

Risposta n. 195

OGGETTO: Articolo 16 bis, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n.63. Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.

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

QUESITO

La società Alfa S.r.l. riferisce che in data ... 2017 il Comune X volturava in favore dell'interpellante il Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (originariamente rilasciato in data ... 2017 alla società Beta), relativamente alla realizzazione dei lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato ... con ampliamento ai sensi della legge regionale ... (PIANO CASA) da trasformare in edificio ad uso residenziale per civili abitazioni.

L'interpellante riferisce, inoltre, che il caso in esame riguarda un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio collabente e, pertanto, ai fini della applicazione della detrazione, è necessario che dal titolo amministrativo risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Ciò premesso, l'interpellante è dell'avviso che l'intervento in questione possa

beneficiare delle detrazioni fiscali riconosciute dall'articolo 16-*bis*, terzo comma, del TUIR di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, in favore di coloro i quali acquistano dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione.

La società Alfa S.r.l. ritiene, inoltre, che la fattispecie rappresentata possa beneficiare anche della detrazione d'imposta introdotta dall'articolo 46-*quater* del decreto-legge n. 50 del 2017 per l'acquisto di case antisismiche.

Con tale disposizione normativa è stata riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari antisismiche site in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1, una detrazione del 75% o dell'85% del prezzo di vendita (fino a un importo massimo di 96.000 euro), purché l'unità immobiliare sia ceduta, entro 18 mesi dalla fine lavori, dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che vi abbia effettuato interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, ove consentito.

Successivamente, il decreto-legge n. 34 del 2019 (cd. Decreto Crescita), convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, entrato in vigore il 1° maggio 2019, ha esteso tale agevolazione anche agli acquisti di unità immobiliari site in zone a rischio sismico 2 e 3. Il Comune X è stato inserito nella zona a rischio sismico 2 dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006.

La società istante ritiene di soddisfare tutte le condizioni stabilite dalla normativa per fruire del Sisma Bonus dal momento che:

a) la procedura autorizzatoria è stata avviata dopo il 1° gennaio 2017 in quanto il Permesso di costruire è stato rilasciato il 26 giugno 2017;

b) l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica consentita dalle norme urbanistiche, prevede il miglioramento di 1 o 2 classi sismiche rispetto al preesistente;

c) l'intervento viene eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che

provvede alla successiva vendita;

- d) l'immobile è ubicato nel Comune X, ovvero in "zona sismica 2";
- e) la cessione delle unità immobiliari interverrà entro 18 mesi dal termine dei lavori e, per le zone sismiche 2 e 3, dopo il 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore del D.L. n. 34 del 2019).

L'istante rammenta, inoltre, che gli adempimenti previsti dalla normativa per accedere al beneficio del Sisma Bonus prevedono, tra l'altro, che l'impresa incarichi un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento e che il professionista asseveri la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato (Allegato B al Decreto MIT n. 58 del 28 febbraio 2017).

Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione del professionista, deve essere allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività da presentare allo Sportello Unico competente al rilascio del titolo abilitativo.

Al riguardo l'interpellante richiama le risposte n. 64 del 19 febbraio 2019 e n. 31 dell'11 ottobre 2018, con le quali veniva chiarito che per accedere alla detrazione occorre depositare contestualmente al titolo edilizio abilitativo dei lavori antisismici l'asseverazione relativa alla classe di rischio sismico precedente all'intervento e a quella raggiungibile a fine lavori.

Con la conseguenza che un'asseverazione tardiva non consente l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-*quater*.

Sul punto l'istante osserva che le predette risposte dell'Agenzia delle entrate sono intervenute anteriormente alla data di estensione del "Sismabonus sugli acquisti" alle zone 2 e 3 (vale a dire il 1° maggio 2019).

Nel caso concreto, poiché l'intervento non era agevolabile al momento della richiesta del titolo abilitativo, la società non ha depositato l'asseverazione della classe di rischio al momento del deposito della richiesta.

Come risulta dalla documentazione integrativa presentata dall'istante (prot. n. ... del ...) tale asseverazione è stata prodotta successivamente presso il Genio Civile e l'Ufficio tecnico del Comune ... in data 31 dicembre 2019.

L'istante ritiene che, conformemente a quanto sostenuto dall'Ance, le imprese dovrebbero avere la possibilità di presentare l'asseverazione sulla classificazione sismica ante lavori e quella conseguibile post intervento anche in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo, così da consentire la fruizione dell'agevolazione in commento, in linea con la normativa di riferimento che richiede come data iniziale per l'avvio delle procedure autorizzatorie quella del 1° gennaio 2017.

L'istante sostiene altresì che il deposito dell'asseverazione contestualmente al titolo abilitativo costituisce un adempimento formale che non può compromettere la spettanza dell'agevolazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente istante ritiene che l'intervento illustrato possa fruire dell'agevolazione di cui all'art. 46-*quater* del decreto-legge n. 50 del 2017, poiché il mancato deposito dell'asseverazione della classe di rischio contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo non costituisce causa ostativa alla fruizione del beneficio dal momento che l'intervento *de quo* non era originariamente agevolabile, ma lo è divenuto solo successivamente a seguito dell'intervenuta estensione normativa.

In via subordinata, l'istante ritiene che l'intervento di realizzazione dei lavori di demolizione e ricostruzione del fabbricato destinato ad uso residenziale con aumento di volumetria (come previsto nel cd. "Piano Casa" della Regione ...) per adeguamento sismico, consenta all'acquirente di beneficiare delle agevolazioni previste dal terzo comma dell'articolo 16-*bis* del TUIR.

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 legge regionale ... (Piano casa) nonché sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia ai fini dell'ottenimento benefici fiscali, restando fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2016, inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e successivamente, così modificato dall'art. 8, comma 1, D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 giugno 2019, n. 58 nella versione vigente al momento di presentazione 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 (...)"*.

Con riferimento al quesito posto, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici-Servizio tecnico centrale- con nota 4260 del 5 giugno 2020 ha chiarito che il comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come modificato dall'articolo

8 del decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019 "*tenuto conto della circostanza che l'estensione alle zone 2 e 3 è intervenuta successivamente al DM n. 58/2017, ha inteso concedere la possibilità che i benefici fiscali previsti dal sismabonus, nel caso di imprese che, ai fini della successiva alienazione, avessero realizzato, dopo il 1° gennaio 2017, delle ristrutturazioni o ricostruzioni, mediante demolizione, di immobili - con documentato miglioramento sismico di una o più classi - siano estesi agli acquirenti delle predette unità immobiliari*".

Sulla base di quanto chiarito dalla nota sopra citata, deve, ritenersi, che, nel caso in esame, l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, 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. Tuttavia la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

Il contribuente nella sua istanza, in via subordinata e alternativa, formula anche un quesito sulla spettanza, in capo all'acquirente delle unità immobiliari che si intendono cedere, del diritto a beneficiare delle agevolazioni previste dal terzo comma dell'articolo 16-*bis* del TUIR. A tal fine, si rappresenta quanto segue.

La detrazione richiamata dall'articolo 16-*bis*, comma 3, del TUIR opera, tra l'altro, nel caso di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare, la lettera *d)* dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, definisce "*interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi*

dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente".

Si rappresenta che la qualificazione delle opere edilizie spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche e che la condizione di rispetto della volumetria dell'edificio preesistente deve essere asserita da professionisti abilitati in sede di presentazione del progetto al competente Sportello Unico per l'Edilizia.

Ai fini delle agevolazioni in esame è necessario che dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (*cf.* articolo 3, comma 1, lettera *d*), del d.P.R. n. 380 del 2001) e non in un intervento di nuova costruzione (*cf.* articolo 3, comma 1, lettera *e*), del d.P.R. n. 380 del 2001), purché risulti invariata la volumetria, perciò inquadrabile come fedele ricostruzione *ex* articolo 3, comma 2, lettera *d*), del d.P.R. n. 380 del 2001. Sostanzialmente quello che la disposizione normativa richiede è che la volumetria dell'edificio sottoposto a lavori di ristrutturazione rimanga identica a quella preesistente ai lavori stessi.

In relazione agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, è stato acquisito il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. Il Servizio Tecnico Centrale del detto Consiglio, in data 17 aprile 2018, ha comunicato il parere n.

27/2018 espresso dalla Prima Sezione del Consesso nell'adunanza del 22 marzo 2018.

Tale parere ha specificato che rientrano tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del d.P.R. n. 380 del 2001 quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al d.lgs n. 42 del 2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Infatti, come chiarito con circolare del 31 maggio 2019, n. 13/E, pag. 258 e seguenti, in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia *ex* articolo 3, comma 1, lettera *d*), del Testo Unico dell'Edilizia nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente; conseguentemente, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione per i futuri acquirenti compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa (Risoluzione del 4 gennaio 2011, n.4/E).

Dall'esame dell'istanza emerge che l'operazione rappresentata dalla società interpellante ha avuto impatti sulla volumetria dal momento che i lavori effettuati consistono in una ristrutturazione con demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso. Tali impatti, secondo quanto dichiarato dall'istante sono esclusivamente dovuti all'adeguamento antisismico dell'edificio

Ciò comporta che l'intervento non debba essere considerato, nel suo complesso,

una "nuova costruzione" e, in quanto tale coloro i quali acquistano le unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati gli interventi di ristrutturazione descritti nell'istanza potranno fruire della detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 3, del TUIR.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)