

Risposta n. 318/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Demolizione e ricostruzione di immobili appartenenti alla categoria catastale A/1

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche, "società" o "istante"), impresa di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali, chiede chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'articolo 16, comma 1 - *septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 c.d. "Sisma bonus" acquisti e dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "Decreto rilancio") c.d. "Superbonus", in ordine al caso prospettato con l'istanza di interpello in oggetto.

Al riguardo, l'istante evidenzia che in data ... 2019 ha acquistato la proprietà di due immobili, siti in zona sismica 3, attualmente censiti in categoria A/1.

I precedenti proprietari degli immobili, in data ... 2019, hanno chiesto il rilascio di un permesso di costruire «*per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di dodici alloggi in applicazione del piano casa L.R. ...*». Tale permesso di costruire, rilasciato il ... 2019, è stato successivamente volturato in favore dell'istante, il quale aveva già provveduto al pagamento della prima rata degli oneri di urbanizzazione.

La società dichiara, inoltre, di voler demolire e ricostruire gli edifici oggetto di interpello con variazione volumetrica rispetto all'esistente, allo scopo di ridurre di due classi il rischio sismico e successivamente alienare gli immobili risultanti dall'intervento che, al termine dei lavori, verranno iscritti in Catasto "presumibilmente" in categoria A/2 o in ogni caso, in una categoria diversa da A/1, A/8 e A/9.

L'istante evidenzia, al riguardo, che il comma 15-*bis* dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 esclude dall'agevolazione c.d. *Superbonus* le unità immobiliari «*appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico*».

Tutto ciò premesso, l'istante chiede di sapere se, nel rispetto di tutti i requisiti di legge previsti, gli acquirenti persone fisiche possano beneficiare dell'agevolazione "maggiorata" di cui all'articolo 119, comma 4, decreto legge n. 34 del 2020 o, in alternativa, della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società con riferimento ai quesiti posti nell'istanza di interpello fornisce le seguenti soluzioni interpretative.

L'istante ritiene che la *ratio* sottesa alle agevolazioni previste dall'articolo 119 decreto legge n. 34 del 2020 consista nel favorire il miglioramento delle caratteristiche, tra le altre, antisismiche del tessuto urbano nazionale, con la conseguenza che l'esclusione degli edifici classificati A/1, A/8 e A/9, per quanto riguarda gli interventi antisismici, rilevi solo nella fase di acquisto degli immobili da parte delle persone fisiche beneficiarie.

La società sostiene, quindi, che gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con ampliamento, da parte delle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, possano essere eseguiti anche su immobili classificati in categoria

catastale A/1, A/8 e A/9, a condizione che le unità immobiliari risultanti vengano classificate in categorie catastali differenti, non escluse dal menzionato comma 15-*bis* dell'articolo 119 del decreto legge n. 63 del 2013.

Infine, con riferimento alla possibilità per gli acquirenti persone fisiche degli immobili demoliti e ricostruiti di poter usufruire della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1- *septies*, decreto legge n. 34 del 2020, l'istante non propone nessuna soluzione interpretativa.

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.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. Superbonus).

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. sismabonus), 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.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettera a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.».

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119».

L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

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.

Ciò premesso, con riferimento alla possibilità per gli acquirenti persone fisiche degli immobili demoliti e ricostruiti, originariamente identificati con la categoria catastale A/1, di beneficiare del c.d. "Superbonus", si rappresenta quanto segue.

Ai sensi del comma 15-*bis* del richiamato articolo 119 del decreto Rilancio «*le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico*». Per effetto di tale espressa disposizione gli acquirenti degli immobili demoliti e ricostruiti non potranno beneficiare del "Superbonus" nel caso in cui le unità immobiliari oggetto dei richiamati interventi appartengano alla categoria catastale A/1.

In risposta ad una FAQ pubblicata nell'area tematica dedicata al "Superbonus 110%" del sito dell'Agenzia delle entrate è stato chiarito che, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013 sono ammessi al Superbonus - che non costituisce una "nuova" agevolazione - anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione. Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

Alla luce di quanto già chiarito, si ritiene che nel caso di specie, nel presupposto che le nuove unità immobiliari apparterranno ad una categoria diversa da A/1, A/8 e A/9, gli acquirenti possono fruire della detrazione di cui al comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (ferma restando la sussistenza di tutti i requisiti previsti dall'articolo 119 del decreto rilancio).

Con riferimento al subordinato quesito, posto in alternativa nell'istanza di interpello, avente ad oggetto la possibilità per gli acquirenti degli stessi immobili, oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione di beneficiare dell'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* decreto legge n. 34 del 2020, si evidenzia quanto segue.

Il Consiglio dei lavori pubblici, con un parere reso in data 2 febbraio 2021, ha precisato che

· *«Resta fermo ... che la disciplina "ordinaria" del sismabonus ex articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus»;*

· *«Con l'emanazione del "Super sismabonus" è stata introdotta una modifica al "Sismabonus" sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un'unica percentuale pari al 110% determinando così, in relazione all'ambito soggettivo previsto dal comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che nel periodo di valenza indicato all'interno dello stesso art. 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare».*

Tanto premesso, al ricorrere di tutti gli altri requisiti richiamati dalla norma agevolativa in argomento, non oggetto del presente interpello, gli acquirenti persone fisiche degli immobili demoliti e ricostruiti non potranno beneficiare dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, in quanto tale ultima agevolazione a far data dal 1° luglio 2020 resta assorbita dalla maggiore detrazione introdotta dal "Superbonus".

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)