

Risposta n. 772/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013. Cambio di zona sismica prima della conclusione dei lavori.

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

QUESITO

La Società Alfa S.a.s. di Tizio & C. è una impresa di costruzione (codice ATECO 68.1) che ha per oggetto principale l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la locazione, la concessione in comodato, la costruzione e la manutenzione di immobili civili e non, siano essi di interesse pubblico che privato.

La Società è divenuta proprietaria di un fabbricato sito in L'istante precisa che dal 6 maggio 2021, per effetto della DGR n. 244 del 9 marzo 2021 pubblicata nel BUR Veneto n. 38 del 16 marzo scorso, il Comune di ... è classificato in zona sismica livello 2.

In qualità di proprietaria esclusiva dell'edificio sopra catastalmente identificato, in data novembre 2016, la Società ha presentato richiesta di Permesso di Costruire al Comune per l'esecuzione di interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/2009, per ricavo di fabbricato residenziale composto da n. 6 alloggi.

In data ... novembre 2017, la Società ha conseguito il rilascio del Permesso di Costruire n. del ../11/2017 del Comune di ... per lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/2009, e s.m.i., per ricavo di fabbricato residenziale composto da n. 6 alloggi).

Come attestato dallo stesso Comune nelle premesse del Permesso di Costruire, il titolo abilitativo predetto è stato rilasciato solo dopo aver acquisito le integrazioni e comunicazioni dell'istante relative alla pratica n.

Sulla base del titolo abilitativo suddetto, la società istante procedeva all'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio di sua proprietà in chiave antisismica, appaltando i lavori ad una impresa edile individuale.

Come da Comunicazione dell'Inizio dei Lavori presentata il .. dicembre 2017, i lavori sono iniziati in data .. gennaio 2018. Nella relazione finale del direttore dei lavori a struttura ultimata, depositata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di ... il ...09.2019, viene dichiarato che le opere strutturali sull'edificio sono cominciate il ...01.2018 e terminate il ...07.2019.

In data .. ottobre 2019 la Società Alfa ha presentato Comunicazione di Fine lavori parziale con cui ha comunicato che «in data ../10/2019 i lavori sono stati ultimati in forma parziale come da planimetria allegata».

Successivamente, la Società Alfa ha provveduto a presentare distinte segnalazioni certificate per l'agibilità parziale relativa alle singole unità immobiliari.

L'istante rappresenta che attualmente, debbono ancora essere ultimati i lavori relativi all'ultima unità immobiliare. L'ultimazione delle opere dell'intero fabbricato è prevista entro il .. ottobre 2021, data di scadenza del Permesso di Costruire.

Alla fine dei lavori, l'edificio risulterà pienamente conforme alla normativa antisismica vigente con conseguente riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio originario.

La società istante precisa che attualmente non è stata presentata l'asseverazione tecnica sulla riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio *ante operam*.

Tanto premesso, la Società istante chiede se i futuri acquirenti persone fisiche 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, in relazione alle spese di acquisto che saranno sostenute qualora:

- il rogito sia concluso entro 18 mesi dalla data di ultimazione delle opere dell'intero fabbricato e comunque entro il 30 giugno 2022 (subordinatamente all'approvazione definitiva della proroga da parte del Consiglio dell'Unione europea; in caso negativo, entro il 31 dicembre 2021);

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

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che i futuri acquirenti della sesta unità immobiliare costruita dalla Alfa S.a.s. di Tizio & C. sono legittimati a fruire del cd. Super-Sismabonus acquisti, ossia della detrazione di cui all'art. 16 co. 1.septies D.L. n. 63/2013 e dell'art. 119, comma 4, D.L. n. 34/2020 in relazione alle spese che sosterranno per l'acquisto della casa antisismica fino al 30 giugno 2022, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 16 co. 1-bis D.L. n. 63/2013, come emendato dall'art. 1 co. 68 della Legge di Bilancio 2021 e considerato che la Alfa S.a.s. di Tizio & C prevede di depositare l'asseverazione di rischio antisismico dell'edificio ante lavori di demolizione e ricostruzione entro la data del rogito.

L'istante ritiene, infine, che non sia necessario che l'impresa di costruzione/ristrutturazione esegua i lavori edili direttamente, potendoli appaltare ad altro soggetto, come chiarito dall'Agenza delle Entrate con la risposta all'istanza di interpello n. 213 del 14.07.2020.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, con esclusivo riferimento all'individuazione del momento di conclusione dei lavori (più volte richiamato dall'istante nella descrizione dei fatti) si rappresenta che con la circolare n. 9/E del 2016 è stata ribadita, assumendo a riferimento la relazione illustrativa al decreto delegato n. 156 del 2015, la generale volontà del legislatore di escludere dall'area dell'interpello "qualificatorio" tutte quelle ipotesi che, coerentemente alla loro natura, alle finalità dell'istituto ed alle regole istruttorie di lavorazione delle istanze, sono caratterizzate dalla necessità di espletare attività istituzionalmente di competenza di altre amministrazioni, enti o soggetti diversi dall'Agenzia delle Entrate che presuppongono specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale (cd. accertamenti di tipo tecnico *cf.* ipotesi sub b), paragrafo 1.1).

Tale quesito (seppure indiretto) - incentrato sulla definizione di "*conclusione dei lavori*" implica il rilascio di un parere tecnico nell'accezione sopra descritta e, pertanto, è da ritenersi esclusa dall'area di applicazione dell'interpello, in quanto l'istruttoria richiederebbe specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale che rientrano nell'ambito operativo di altre amministrazioni, trovando, quindi, applicazione il chiarimento di portata generale contenuto nella citata circolare n. 9/E del 2016 (*cf.* circolare n. 31/E del 2020) e, in ogni caso, a tal riguardo non si producono gli effetti di cui al comma 3 dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 (cd. Statuto del contribuente).

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.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito del 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. Per la relativa disciplina (cfr. circolare n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020).

Ai fini della detrazione in commento si ribadisce che non è necessario che l'impresa esegua direttamente i lavori di miglioramento sismico, bensì è possibile che tali lavori siano commissionati ad altra impresa esecutrice. Tuttavia, è necessario che l'impresa appaltante sia titolare del titolo abilitativo necessario alla realizzazione dei

lavori finalizzati al miglioramento sismico e che sia un'impresa astrattamente idonea ad eseguire tali lavori. L'astratta idoneità, a titolo esemplificativo, è ritenuta sussistente attraverso la verifica del codice attività ATECO oppure attraverso la previsione espressa dell'attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare nell'oggetto sociale (Cfr. risposta n. 213 del 14 luglio 2020 e risposta n. 320 del 2021)

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, e sue successive modificazioni, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Da ultimo, con la Circolare n. 7/E del 2021 è stato ribadito che: *«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, le imprese che effettuano gli interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate dal 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 - data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3 - e che non hanno presentato l'asseverazione in parola, in quanto non rientranti nell'ambito applicativo dell'agevolazione in base alle disposizioni pro tempore vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con la predetta asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione ai soggetti acquirenti. Tale integrazione deve essere effettuata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (**Risoluzione 03.07.2020 n. 38/E**)».*

Alla luce della modifica introdotta con l'articolo 1, comma 68, della legge n. 178 del 2020 la detrazione prevista dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 spetta

per interventi *«le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio»*, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive.

Con riferimento all'interpretazione del comma 1-*bis* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, in materia di requisiti di accesso alla detrazione per spese relative ad interventi per la messa in sicurezza degli immobili (cd. sismabonus), si evidenzia quanto segue.

La commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58 con parere del ...2021 prot. ..., in risposta al quesito posto dall'Agenzia delle Entrate in cui si chiedeva se *«è possibile usufruire del sismabonus acquisti di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 nel caso di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1° gennaio 2017 ed il permesso di costruire è stato rilasciato successivamente a tale data ma prima del 1° gennaio 2021»* ha fornito la seguente risposta:

«Il comma 1-bis dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 come modificato da ultimo dall'articolo 1, comma 68, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, dispone che, «Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda

nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno».

In sostanza, a decorrere dal 1° gennaio 2021, la citata legge di bilancio 2021 ha aggiunto nel predetto comma 1-bis le parole «ovvero per quali sia stato rilasciato il titolo edilizio». Si ritiene che con tale locuzione il legislatore abbia 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».

Alla luce di quanto appena detto, anche nel caso di specie è possibile fruire della detrazione qui in esame *«per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021»*, fermo restando la sussistenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, così come chiarite nei relativi documenti di prassi.

Al riguardo, si rammenta che, in linea di principio, è necessario che l'efficacia di tali interventi 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 dal 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 vigenza di tale disposizione, è stato, pertanto, chiarito che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al cd. sismabonus (*cf.*, 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.

Si ritiene tuttavia, che il principio sopra enunciato con la citata risoluzione n. 38/E del 2020 - volto a 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 - possa applicarsi anche nel caso di specie.

Ciò in quanto l'adempimento non è stato effettuato perchè alla data di conseguimento del titolo abilitativo (2017), seppur il comune di ... fosse classificato in zona sismica livello 2 dal 15 maggio 2021 (per effetto della DGR n. 244 del 9 marzo 2021 pubblicata nel BUR Veneto n. 38 del 16 marzo scorso), non era ancora entrata in vigore la disciplina di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013.

Con riferimento al caso di specie, quindi, alla luce delle considerazioni di cui sopra e al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste (come chiarite con i relativi documenti di prassi e fermo restando quanto indicato in premessa), gli acquirenti delle unità immobiliari 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 acquistati entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, possono fruire della

detrazione prevista dal citato articolo 16-bis, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 **con riferimento alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021** , a condizione che l'atto di acquisto relativo all' immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022 e che l'asseverazione relativa ai lavori antisismici sia depositata entro la data del rogito.

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, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**