

Risposta n. 624/2021

OGGETTO: Superbonus - sismabonus acquisti in caso di variazione della zona sismica del comune in cui sorge l'unità immobiliare, dalla classe 4 alla classe 3, intervenuta dopo il rilascio del permesso di costruire - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'*Istante* interpella la scrivente per avere chiarimenti in materia di "*Supersismabonus acquisti*" (articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) riferendo che, in data 30 marzo 2021, è stata accettata una sua proposta di acquisto effettuata ad un'impresa edile per un'unità immobiliare a fine abitativo, attualmente in costruzione, giusto permesso di costruire rilasciato dal Comune per la "*realizzazione di un nuovo complesso residenziale plurifamiliare mediante demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento ai sensi della legge regionale*".

In merito, specifica che:

- il permesso di costruire è stato richiesto in data 13 marzo 2019 e rilasciato dal Comune alla promettente venditrice in data 6 giugno 2019;
- l'intervento autorizzato consiste nella "*realizzazione di un nuovo complesso residenziale plurifamiliare mediante demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione*

con ampliamento, ai sensi della legge regionale";

- i suddetti interventi hanno avuto inizio in data 30 settembre 2019;
- il rogito di acquisto verrà sottoscritto entro il 30 dicembre 2021;
- con deliberazione della Giunta Regionale, è stata data attuazione all'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della Regione e la zona sismica del comune in cui sorge l'unità immobiliare oggetto d'istanza è stata riclassificata definitivamente dalla classe 4 alla classe 3.

Inoltre, in base alle informazioni ricevute dalla promittente venditrice, l'*Istante* fa presente che:

- in seguito agli interventi progettati si avrà una riduzione del rischio sismico di due o più classi;

- l'allegato B (asseverazione ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58), posto l'aggiornamento della classificazione sismica avvenuto a marzo 2021, verrà depositato entro il mese di aprile 2021;

- gli allegati B1 (attestazione del direttore dei lavori), e B2 (attestazione del collaudatore statico) previste ai sensi dell'articolo 3, comma 4-*ter* del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, verranno depositati entro la fine dei lavori, prevista per il mese di settembre 2021.

Pertanto, l'*Istante* chiede se, presenti tutti gli ulteriori requisiti previsti dalla legge, possa validamente fruire del *Supersismabonus acquisti*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter usufruire del beneficio del "*Supersismabonus acquisti*".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1 luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'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 (c.d. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle

Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

L'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 dispone che qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore, *«siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, 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, [ed] 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 (...) 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 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare»* (cd. "*sismabonus acquisti*").

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 *sismabonus* si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari, che potranno calcolare la detrazione spettante in funzione del prezzo di acquisto di tali unità e non delle spese relative agli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Con riferimento alla detrazione di cui al citato comma 1-*septies* del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 si fa presente che è necessario, in particolare, che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata - utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 - 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. L'articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 - in vigore il 13 marzo 2019, data di presentazione al Comune del permesso di costruire da parte dell'impresa costruttrice - prevedeva che alla predetta segnalazione fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato redatta in base al citato decreto ministeriale n. 58 del 2017. In vigore di tale disposizione, è stato, pertanto, chiarito che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al *sismabonus* (cfr., da ultimo, circolare 8 luglio 2020, n. 19/E).

Tale principio si applica anche ai fini dell'applicazione del cd. *sismabonus acquisti*; pertanto, qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione con i relativi allegati, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della detrazione di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

Va, tuttavia, rilevato che nella medesima circolare n. 19/E del 2020, è stata richiamata anche la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, nella quale è stato precisato - in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 - che il *sismabonus acquisti* spetti anche agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1 maggio 2019 (data di entrata in vigore delle disposizioni che

hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3) anche se l'asseverazione in parola non è stata tempestivamente presentata, 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 e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione. 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.

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 presentazione della richiesta del titolo abilitativo il Comune era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013.

Ne consegue che l'*Istante*, nel presupposto che siano rispettati tutti i requisiti normativamente previsti non oggetto di interpello, può beneficiare del *Sismabonus* acquisti applicando la maggiore aliquota prevista citato dall'articolo 119, comma 4 (cd. *Superbonus*).

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 e nel rispetto di tutte le altre condizioni normativamente previste non oggetto di interpello, la predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa a partire dalla data di produzione effetti della riclassificazione sismica regionale (sessanta giorni dalla pubblicazione nel Bollettino Regionale avvenuta il 16 marzo 2021, ovvero dal 15 maggio 2021) ed entro la data di stipula del rogito dell'immobile. La medesima asseverazione dovrà, infine, essere consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi 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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)