

Risposta n. 366/2021

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

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

QUESITO

La società istante ALFA s.r.l., impresa di costruzioni e ristrutturazioni, è proprietaria di un compendio immobiliare sito in, su cui risultavano preesistenti fabbricati.

Al riguardo, la società con la presente istanza d'interpello e con documentazione integrativa R.U. n del ... , riferisce quanto segue.

Il P.R.G.C. del Comune di classifica il compendio immobiliare come zona "...." destinata ad attività miste esistenti; in tale zona, le Norme Tecniche di Attuazione prevedono anche interventi di rigenerazione urbana architettonica e ambientale con cambio d'uso in residenziale della volumetria esistente, subordinando il permesso di costruire alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) ovvero alla stipula di una convenzione edilizia.

L'Istante ha depositato presso gli uffici competenti del Comune di:

- in data/19 Piano Esecutivo Convenzionato che prevede la costruzione

di due fabbricati residenziali (denominati "A" e "B") approvato in data ../04/2019, mediante Delibera della Giunta Comunale n°.., a cui è seguita la stipula della relativa Convenzione Edilizia in data ../05/2019;

- in data .././2019 S.C.I.A. Prot. n° ...del Comune di ..., per autorizzazione alla demolizione dei fabbricati esistenti;
- in data .././2019 richiesta di Permesso di Costruire (art. 10 D.P.R. 380/01) ottenendo autorizzazione n°.. in data ../08/2019 (fabbricato denominato "A");
- in data .././2019 comunicazione di inizio lavori per l'edificazione del fabbricato "A", tutt'ora in fase di realizzazione;
- in data .././2020 richiesta di Permesso di Costruire (art. 10 D.P.R. 380/01) ottenendo autorizzazione n° .. in data ../09/2020 (fabbricato denominato "B");
- in data .././2020 il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione relativa al fabbricato "B";
- in data .././2020 comunicazione di inizio lavori per l'edificazione del fabbricato "B", tutt'ora in fase di realizzazione.

Le date dei depositi relativi al fabbricato "A" risultano antecedenti al .././2020 (B.U. n°..), data in cui è stata normata per il territorio comunale di..., la classificazione sismica con il passaggio dalla zona 4 alla zona 3 (D.G.R. n°6-887 del 30/12/2019).

Tra i documenti del fabbricato "A" depositati è presente il progetto antisismico sull'immobile, ma non accompagnato dall'asseverazione della classe di rischio del tecnico progettista anche se prevista dall'art. 3 del D.M. 28 febbraio 2017 n° 58, essendo, a quel tempo, il Comune di ... classificato in zona sismica 4 (D.G.R. n° ... del ../2014).

L'Istante fa presente che, relativamente al fabbricato "A", ad eccezione della suddetta asseverazione della classe di rischio, è in possesso di tutte le condizioni sostanziali stabilite dalla normativa di riferimento quali:

- avvio della procedura autorizzativa successiva al 1° gennaio 2017;
- intervento di demolizione e ricostruzione con miglioramento di 5 classi

sismiche rispetto alle preesistenti;

- ubicazione del fabbricato in zona 3;
- inizio lavori antecedente il ...2020;
- cessione delle unità immobiliari entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Tanto premesso, l'istante pone i seguenti quesiti:

1) se possa essere applicata la disciplina del c.d. Sisma Bonus acquisti a tutti i 13 acquirenti delle unità immobiliari componenti il fabbricato "A", più precisamente se possano beneficiare della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, anche a seguito della redazione e presentazione del documento di asseverazione della classe di rischio dell'edificio in un momento successivo rispetto alla richiesta del titolo abilitativo;

2) quale siano le modalità per la presentazione dell'asseverazione della classe di rischio, qualora la risposta al primo quesito fosse affermativa;

3) a quale importo ammonti la succitata detrazione, qualora la risposta al primo quesito fosse affermativa;

4) se possa essere applicata la disciplina del c.d. Sisma Bonus acquisti a tutti i 7 acquirenti delle unità immobiliari componenti il fabbricato "B", più precisamente se possano beneficiare della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 avendo presentato il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e la relativa asseverazione prima dell'inizio lavori;

5) a quale importo ammonti la succitata detrazione, qualora la risposta al quarto quesito fosse affermativa; se possa essere applicata nel contempo a tutti gli acquirenti delle unità immobiliari del fabbricato "A" e "B" la detrazione sul costo di costruzione per l'acquisto di autorimessa pertinenziale da un'impresa costruttrice.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, relativamente al fabbricato "A", sulla base della risoluzione

dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 03/07/2020, ritiene che la detrazione di cui al citato comma 1-septies) spetti ad ogni acquirente delle 13 unità immobiliari componenti il fabbricato "A". Ciò in quanto le procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, ma prima del 23/01/2020, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni regionali in cui il Comune diè stato inserito in zona sismica 3 (B.U. n°4 - D.G.R. n°6-887 del 30/12/2019), anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, a patto che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile in oggetto.

Relativamente al fabbricato "B", l'Istante ritiene che la detrazione di cui al citato comma 1- septies) spetti ad ogni acquirente delle 7 unità immobiliari in base all' art. 1 comma 1 lett. a) del D.M. n°24 del 09/01/2020, che testualmente recita: « *Conformemente alle disposizioni regionali, il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'art. 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori*».

Relativamente al quesito inerente la detrazione sull'acquisto dell'autorimessa, l'Istante non prospetta 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.

Sempre preliminarmente, si rileva che la qualificazione di un'opera edilizia

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.

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.

Con riferimento al **primo**, al **secondo** e al **quarto** posti dall'istante, si evidenzia che ai fini della detrazione di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 è necessario, in particolare, che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata - utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 - dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza. L'articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 - in vigore al momento dell'inizio delle procedure autorizzatorie da parte dell'impresa costruttrice - prevedeva che alla predetta segnalazione fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato redatta in base al citato decreto ministeriale n. 58 del 2017.

In vigenza di tale disposizione, è stato, pertanto, chiarito che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al *sismabonus* (cfr., da ultimo, circolare 8 luglio 2020, n. 19/E).

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 già citata circolare n. 19/E del 2020 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 al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non fosse stato effettuato in quanto, in base alle norme *pro tempore* vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

Si ritiene che il principio sopra enunciato possa applicarsi anche nel caso di specie atteso che l'adempimento non è stato effettuato in quanto alla data di inizio delle procedure autorizzatorie, il Comune di ... era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013.

In altri termini, ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013, fermo restando il rispetto della condizione che gli immobili siano alienati dall'impresa costruttrice entro 18 mesi dal termine dei lavori, la predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione.

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.

In relazione alla detrazione per acquisto di case antisismiche, si rammenta che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste, che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Con il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 è stato modificato il citato D.M. n. 58 del 2017, integrando le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia, contenute ai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, ai sensi dei quali, ai fini del Superbonus, è necessario, tra l'altro, che i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico attestino altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In particolare, nel citato articolo 3 del decreto ministeriale n. 58 del 2017, è stato inserito il comma 4-bis, ai sensi del quale *« Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14»*.

Va tuttavia rilevato che in merito alla detrazione in argomento, la Commissione Consultiva per il Monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle Linee Guida ad esso allegate, con il parere n. 3/2021 del 7 aprile 2021 ha precisato che nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione da parte di impresa (c.d. sisma

bonus acquisti) di cui al comma 1-septies dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, non sia necessario redigere il computo metrico estimativo dei lavori e non debba essere compilata la sezione del modulo di asseverazione in cui è richiesto di dichiarare la congruità della spesa sulla base del costo complessivo dell'intervento. Ciò in quanto la detrazione in questione è commisurata al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non ha, quindi, relazione col "costo complessivo dell'intervento" richiesto nel predetto modulo di asseverazione, da indicare negli altri casi di interventi strutturali eseguiti su edifici esistenti.

Con riferimento al **terzo e quinto quesito** si evidenzia che ai sensi dell'articolo 119 comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020 la detrazione di cui al citato comma 1-septies dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (per un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro). Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Come chiarito con la circolare n. 24/E del 2020, i soggetti titolari di reddito d'impresa non rientrano, in linea di principio, tra coloro che possono fruire del *superbonus*. Pertanto, per tali soggetti la detrazione "*sismabonus acquisti*" resta fruibile nella misura prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 (75 per cento o 85 per cento) entro l'ammontare massimo di spesa di 96.000 euro.

Relativamente, all'**ultimo quesito**, con cui l'istante chiede *«se possa essere applicata nel contempo a tutti gli acquirenti delle unità immobiliari del fabbricato "A" e "B" la detrazione sul costo di costruzione per l'acquisto di autorimessa pertinenziale da impresa costruttrice»* si fa presente che nel caso di acquisto, unitamente all'immobile abitativo, anche delle pertinenze, l'articolo 16-bis del TUIR costituisce il quadro normativo di riferimento delle disposizioni contenute nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, non essendo gli interventi di riduzione del rischio sismico ivi indicati, una nuova categoria di opere agevolabili. Pertanto, i chiarimenti di prassi resi in materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio devono ritenersi

validi anche con riguardo agli interventi ammessi al cd. sisma bonus.

Sulla base di tale assunto, in analogia con quanto precisato con riferimento alla detrazione di cui al comma 3 del citato articolo 16-*bis* del TUIR - spettante agli acquirenti di unità immobiliari ubicate in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile - anche la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, deve essere calcolata, nel limite massimo di spesa di euro 96.000, sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente.

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.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)