

Risposta n. 770/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Cambio zona sismica.

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

QUESITO

L'interpellante è una impresa di costruzione (codice ATECO 41.2) che ha per oggetto principale l'acquisto, la costruzione (diretta o in appalto), la trasformazione, la compravendita, la gestione e il recupero di immobili in genere, di aree di terreni urbani, di fondi rustici, di fabbricati civili ed industriali, di proprietà fondiarie in genere.

L'istante con il presente interpello e con documentazione integrativa R.U. rappresenta che: *«Con atto di compravendita ... la Società è divenuta proprietaria di un edificio sito in ... attualmente classificato in zona sismica livello 4. Tuttavia, come anticipato con comunicato n. 407 del 10.03.2021 nel sito della Regione Veneto [...], la Giunta Regionale, dopo aver acquisito il parere favorevole della competente Commissione del Consiglio regionale, ha definitivamente approvato la delibera di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto e una nuova mappa delle stesse, rilevante ai fini dell'individuazione degli adempimenti amministrativi previsti*

dalla vigente normativa in materia, con particolare riguardo agli oneri di deposito e di verifica in capo agli Enti locali e agli uffici regionali [...] Il nuovo piano prevede che non ci siano più i comuni in zona 4.»

In merito alle vicende amministrative che hanno interessato l'immobile prima dell'acquisto da parte dell'interpellante, l'istante in sede di presentazione dell'istanza ha precisato che *"in data ... 2013, la proprietaria di allora del fabbricato aveva conseguito il rilascio del Permesso di Costruire n. T/2013/... del Comune di...per la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio esistente di 3 piani e del sottotetto. A seguito di proroga ex lege del termine di avvio dei lavori previsti da codesto titolo, i lavori relativi alle sole opere di demolizione del fabbricato esistente venivano iniziati in data2016, come da comunicazione di inizio lavori del....2016.*

Con riferimento all'inizio lavori, in sede di documentazione integrativa, tuttavia l'istante ha precisato che in realtà la demolizione non è stata eseguita a cura della precedente proprietaria ma è stata effettuata per conto della società istante a cura della ditta.....in data 20 dicembre 2016. A tal fine, a conferma di quanto dichiarato, l'istante ha presentato una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei direttori dei lavori arch. , nonché una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di (titolare della ditta che si è occupata della demolizione) a conferma del fatto che la demolizione è avvenuta il 20 dicembre 2016.

L'istante ha dichiarato, inoltre che: *«successivamente, in data2016 con prot. GE/2016/..., la sig.ra presentava domanda di permesso di costruire relativo a variante essenziale a permesso di costruire sia interna che esterna al medesimo fabbricato».*

Acquisita la proprietà del fabbricato il ...2016 con atto di compravendita Rep., la società interpellante in data .. gennaio 2017, ha integrato la domanda depositando le tavole aggiornate a seguito delle prescrizioni della Soprintendenza e contestualmente ha depositato la richiesta di trasferimento oneri e la domanda di cambio di intestazione dell'istanza ai sensi dell'art. 11 co. 2 Testo Unico Edilizia. Pertanto, in data giugno

2017, la Società ha conseguito il rilascio del Permesso di Costruire n. T/2017/.. del Comune di ... per lavori di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica. In merito all'autonomia di tale permesso di costruire, l'interpellante riferisce che *«il Comune di Jesolo - Settore Tecnico U.O. Edilizia Privata, con provvedimento del .. marzo 2019, accoglieva l'osservazione del ...12.2018 presentata dalla Alfa S.r.l. e, per l'effetto, rettificava il Permesso di Costruire n. T/2017/... del ...06.2017 rendendolo autonomo rispetto a quello originario e modificando quindi il termine di validità indicato nelle prescrizioni particolari e speciali del provvedimento. Tale provvedimento di rettifica è espressamente definito 'parte integrante del Permesso di Costruire n. T/2017/... del ...06.2017».*

Tanto precisato, l'istante riferisce che *«sulla base del nuovo titolo abilitativo avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato sopra identificato, [...] procedeva all'esecuzione degli interventi di ricostruzione dell'edificio di sua proprietà già demolito a sue spese, appaltando i lavori alla ditta... come da contratto di appalto del ...12.2018».*

L'interpellante, nel presupposto che i rogiti siano conclusi entro 18 mesi dalla data di ultimazione delle opere e comunque entro 30 giugno 2022, chiede se gli acquirenti delle unità immobiliari che saranno ricavate dagli interventi antisismici avranno titolo a fruire del cd. Super-Sismabonus acquisti di cui al combinato disposto dell'art. 119 co. 4 D.L. n. 34/2020 con l'art. 16 co. 1.septies D.L. n. 63/2013, qualora:

- le procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 oppure, se queste ultime sono state avviate in precedenza, il titolo abilitativo è stato comunque rilasciato dopo il 1° gennaio 2017;

- gli atti di compravendita siano conclusi dopo la pubblicazione nel BUR del Veneto della D.G.R. sulla nuova zonazione sismica del Comune di Jesolo in zona 3;

l'asseverazione di rischio sismico dell'edificio *ante operam* sia depositata entro la data del rogito.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che nel caso di specie:

1. il cd. Super Sismabonus acquisti di cui all'art. 119 co. 4 D.L. n. 34/2020 in combinato disposto con l'art. 16 co. 1-septies D.L. n. 63/2013 spetta anche agli acquirenti di unità immobiliari antisismiche realizzate da imprese di costruzione/ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato ubicato in Comune che, alla data del rogito e del sostenimento delle spese è classificato in zona sismica 3, ma che in precedenza era classificato in zona sismica 4;
2. il cd. Super Sismabonus acquisti di cui all'art. 119 co. 4 D.L. n. 34/2020 in combinato disposto con l'art. 16 co. 1-septies D.L. n. 63/2013, per effetto della modifica dell'art. 16 co. 1-bis dall'art. 1 co. 68 Legge di Bilancio 2021, spetta in relazione ad interventi agevolati le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 oppure, se queste ultime sono state avviate in precedenza, per i quali il titolo abilitativo è stato comunque rilasciato dopo il 1° gennaio 2017;
3. il cd. Super Sismabonus acquisti di cui all'art. 119 co. 4 D.L. n. 34/2020 in combinato disposto con l'art. 16 co. 1-septies D.L. n. 63/2013 spetta in relazione ad interventi agevolati eseguiti su edifici ubicati in Comuni a rischio sismico 1, 2 o 3 solo per effetto di normativa sopravvenuta anche qualora l'asseverazione di cui all'art. 3 co. 2 D.M. n. 58/2017 non sia stata depositata entro la scadenza prevista dall'art. 3 co. 3 D.M. n. 58/2017, a condizione che l'impresa di costruzione/ristrutturazione la presenti entro la data del rogito.

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. Al riguardo, si rappresenta che Il comune di ... è passato dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3, con deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 9 marzo 2021.

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 (...)*».

Appare opportuno evidenziare, al riguardo, che l'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, recante *«Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi*», ha esteso tale agevolazione anche agli edifici siti nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

La norma in commento, inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano

il c.d. "*sisma bonus*" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 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 i), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati e che determinino il passaggio ad una ovvero a due classi inferiori di rischio sismico.

Inoltre, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "*sisma bonus*", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale di cui trattasi sono esclusivamente gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascun immobile, nella misura del 75 oppure dell'85 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

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.

Con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato - da ultimo - dal successivo decreto del 6 agosto 2020, n. 329, sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le specifiche modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati, ragion per cui l'osservanza delle

prescrizioni in esso contenute è funzionale alla fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dal citato articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR.

Ciò premesso, 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 in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 1 luglio 2021, n. 101 e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 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*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "*sisma bonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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.

Al riguardo, occorre precisare che i soggetti IRES rientrano tra i beneficiari dell'agevolazione Superbonus sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio (*cf.* circolare 24/E del 2020).

Il comma 4 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al richiamato comma 1-*septies* spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 tale detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Ne consegue che, per i soggetti diversi da quelli elencati al predetto comma 9, si applicherà l'aliquota nella misura prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013 (75 per cento ovvero 85 per cento).

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 (ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio), che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Al riguardo, si precisa che il comma 1-bis dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 è stato, da ultimo, modificato dalla legge di bilancio 2021 che ha aggiunto nel predetto comma le parole «ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio». Con tale locuzione il legislatore ha inteso consentire l'accesso al beneficio anche ai contribuenti che - a partire dal 1° gennaio 2021 - sostengono le spese a fronte di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal 1° gennaio 2017 ovvero per interventi per i quali a partire da tale ultima data sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Pertanto, è possibile accedere alle detrazioni per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 anche qualora il titolo abilitativo sia stato rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria - ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021.

Ciò detto, qualora gli interventi non siano stati terminati al momento del passaggio alla classe sismica 3, si precisa che con riferimento alla detrazione di cui al citato comma 1-septies del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 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 17 maggio 2018 - 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, 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 spetta 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 - qualora gli interventi non siano stati ultimati al momento di passaggio del Comune di ... dalla zona sismica 4 alla 3 - 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 predetto

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.

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 qualora gli interventi non siano stati terminati al momento del passaggio alla classe sismica 3, 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.

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 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)