

Risposta n. 97

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013.

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

QUESITO

La società ALFA S.r.l., dichiara di operare nel settore immobiliare e delle costruzioni promuovendo,

Nell'ambito del suo *core business* la Società ha in corso un intervento edilizio denominato ..., nel Comune di ..., in un'area di proprietà che ricade in zona omogenea B, che è parte di un comparto di riqualificazione urbana del PUC del Comune. In particolare, la Società segnala che sta realizzando un unico edificio costituito da n. 58 appartamenti e da n. 2 locali commerciali oltre a due livelli interrati costituiti da n. 58 box pertinenziali.

Tale edificio, che ricade in un comparto di riqualificazione urbana, per effetto della specifica regolamentazione edilizia del Comune di ..., insiste sostanzialmente su due appezzamenti di terreno di proprietà della Società. In uno dei due appezzamenti di terreno (Terreno A) sono presenti due edifici di vecchia costruzione dei quali è prevista la demolizione e la cui superficie complessiva è di mq 616,58. Tale superficie è stata soggetta a due incrementi che l'hanno portata ad essere pari a mq 770,36.

L'altro appezzamento di terreno (Terreno B), invece, è libero da manufatti ma, per effetto della speciale regolamentazione edilizia del comune di ..., è stato "accorpato" all'intervento relativo al Terreno A, aumentandone, di fatto, l'edificabilità.

L'istante segnala, inoltre, che in data ...2018 è stato rilasciato permesso di costruire n.... anno 2018 e che in data ... 2019 è stato rilasciato permesso di costruire in variante n. ... anno 2019 per una superficie totale dell'edificio di mq 4.649,78 residenziali e mq 1.962,25 di produttivo, per un totale di mq 6.612,03 oltre a parcheggi pertinenziali interrati come per legge.

Tale superficie, per effetto delle disposizioni normative edilizie del Comune di ..., di cui all'articolo 239, c. 4 del RUEC, è stata soggetta a bonus volumetrico del 5 per cento e pertanto la superficie edificabile complessiva è pari a mq 6.926,88. Il DEP totale dell'edificio in costruzione, pari a mq 6.926,88, è originato da una parte relativa agli edifici esistenti demoliti (...) e da una parte relativa alla quota terreno del Comparto (...).

In data ... 2019 è stato dato inizio ai lavori di costruzione del fabbricato. Il Comune, con certificazione rilasciata alla Società in data ...2020, ha attestato l'inizio delle procedure autorizzative al ...2018 e con comunicazione del ...2019 ha autorizzato l'integrazione della pratica edilizia con l'attestazione di rischio sismico degli edifici esistenti nell'area di trasformazione e demoliti ad inizio lavori.

Tanto premesso, i quesiti che la società pone, dipendono dalla specifica circostanza che la consistenza dell'unico edificio che verrà costruito discende, in linea con le previsioni urbanistiche del Comune di ..., sia dalla demolizione e ricostruzione degli edifici che insistono sul Terreno A che dalla edificabilità del Terreno B.

La Società chiede di sapere se è possibile fruire dell'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013, per l'intero edificio in costruzione. In caso di risposta negativa al quesito, chiede di sapere quale criterio debba utilizzare per applicare la normativa agevolativa in esame (quesiti nn. 1 e 2). Inoltre, chiede conferma circa l'ammissibilità dei benefici derivanti dall'articolo 16

comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013, nel caso in cui la cronologia degli adempimenti burocratici effettuati si sia svolta come indicato in premessa e come attestato dal Comune di ... con attestazione del 11 settembre 2020, ed in particolare alla mancata presentazione dell'asseverazione contestualmente al Permesso di Costruire (quesito n. 3).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in relazione ai quesiti 1 e 2, ritiene di poter fruire del "sisma bonus acquisti" di cui all'articolo 16 del decreto legge 24 giugno 2013, n. 63, così come modificato, per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio in costruzione. Ciò in quanto, l'aumento volumetrico dell'edificio esistente sul Terreno A (ancorché demolito) unitamente a quello derivante dal Terreno B, rientra nelle casistiche previste dalla Legge in quanto consentito dalle norme attuative urbanistiche del vigente PUC del Comune di

A sostegno della propria tesi, dopo aver richiamato la disciplina fiscale agevolativa di riferimento, osserva che il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del TUIR, prevede espressamente la possibilità di ricostruire l'edificio demolito anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento.

In tal senso, ricorda che si è espressa anche l'Amministrazione Finanziaria, in diverse risposte a quesiti posti da contribuenti, in particolare richiama la Risposta n. 409 del 2019, in cui ha affermato, tra l'altro, che *«rientra nel concetto di demolizione e ricostruzione anche la ricostruzione dell'edificio che determina un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione; di conseguenza, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente»*. La Società istante fa presente, inoltre, che il

titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori , rilasciato dal Comune di ... in data 19 settembre 2018 , classifica l'intervento posto in essere dalla Società come "trasformazione edilizia" all'interno della quale sono ricompresi sia gli interventi di nuova costruzione sia quelli di ristrutturazione edilizia. Aggiunge ancora, che l'intero immobile oggetto dell'intervento è situato in zona omogenea B, classificata come "zona residenziale esistente satura", pertanto, non essendo possibile in tali zone effettuare interventi di nuova costruzione, il permesso di costruire rilasciato non può che essere stato rilasciato per interventi di ristrutturazione edilizia. Inoltre, fa presente che il titolo abilitativo consta di un'autorizzazione, la cui natura è quella prevista dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380 del 2001 (cd. Codice dell'Edilizia), come modificato dall'articolo 10 del decreto-legge n. 76 del 2020, ovvero "Interventi di ristrutturazione edilizia" e non quello di "Interventi di nuova costruzione" di cui alla lettera e) dello stesso articolo. Nel presupposto che l'applicazione di tali agevolazioni sia quella di agevolare la ristrutturazione, manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente e non, meramente, gli edifici di nuova costruzione. Peraltro, segnala l'istante, che il citato articolo 3, comma 1, lett. d), tra gli "interventi di ristrutturazione edilizia", include gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedile e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere, altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. La Società fa presente, ancora che qualora l'intervento nella sua interezza non sia considerato agevolabile, dal momento che l'intervento di demolizione e ricostruzione riconducibile al Terreno A, è invece agevolabile, per determinare l'ammontare dell'agevolazione si dovrebbe utilizzare un criterio di natura

proporzionale. In particolare, considerando gli interi mq edificati e distinguendoli per quelli relativi al Terreno A ed al Terreno B, propone di determinare una percentuale proporzionale di agevolazione relativa al S.L.S. (superficie lorda di solaio) da applicare al totale degli appartamenti. In questo modo si potrebbe calcolare il numero di appartamenti agevolabili. Dal lato della verifica dei costi, eventualmente relativa al solo numero di appartamenti agevolabili, come sopra identificati, la soluzione prospettata è quella della tenuta di una contabilità separata. Con riferimento al quesito n. 3, l'istante ritiene, infine, che - in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 - la detrazione di cui al citato comma 1- *septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, spetti 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 nuove disposizioni - ma, comunque, dopo il 1° gennaio 2017 - anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. Tali conclusioni sono state riprese anche dalla risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, dalla circolare 19/E dell'8 luglio 2020 ed in ultimo dalla risposta n. 281 del 27 agosto 2020.

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.

Sempre preliminarmente si rileva che la qualificazione di un'opera edilizia (quale risultante dal futuro titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori) spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che esulano

dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, inserito dall'articolo 46-quater del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e successivamente, così modificato dall'articolo 8, comma 1, decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 giugno 2019, n. 58 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 vigenti 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 dispesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...))».*

La norma in commento, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sisma bonus" si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

In particolare, la detrazione di cui al citato comma 1-septies riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Con riferimento ai quesiti **nn. 1 e 2**, si evidenzia quanto segue. La disposizione normativa di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del citato decreto-legge n. 63 del 2013, prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati dall'impresa di costruzione *«mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente»*.

Con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020 è stato chiarito che *«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»*.

In sostanza, dunque, la fruizione della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013 - a prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo dall'articolo 3, comma 1, lettera d) o e), del d.P.R. n. 380 del 2001, ma nel presupposto che l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti - è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente.

Con riferimento al **quesito n. 3**, riguardante la fruibilità dell'agevolazione nel caso in cui l'asseverazione di cui all'articolo 3 del decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58, non è stata presentata contestualmente al Permesso di costruire, si fa presente la predetta circolare n. 19/E del 2020 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, 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».

Nella fattispecie rappresentata (comune di ..., zona sismica 2), quindi, la tradiva presentazione dell'asseverazione non impedisce la fruizione della detrazione di cui al citato all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013, a condizione che la stessa sia presentata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti).

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 e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)