

Risposta n. 320/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Demolizione operata da una società diversa da un'impresa di costruzioni.

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito l'istante), avente ad oggetto l'attività di costruzione di edifici di civile abitazione e non, da destinare alla successiva commercializzazione a terzi, ha posto un quesito circa la fruizione della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, come modificato dall'articolo 119, comma 4, del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, cosiddetto "SISMA BONUS/ACQUISTI.

L'istante rappresenta che, tra le operazioni di valorizzazione immobiliare avviate, la Società ha realizzato la costruzione di un edificio residenziale sito in XXX, via XXX composto da n. X unità abitative e da n. X autorimesse.

L'istante rappresenta che, la peculiarità dell'operazione è rappresentata dal fatto che non sussiste coincidenza fra il soggetto che ha provveduto a demolire i preesistenti immobili e il soggetto (l'istante) che ha realizzato la costruzione delle nuove unità immobiliari.

In particolare, l'istante dichiara che, l'area oggetto di valorizzazione era di proprietà della società Società XXX, con sede in via XXX, in XXX C.F XXX e su di essa insistevano alcuni fabbricati strumentali, adibiti ad ufficio, residenza, magazzini e autorimessa, il tutto con un piano interrato che occupava totalmente il sedime della proprietà. La società XXX non ha per oggetto l'attività di costruzione e/o ristrutturazione bensì la «fabbricazione di altri apparecchi elettrici ed elettronici per telecomunicazioni».

L'istante rappresenta inoltre che:

- in data ... 2017 la società XXX presentava istanza ed elaborati progettuali per l'ottenimento di permesso di costruire per opere consistenti nella demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di nuova costruzione di edificio residenziale a otto piani fuori terra, con contestuale sopraelevazione di basso fabbricato a confine" relativo agli immobili di proprietà come sopra identificati;

- in data ... 2018 la società XXX otteneva la concessione con permesso di costruire n. X /2018 prot. 2017/ XXX in cui, tra l'altro, vengono evidenziati gli oneri di urbanizzazione e la quota di costo di costruzione per la realizzazione della nuova costruzione residenziale;

- in data ... 2018 la società XXX presentava comunicazione di inizio lavori per le opere oggetto di concessione, con data effettiva di inizio lavori il ... 2018;

- i lavori di demolizione venivano affidati alla società XXX S.p.A., direttamente controllata dalla Società istante.

L'istante dichiara, inoltre, che successivamente al termine dei lavori di demolizione, in data ... 2018, la società XXX vendeva alla interpellante l'area fabbricabile risultante dalle demolizioni, libera da ogni fabbricato su di essa insistente e con conseguente cancellazione in catasto degli stessi, unitamente al sopra citato permesso di costruire n. X/2018 quale parte integrante e sostanziale della cessione.

Successivamente, in data .. 2018, l'istante presentava istanza di voltura del permesso di costruire X/2018, che veniva accolta, senza alcuna richiesta di modifica,

dalla Città di XXX il ... 2018. A seguito della suddetta voltura l'istante subentrava a tutti gli effetti di legge alla società XXX nella titolarità del permesso autorizzativo.

Ciò premesso, l'istante fa presente che, in conformità al sopra citato permesso di costruire, ha proseguito, senza soluzione di continuità, la valorizzazione immobiliare, avviando la realizzazione delle unità residenziali ed addivenendo alla fine lavori parziale in data ... 2019 ed in data ...2020.

L'istante evidenzia, inoltre, di non essere proprietaria degli immobili oggetto di demolizione ma più precisamente di:

- aver acquistato un terreno "demolito";
- che le operazioni di demolizione sono state commissionate dalla società XX, che non ha come oggetto di attività la costruzione e/o la ristrutturazione di beni immobili;
- che la demolizione non è stata realizzata dalla Società istante bensì da una società da essa controllata;
- che l'istante è subentrata, senza soluzione di continuità, al permesso di costruire rilasciato dal Comune di XXX in capo alla società cedente XXX".

Infine, l'istante rappresenta che il permesso autorizzativo rilasciato alla società XX, nel quale è subentrata l'interpellante, prevede la demolizione di fabbricati esistenti, la realizzazione di nuova costruzione di edificio residenziale a otto piani fuori terra, con contestuale sopraelevazione di basso fabbricato a confine.

L'istante chiede, pertanto, se l'agevolazione prevista dall'art. 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013 per gli acquirenti degli immobili (c.d. "Sisma Bonus acquisti") possa essere riconosciuta anche in caso di intervento di demolizione e ricostruzione per le unità abitative non ancora rogitate.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, considerato l'intervento oggetto della presente istanza di interpello,

ritiene che l'agevolazione del sisma bonus acquirenti spetti per le unità non ancora rogitate in quanto:

- a) la procedura autorizzatoria è stata avviata dopo il 1° gennaio 2017 (il Permesso di costruire è stato rilasciato il ... 2018);
- b) l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica
 1. consentita dalle norme urbanistiche, prevede il miglioramento sismico rispetto al
 2. preesistente fabbricato demolito;
- c) l'intervento viene eseguito dalla società istante che ha come oggetto di attività la costruzione e/o ristrutturazione di beni immobili e codice ATECO 412000;
- d) l'immobile realizzato è ubicato nel Comune di XXX ovvero in "zona sismica 3";
- e) la cessione delle restanti unità immobiliari non ancora rogitate interverrà entro 18 mesi dal termine dei lavori e dopo il 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore del D.L. n. 34 del 2019);

L'istante ritiene che la non coincidenza fra il soggetto che ha demolito il preesistente fabbricato, in forza di permesso di costruire ad esso rilasciato (società XXX) e il soggetto che ha realizzato l'intervento (l'istante), non incida sull'agevolazione del sisma bonus per gli acquirenti in quanto la Società, acquistando il terreno demolito e libero da fabbricati, è altresì subentrata, senza soluzione di continuità, nel permesso di costruire originario".

Per tutto ciò premesso, l'istante ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari realizzate e non ancora rogitate possano usufruire dell'agevolazione prevista dal cosiddetto sisma bonus acquirenti prevista dall'art. 16, comma 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 per gli acquirenti degli immobili (c.d. "Sisma Bonus acquisti") come modificato dall'articolo 119, comma 4, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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*).

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. *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, nonché - tra gli altri - per gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici,

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 ultime 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 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, 22 febbraio 2021 prot. n. 51374 e 30 marzo 2021, prot. n. 83933.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettere *a)* e *f)* della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, al fine di prevedere che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. La successiva lettera *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 disposizioni di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

Con riferimento all'applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti, sia pure relativamente alle disposizioni vigenti al 31 dicembre 2020, con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Nel caso di specie, non sussiste coincidenza fra il soggetto che ha provveduto a demolire i preesistenti immobili e il proprietario dell'area oggetto di valorizzazione (di proprietà della società XXX che non ha per oggetto sociale l'esercizio dell'attività di costruzione e/o ristrutturazione bensì la «*fabbricazione di altri apparecchi elettrici ed elettronici per telecomunicazioni*»).

Come già evidenziato, con la risposta n. 213 del 14 luglio 2020 ai fini della detrazione di cui all'articolo 16 del D.L. n. 63 del 2013, per quanto concerne il quesito dell'istante è stato già chiarito che non è necessario che l'impresa istante 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.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, non essendo la società XXX qualificabile come impresa di costruzioni nel senso sopra rappresentato, si ritiene che gli acquirenti degli immobili oggetto degli interventi sopra menzionati non possano fruire della detrazione di cui al combinato disposto dell'articolo 16 comma 1-*septies*

del decreto-legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)