

Risposta n. 103

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Sisma bonus acquisti.

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

QUESITO

La società ALFA S.r.l. con sede legale in ..., (di seguito, anche, "società" o "istante"), che si occupa di costruzione e ristrutturazione immobiliare, intende eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio nel rispetto delle condizioni richieste dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "Sisma-bonus acquisti") e dall'articolo 119, comma 4, del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. "Superbonus") in modo da consentire ai futuri acquirenti di poter fruire delle detrazioni previste dalle richiamate disposizioni.

Al riguardo, l'istante rappresenta che l'intervento edilizio ha per oggetto un fabbricato cielo-terra a destinazione abitativa (categoria catastale A/7) (di seguito "immobile"), acquistato dalla Società con atto del ... 2020 ed oggetto di una richiesta di permesso di costruire presentata dai precedenti proprietari in data ... 2019.

In data ... 2020, la società, nelle more dell'approvazione del permesso di costruire, ne ha richiesto la voltura.

Successivamente, in data ... 2020, è stato rilasciato il permesso di costruire avente ad oggetto un intervento di «*demolizione e ricostruzione di un fabbricato ai sensi dell'art. 3 Legge regionale della Regione ... in classe A4*», con un incremento volumetrico rispetto all'esistente applicando le percentuali consentite dal c.d. "Piano Casa" della Regione

L'istante precisa che l'intervento si qualifica come «intervento di nuova costruzione» ai sensi dell'articolo 3, comma 1, *lett. e)*, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 vigente *ratione temporis*.

La società riferisce che l'operazione di valorizzazione immobiliare ha le seguenti caratteristiche:

- a) l'intervento viene effettuato in un comune area a rischio sismico 3;
- b) l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'immobile con un ampliamento volumetrico rispetto all'edificio preesistente;
- c) il progetto prevede la realizzazione di n. 9 unità a destinazione abitativa comprensive delle relative pertinenze;
- d) gli interventi strutturali progettati consentono una riduzione di "almeno due classi" del rischio sismico;
- e) all'atto della presentazione del progetto di demolizione e ricostruzione con richiesta del permesso di costruire non era stata allegata l'asseverazione del progetto strutturale così come richiesto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato dal decreto ministeriale 7 marzo 2017, n. 652; tale asseverazione è stata tuttavia predisposta e presentata allo sportello unico per l'edilizia del Comune di ...in data 2 settembre 2020, contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori;
- f) i lavori di demolizione e ricostruzione, eseguiti a spese della Società, verranno appaltati ad altro soggetto.

L'Istante dichiara, inoltre, che i lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile, avviati in data ...2020, avranno una durata compresa tra i 16 e i 18 mesi.

Durante tale lasso di tempo saranno stipulati con i promissari acquirenti delle singole unità immobiliari dei contratti preliminari di cui all'art. 1351 c.c. nei quali verrà specificato che le unità immobiliari possiederanno tutti i requisiti per beneficiare del "Sisma bonus" acquisti o del "Superbonus".

Alla sottoscrizione del preliminare i promissari acquirenti verseranno caparre confirmatorie e acconti del prezzo finale di compravendita delle singole unità immobiliari.

La stipula dell'atto di compravendita avverrà alla fine dei lavori, prevista indicativamente nei primi mesi del 2022. Tanto premesso, la società chiede di sapere se gli acquirenti degli immobili ricostruiti potranno beneficiare dell'agevolazione in argomento nell'ipotesi in cui effettueranno il sostenimento della spesa entro il ... 2021, oppure se è necessario che entro tale data siano ultimati i lavori di demolizione e ricostruzione dell'intero immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società ritiene, sulla scorta delle norme e della prassi in materia elencata nell'istanza di interpello, che la detrazione spettante ai sensi del co. 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, nonché quella maggiorata di cui all'articolo 119, comma 4, del cd. decreto Rilancio, dovrebbero competere al promissario acquirente ove, al ricorrere delle altre condizioni richieste dalle disposizioni applicabili, entro il 31 dicembre 2021 siano state sostenute le spese per l'acquisto delle unità antisismiche, fermo restando che, nel caso di fine lavori successiva a tale data, la detrazione potrà essere fruita a partire dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno della fine dei lavori.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere viene reso sulla base degli elementi forniti, 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.

Ciò premesso, 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, 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 *i*), 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 delle predette unità.

L'articolo 119, comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* spetta nella misura del 110 per cento nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119 (*cf.* circolare n. 24/E del 2020).

In proposito, si fa presente che, per le persone fisiche, per effetto delle modifiche al comma 4 apportate dalla lettera f) dell'articolo 1, comma 66, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, per tali interventi l'aliquota del 110 per cento si applica *«per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo»*.

Ai fini della fruizione dell'agevolazione, occorre il rilascio dell'asseverazione, da parte dei professionisti iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni (*cf.* comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio).

Ciò detto si ricorda che, con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020 è stato chiarito che *«La norma in commento è inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-bis a 1-sexies.1 del medesimo articolo 16), mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.*

La ricostruzione dell'edificio, inoltre, può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando, ad esempio, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente». Al riguardo, si rammenta che affinché l'acquirente dell'unità immobiliare possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013 è necessario che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)