

Risposta n. 366

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abitativo e intervento "demolizione e ricostruzione di interi edifici" con variazione volumetrica

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche, "società" o "istante"), che si occupa di costruzione e ristrutturazione immobiliare, chiede chiarimenti in ordine alla corretta interpretazione dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

Al riguardo, la società dichiara di essere proprietaria, nel comune di ..., classificato a rischio sismico 3, di un immobile per il quale è stato richiesto, in data 14 giugno 2018, *"il Permesso a Costruire per la realizzazione di: demolizione del fabbricato esistente, mediante un intervento di sostituzione edilizia, come da art. ... della Legge Regionale Intervento regolamentato al punto 1: "interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio..."*.

L'istante evidenzia che gli interventi di demolizione e ricostruzione determineranno la variazioni della superficie coperta (da X mq a X+15 mq), del volume (da Y mc a Y+530 mc), dell'altezza massima (da Z m a Z+2,5 m) delle unità immobiliari (da B a B+7) e del numero di piani (da C a C+1).

A detta dell'istante, *"Tali variazioni si rendono necessarie per adeguarsi alle distanze dagli altri edifici come prescritto dal codice civile"*.

L'istante riferisce che il *"comune di ... rilascerà il permesso a costruire e certificherà che le procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017"*.

Prima dell'inizio dei lavori sarà *"presentata la comunicazione di inizio lavori"* e contestualmente *"sarà depositata la relazione tecnica per l'ottenimento dei benefici fiscali legati agli interventi antisismici finalizzati alla messa in sicurezza sismica"*.

Dall'asseverazione *"risulterà una riduzione del rischio sismico della costruzione e il passaggio di un numero di classi di rischio sismico ... pari a più di due classi"*.

Tutto ciò premesso, l'istante chiede di sapere se gli acquirenti delle unità immobiliari, risultanti dal descritto intervento edilizio, potranno fruire della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1- *septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, cosiddetto "SISMABONUS ACQUISTI".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che, gli acquirenti delle unità immobiliare, oggetto dei richiamati interventi edilizi, possono beneficiare, in relazione agli atti stipulati dal 1° maggio 2019, dell'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

A supporto della propria tesi, la società ricorda che la norma agevolativa in commento ammette alle agevolazioni gli interventi di "demolizione e ricostruzione di interi edifici" realizzati allo scopo di ridurre lo rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti

consentano tale aumento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'istante alla legge regionale nonché un riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia, ai fini dell'ottenimento benefici fiscali, restando fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 16, comma 1-*septies* 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* [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"*.

Si segnala, per completezza, che il comma 4, dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ha apportato rilevanti modifiche anche in relazione alle modalità di determinazione delle detrazioni fruibili a seguito degli interventi di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* del citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

In particolare, l'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013, inserito 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.

Per beneficiare dell'agevolazione in commento, gli immobili ricostruiti devono essere alienati delle stesse imprese di costruzione entro il termine di 18 dalla data di conclusione dei lavori, come previsto dalla citata norma agevolativa.

Al riguardo 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»*.

La predetta prassi è intervenuta anche rispetto alla questione concernente i termini entro i quali presentare l'asseverazione che certifica la classe del rischio sismico precedente e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.

Richiamando il 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, la suddetta circolare afferma che "le imprese che effettuano gli interventi

su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 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".

Ciò premesso, con riferimento al quesito oggetto di interpello, descritto in premessa, si ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari, risultanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio e realizzati con aumento volumetrico conformemente alla normativa urbanistica vigente, sono ammessi al beneficio in commento, nel rispetto dei termini, dei limiti e delle condizioni poste dalla normativa agevolativa sopra richiamata e secondo i chiarimenti forniti dalla prassi citata. 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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)