

Risposta n. 244

OGGETTO: Articolo 16 comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013.
Asseverazione tardiva per immobili siti in zona sismica 1.

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

QUESITO

La società "Alfa s.r.l." (di seguito anche l'istante o la società) riferisce che intende realizzare nel Comune di XXX, in zona sismica 1, un progetto di demolizione di tre fabbricati collabenti e ricostruzione di tre edifici a destinazione residenziale con aumento di cubatura.

L'istante precisa che il regolamento comunale permette la demolizione e la ricostruzione di nuovi edifici con diversa sagoma e volumetria rispetto ai manufatti esistenti.

Le opere in progetto per l'edificazione della prima palazzina sono già stati autorizzati con i seguenti atti:

- SCIA EDILIZIA, PROT. N. XXXXXX (Uff. Urbanistica, Manutenzione e Patrimonio);
- Permesso a costruire n. X del XX/XX/2019 (Settore II, LL.PP., Manutenzione, Urbanistica, Ambiente).

La società rappresenta che a tutt'oggi i lavori non sono iniziati e la richiesta di rilascio di relativa "Autorizzazione sismica" presso la Regione, Dipartimento Opere pubbliche (ex Genio civile), non è stata ancora inoltrata. Contestualmente, verrà presentata l'asseverazione del Direttore dei lavori prevista dall'art. 3 del D.M. n. 58 del 28/2/2017.

L'istante fa presente di voler procedere alla stipula degli atti di trasferimento delle unità residenziali che edificherà mediante fruizione da parte dei clienti dei benefici previsti dall'articolo 16 D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (c.d. sismabonus).

A tal fine chiede di conoscere:

- se la demolizione di edifici esistenti e la conseguente ricostruzione con aumento di cubatura possa beneficiare della detrazione "sismabonus";

- se abbia rilevanza la presenza di due titoli abilitativi rilasciati dal Comune di XXX, e allegati in sede di documentazione integrativa presentata in data XX/XX/2020: 1) La SCIA per la demolizione totale dei fabbricati e manufatti esistenti nell'area; 2) il permesso a costruire per la realizzazione di fabbricati residenziali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente istante ritiene che l'agevolazione prevista dall'articolo 16 comma 1-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 per gli acquirenti degli immobili (c.d. sismabonus acquisti) possa essere riconosciuta anche in caso di demolizione e ricostruzione con aumento di cubatura, ove le disposizioni urbanistiche lo consentono e in presenza di due titoli autorizzativi sullo stesso lotto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'istante alla normativa

edilizia, nonché sulla qualificazione e sulla quantificazione delle spese di ristrutturazione sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo 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, nella versione vigente al momento 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 di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)"*.

La disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *l*), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche - e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "sisma bonus", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 oppure 85 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Ciò premesso, con riferimento al primo quesito posto dall'istante, la disposizione normativa prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati *"mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente"*. Rientra, quindi, nel concetto di demolizione e ricostruzione anche la ricostruzione dell'edificio che determina un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione (cfr. circolare 13 maggio 2019 n. 13/E); di conseguenza, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito abbia una volumetria maggiore dell'edificio demolito.

Con riferimento al secondo quesito il contribuente chiede se osti alla fruizione del beneficio della detrazione sisma bonus acquisti (in capo all'acquirente delle unità immobiliari che si intendono cedere) la presenza di due titoli autorizzativi sullo stesso lotto, ovvero la SCIA per la demolizione totale dei fabbricati e manufatti e il permesso a costruire per la realizzazione di fabbricati residenziali.

A tal fine si evidenzia che con il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, - come modificato dal successivo D.M. del 7 marzo 2017, n. 65 e, da ultimo dal D.M. del 9 gennaio 2020 n. 24 -, sono state stabilite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla

fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

In particolare, l'articolo 3, comma 2, del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, prevede che *«Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal (...) decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato».*

Il successivo comma 3 stabilisce che *«conformemente alle disposizioni regionali, 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».*

Infine il comma 5 del medesimo articolo 3, statuisce, espressamente, che: *«l'asseverazione di cui al comma 2 e le attestazioni di cui al comma 4 sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater, del citato decreto-legge n. 63 del 2013».*

Nella circolare 31 maggio 2019, n. 13/E è stato, al riguardo, precisato che, sulla base delle richiamate disposizioni, un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione.

Nella circolare 8 luglio 2020, n.19/E è stato precisato che: *«Tale principio si applica anche nel caso di acquisto di immobili oggetto di interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare; pertanto, qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione, gli acquirenti delle unità immobiliari non potranno fruire della*

detrazione pari, rispettivamente, al 75 o all'85 per cento del prezzo di acquisto prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del d.l. n.63 del 2013».

Dalla documentazione presentata e da quanto dichiarato dall'istante si evince che l'asseverazione non è stata presentata in sede di richiesta del titolo abilitativo urbanistico presso lo sportello unico competente.

Tutto ciò premesso, si ritiene che tale circostanza non permetta la fruizione della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del d.l. n. 63 del 2013, per gli acquirenti delle unità immobiliari.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)