

Risposta n. 423/2022

OGGETTO: Articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. Bonus edilizi e strutture separate da un c.d. "giunto sismico".

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

QUESITO

L'interpellante, di seguito istante, riferisce di essere una «[...] *impresa di costruzione (codice ATECO 68.1) che ha per oggetto principale l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la costruzione, la ristrutturazione, ed il miglioramento dei beni immobili*».

L'istante precisa che, con atto di compravendita del 9 giugno 2020, ha acquistato un «*intero fabbricato cielo-terra costituito da tre locali ad uso ufficio, due locali autorimessa ed un locale uso palestra, con circostante area cortilizia*», per il quale i precedenti proprietari avevano già chiesto, in data 12 dicembre 2016, l'autorizzazione per la «*demolizione e nuova edificazione di un edificio residenziale con ampliamento del 35% in applicazione dell'art. 4 comma 1 lett. b) della legge regione Lazio n. 21 dell'11 agosto 2009* ("piano casa")», provvedimento di autorizzazione rilasciato il 15 luglio 2019.

L'istante precisa, inoltre, di aver presentato la prescritta «*Comunicazione Inizio*

Lavori con contestuale sostituzione del Direttore dei Lavori e modifica della proprietà dell'Immibile» il 22 giugno 2020, ed evidenzia che, sebbene il compendio edilizio sia censito in Catasto con un'unica particella, esso consta di due strutture adiacenti (una comprende un locale ad uso palestra, e l'altra i 3 locali ad uso ufficio), separate da un c.d. "giunto sismico", cioè da uno «[...] spazio vuoto che si interpone tra due edifici, in modo tale che essi sotto le azioni di un terremoto possano oscillare senza urtarsi e trasmettersi reciprocamente oscillazioni».

Al riguardo, l'istante ricorda che il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti ha già chiarito, con circolare n. 7, del 21 gennaio 2019, che *l'unità strutturale «[...] è caratterizzata da comportamento unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali, per cui, nell'individuarela si terrà conto della tecnologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti [...] e, generalmente, è delimitata da spazi aperti o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tecnologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse», ed evidenzia che alla luce di quanto precede, attesa l'esistenza di due distinte unità strutturali, sono state presentate due diverse richieste di autorizzazione sismica: una "Richiesta di autorizzazione sismica ex art. 93-94 DPR 380/01 per lavori di demolizione e ricostruzione" ed una "Richiesta di autorizzazione sismica per intervento di minore rilevanza ex art. 93-94-bis DPR 380/01".*

Il titolo abilitativo rilasciato dal Comune, infatti, autorizza la *«demolizione e la ricostruzione con destinazione residenziale (ex art. 3 comma 1 lett. "e" DPR n. 380/01), dell'unità strutturale indicata come "locale ad uso palestra", dalla quale si ricaveranno a fine lavori n. 14 unità residenziali e la ristrutturazione edilizia (ex art. 3 comma 1 lett. "d" DPR n. 380/01) di quella indicata come "tre locali ad uso ufficio" dalla quale si ricaveranno, a fine lavori, due unità residenziali e due da destinare ad uso "studi medici"».*

L'istante evidenzia, infine, che alla presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio, nel dicembre 2016, la precedente proprietà non ha presentato

l'asseverazione prevista dall'articolo 3 del DM n. 58 del 28 febbraio del 2017, asseverazione che intende presentare prima dei rogiti delle unità immobiliari che saranno realizzate.

Tanto premesso, considerato che la demolizione riguarda una sola delle due strutture, l'istante chiede come interpretare l'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, ed in particolare:

i) se ai fini dell'accesso al c.d. "*sismabonus acquisti*" la "*demolizione e ricostruzione di interi edifici*" si ritiene realizzata anche quando - come nel caso di specie - «*il permesso di costruire autorizzi la "demolizione e ricostruzione" di alcune porzioni di fabbricato "strutturalmente indipendenti" e la sola ristrutturazione di altre, posto che al termine dei lavori dell'asseverazione di cui all'art. 3 del DM n. 58 del 2017 risulterà una riduzione del rischio sismico [...] pari a più di due classi dell'intero edificio, sia dell'unità strutturale oggetto di "demolizione e ricostruzione", sia dell'unità oggetto di ristrutturazione edilizia; le parti, peraltro, a fine lavori saranno oggetto di accatastamento con diversa particella catastale;*

ii) *come debba essere interpretato l'articolo 3, comma 3, del DM. n. 58 del 2017, come modificato dal DM 24 del 2020 ed, in particolare, quale è la data ultima entro cui, nella fattispecie esposta, si può presentare l'asseverazione del rischio sismico allo sportello unico del comune; se i futuri acquirenti, persone fisiche, in relazione alle spese d'acquisto che saranno sostenute, soddisfatte le restanti condizioni previste dalla legislazione vigente [...] abbiano titolo a fruire della detrazione prevista dall'articolo 16 comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (cosiddetto *sismabonus acquisti*), sia per gli immobili ricavati dall'unità immobiliare demolita e ricostruita che per quelli ricavati dalla unità immobiliare oggetto di ristrutturazione*
».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in sintesi, ritiene che l'agevolazione *de qua* spetti a tutti i futuri acquirenti, poiché l'ambito applicativo del beneficio è ampio e il fine perseguito dall'incentivo è la messa in sicurezza degli edifici (risoluzione n. 34 del 25 giugno 2020).

A suo avviso, dunque, la demolizione e la ricostruzione del fabbricato preesistente, sebbene formalmente prevista, non rilevi sotto il profilo sostanziale laddove l'intervento complessivamente effettuato abbia determinato la riduzione del rischio sismico di almeno due classi.

Qualora tale interpretazione non fosse condivisa, l'istante riconoscerebbe l'agevolazione ai soli acquirenti delle unità immobiliari ricavate in esito alla demolizione ed alla ricostruzione della preesistente unità strutturale.

In merito al mancato deposito dell'asseverazione di cui all'articolo 3 del DM n. 58 del 2017, l'istante ritiene di potersi avvalere delle precisazioni che rinviano alla nota n. 4260 del 5 giugno 2020, con cui il Consiglio Superiore dei Lavori pubblici ha ricordato che il beneficio è stato esteso alle zone sismiche 2 e 3 solo in un momento successivo, e pertanto per consentire ai soggetti interessati di accedere all'agevolazione la presentazione dell'asseverazione va consentita anche dopo il rilascio del permesso di costruire, purché entro la data del rogito.

Per finire, evidenzia che l'Agenzia, con risposta ad interpello n. 749 del 2021, ha già chiarito che il beneficio fiscale compete anche per le richieste di autorizzazione edilizia presentate prima del 1° gennaio 2017 - data da cui l'agevolazione è applicabile - laddove il titolo sia stato rilasciato dopo tale data.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere viene reso sulla base degli elementi illustrati nell'istanza di interpello, assunti acriticamente nel presupposto della loro veridicità, e prescinde dalla valutazione della sussistenza degli ulteriori requisiti

previsti per la fruizione delle agevolazioni prospettate, su cui resta impregiudicato il potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto-legge 16 marzo 2013, n. 63 del 2013, e successive modifiche ed integrazioni, introduce una detrazione d'imposta (c.d. *sismabonus*) commisurata alle spese sostenute per gli interventi per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16, del decreto-legge 14 giugno 2013, n. 63 (cd. *Sismabonus acquisti*), che estende il predetto *sismabonus* a chi acquista nuove unità immobiliari, prevede testualmente 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 vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta 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 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare [...]»*.

Quesiti i) e iii)

La disciplina prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*) si ispira a quella

prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), che attribuisce una detrazione, in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare, a favore di coloro che acquistano dalle «*imprese di costruzione o ristrutturazione*» unità immobiliari realizzate in esito ad «*[...] interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, [...]*».

L'articolo 16, comma 1-*septies*), invece - in quanto inserito nel contesto delle disposizioni che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), con cui il legislatore ha inteso agevolare gli interventi edilizi nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 - riconosce una detrazione limitata agli acquisti di immobili ubicati nelle predette zone ad alto rischio sismico, a condizione che per effetto dell'intervento stata ottenuta la riduzione di almeno una classe di rischio sismico, analogamente a quanto previsto dal richiamato comma 1-*quater*, e che l'acquisto sia effettuato, nel rispetto della tempistica prescritta, dalle imprese che hanno realizzato l'unità immobiliare «*[...] mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico [...]*».

Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante, quindi, il testuale riferimento alla demolizione e ricostruzione dell'intero edificio non può essere considerato *tam quam non esset*, né tantomeno tale requisito può considerarsi assorbito una volta raggiunto il miglioramento sismico richiesto dal citato comma 1-*quater*), in quanto la "demolizione e ricostruzione" costituisce un requisito nuovo e ulteriore rispetto a quelli previsti dal citato comma 1-*quater*.

Ne consegue che, l'agevolazione in parola può essere fruita in relazione ai soli acquisti delle unità immobiliari realizzate previa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, mentre non potranno accedere al bonus edilizio gli acquirenti delle unità immobiliari realizzate in seguito alla ristrutturazione o al risanamento dell'edificio non demolito, fermo restando che i medesimi acquirenti - in presenza di

tutte le condizioni di legge - potranno accedere alla detrazione prevista dal citato articolo 16-*bis* del TUIR.

Quesiti ii)

Per quanto alle procedure autorizzatorie avviate prima del 1° gennaio 2017 - data da cui è agevolabile l'intervento edilizio - l'Agenzia delle entrate, con risposta ad interpello n. 749 del 27 ottobre 2021, ha già chiarito che l'articolo 1, comma 68, della legge n. 178 del 2020 (Legge di bilancio per il 2021), ha integrato il comma 1-*bis* dell'articolo 16 del DL n. 63 del 2013, aggiungendo «[...] *le parole «ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio».*

Conseguentemente, nell'attuale formulazione la normativa citata riconosce il beneficio *«Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 [...] 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 [...]».*

Pertanto, *«[...] 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 [...]»* la novellata previsione dispiega effetti anche nei confronti dei beneficiari della detrazione prevista dal citato comma 1-*septies*, del DL n. 63 del 2013, sempreché il titolo abilitativo sia stato rilasciato successivamente al 1° gennaio 2017 e risultino rispettate tutte le ulteriori condizioni previste dal legislatore.

La citata risposta n. 749 del 2021 ha ricordato, altresì, che la Commissione costituita dal Consiglio superiore dei lavori pubblici per il monitoraggio dell'applicazione del DM n. 58 del 28 febbraio 2017, con parere del 9 agosto 2021 ha

evidenziato la finalità della modifica apportata al citato comma 1-*bis* dell'articolo 16 del DL n. 63 del 2013, precisando che dette «[...] *modifiche sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 e, pertanto, la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale ultima data*» (cfr, risposta ad interpello n. 775 del 10.11.2021).

È appena il caso di evidenziare che le previsioni di cui all'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n 58, secondo cui «*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*», non potevano trovare applicazione nel caso di specie, dato che le procedure autorizzatorie risultavano già avviate (dicembre 2016).

Considerato, inoltre, che l'immobile in argomento è sito in una zona a rischio sismico 2, si ritiene applicabile quanto chiarito dalla circolare 25 giugno 2021, n. 7/E, documento di prassi con cui, richiamata la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, è stato precisato che il *sismabonus acquisti* - in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 - 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) a condizione che l'asseverazione sia depositata entro la data del rogito.

Ciò premesso, anche nel caso di specie il beneficio di cui al citato comma 1-*septies* resta subordinato al preventivo deposito dell'asseverazione, entro la data del rogito, presso il competente Ente locale, nel presupposto che l'acquisto sia effettuato da un'impresa di costruzione.

Al riguardo, giova ricordare che l'Agenzia ha già chiarito che l'impresa venditrice può anche avvalersi di imprese terze per l'effettiva esecuzione dell'opera a condizione che, almeno in via astratta, possa dimostrare di essere un'impresa di costruzione/ristrutturazione, alla luce del codice ATECO utilizzato (41.20) o dell'oggetto sociale di cui all'atto costitutivo (cfr, risposte ad interpello n. 93 del 24 marzo 2020 e n. 320 del 10 maggio 2021).

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

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)