della detrazione anche se la ricostruzione dell'edificio determina un aumento volumetrico rispetto a quello originario, sempreché le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando in alcun modo la circostanza che il fabbricato ricostruito dall'impresa che ha eseguito i lavori contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente (cfr. circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, n. 19, pagina 280, e risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020).

E ciò a prescindere, in ogni caso, dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo dall'articolo 3, comma 1, lettera d) o e), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando, tuttavia, che

l'intervento sia comunque effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

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.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito dell'ulteriore 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", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*). Per la relativa disciplina si fa rinvio alle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020.

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, per i soggetti espressamente menzionati al comma 9 del citato articolo 119, 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"*).

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.

Con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020 (in conformità al 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) è stato chiarito,

inoltre, che la detrazione di cui al citato 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.

In tale ipotesi, è stato comunque precisato che 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 (cfr. da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

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.

Con riferimento ai **quesiti da 1 a 3**, quindi, si ritiene che il principio sopra enunciato possa applicarsi anche nel caso di specie atteso che l'adempimento non è stato effettuato in quanto alla data di inizio delle procedure autorizzatorie, il Comune di xxxx era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013.

In altri termini, ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013, fermo restando il rispetto della condizione che gli immobili siano alienati dall'impresa costruttrice entro 18 mesi dal termine dei lavori, la predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione.

Con riferimento al **quesito n. 4** si evidenzia che ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", come modificato dal decreto legge 16 luglio 2020,

n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, *«nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana»*.

Al riguardo, si ricorda nuovamente che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, poiché presuppone valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

L'articolo 14, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, ha elevato dal 55 al 65 per cento la percentuale di detrazione per le spese sostenute e l'articolo 1, comma 3, lettera a), n. 1), della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di Bilancio 2018), successivamente, a seguito delle modifiche apportate al citato articolo 14, comma 1, dall'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, ha stabilito specifiche percentuali di detrazione per le diverse tipologie di interventi.

Come chiarito con la risoluzione n. 34/E del 2020 l'Agenzia delle entrate ha precisato che l'eco-bonus spetta anche ai titolari di reddito di impresa sugli immobili da loro posseduti o detenuti, a prescindere che siano immobili "*strumentali*", "*beni merce*" o "*patrimoniali*".

Ciò posto, con specifico riferimento alla questione rappresentata dall'Istante, si evidenzia che con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei

Lavori Pubblici - pronunciandosi con riferimento alla possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - ha chiarito che *«a differenza del "Supersismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam»*.

Sebbene tale pronuncia sia riferita al Super ecobonus il principio si ritiene estensibile ai lavori di riqualificazione energetica ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, atteso che all'interno della previsione dell'articolo 119 del decreto rilancio vengono richiamate le disposizioni di cui al citato articolo 14.

Quindi, nel caso prospettato dall'istante ai fini della detrazione delle spese di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, fermo restando che l'agevolazione non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam, si ritiene in linea di principio che i lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento non precludano, comunque, al contribuente istante la possibilità di fruire della detrazione per la riqualificazione energetica, nel rispetto delle prescrizioni di legge e delle interpretazioni fornite dall'amministrazione finanziaria.

A tal fine la società ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, utilizzando criteri oggettivi (cfr. inoltre, la circolare del 18 maggio 2016, n. 20/E, paragrafo 10.2).

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)