

Risposta n. 513

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013. Detrazione per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico con asseverazione tardiva.

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

QUESITO

La società Alfa e la società Beta hanno acquistato, rispettivamente, la quota indivisa di XXX millesimi e di XXX millesimi dei seguenti immobili:

- 1) fabbricato abitativo, costituito da abitazione e garage, con annesso cortile esclusivo;
- 2) fabbricato adibito ad uso magazzino con area sottostante e adiacente il fabbricato.

Per detto trasferimento le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono state applicate in misura fissa ai sensi dell'articolo 7 del D.L. 34/2019.

Al riguardo, viene evidenziato che i fabbricati acquisiti "*saranno oggetto di demolizione e [che è prevista la] nuova costruzione di n. 2 fabbricati residenziali per n. 8 alloggi totali, giusta istanza presentata dai venditori al Comune di ...in data ... (...) per il quale il Comune di Martellago ha espresso parere favorevole con rilascio del Permesso di costruire n. ... del XX/02/2020 (...)*

Le Società istanti sono in procinto di depositare voltura del titolo abilitativo".

Viene precisato che l'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione con riordino delle volumetrie e lo sfruttamento dell'indice volumetrico residuale rispetto all'esistente. Saranno, quindi, realizzate due costruzioni a destinazione residenziale della tipologia "edificio quadrifamiliare" con annessi locali autorimessa come da progetto allegato con documentazione integrativa presentata in data

I lavori saranno così articolati:

- demolizione dei fabbricati esistenti, con costi ripartiti tra le due Società in proporzione alle quote di proprietà degli immobili;
- ripartizione e divisione delle aree con attribuzione dell'area nord ad Alfa e dell'area sud a Beta;
- nuova costruzione del fabbricato "A" nell'area nord, con sostenimento esclusivo dei costi e successiva alienazione da parte di Alfa;
- nuova costruzione del fabbricato "B" nell'area sud, con sostenimento esclusivo dei costi e successiva alienazione da parte di Beta.

Considerato che l'intervento riguarda immobili siti in, comune

ricadente in zona a rischio sismico 3 e comporterà una riduzione del rischio sismico dei nuovi fabbricati, con passaggio ad una o più classi di rischio inferiore, l'istante chiede se i potenziali acquirenti possano fruire delle detrazioni previste dall'articolo 16, comma 1-septies del d.l. n 63/2013, nel caso di trasferimento delle unità immobiliare entro i 18 mesi dalla conclusione dei lavori.

In particolare, viene chiesto se i futuri acquirenti possano fruire della richiamata detrazione:

- 1) nel caso l'iter autorizzativo sia stato avviato dal precedente proprietario e l'impresa di costruzione o ristrutturazione acquirente subentri provvedendo a realizzare la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- 2) nel caso in cui il progetto degli interventi per la riduzione del rischio

sismico e la relativa asseverazione non siano stati presentati dall'originario proprietario, ma vengano prodotti dall'impresa di costruzione acquirente, subentrata nel titolo abilitativo, prima dell'inizio dei lavori;

3) nel caso, in presenza di tutti gli altri requisiti previsti dalla norma, l'intervento preveda la demolizione di un fabbricato esistente in comproprietà tra due imprese di costruzione immobiliare che, successivamente, provvedono a frazionare in due parti l'area su cui il fabbricato insisteva, ad acquisire la proprietà esclusiva di un'area ciascuna e a realizzare separatamente due nuovi fabbricati (con un aumento volumetrico autorizzato).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Rispetto ai tre quesiti prospettati, l'istante ritiene, che:

1) l'avvio dell'iter autorizzativo da parte dell'originario proprietario non sia ostativo alla fruizione della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del d.l. 63/2016, in quanto la norma prevede che gli interventi siano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, senza alcun condizionamento in merito al soggetto che ha avviato l'iter burocratico;

2) con riferimento al momento della presentazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e della relativa asseverazione, alla luce della nuova formulazione dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, modificato dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 che ha inserito anche il riferimento al permesso di costruire, possa ritenersi tempestivo il deposito prima dell'inizio dei lavori;

3) con riferimento alle diverse fasi e alla suddivisione dell'intervento prospettato, la norma non ponga condizionamenti in merito all'esclusività della proprietà del fabbricato da parte di un unico soggetto o all'indivisibilità dell'area nel caso, ad esempio di più edifici rispetto alla situazione preesistente, qualora le norme lo

consentano. Al riguardo viene evidenziato che tale separazione consente una migliore gestione dei rapporti con i clienti e i fornitori e non può rappresentare una condizione ostativa al riconoscimento della detrazione in esame agli acquirenti delle unità immobiliari realizzate in entrambi i nuovi edifici, che acquistino entro i 18 mesi dalla fine dei lavori.

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.

Preliminarmente si segnala, altresì, che non è oggetto di interpello l'interpretazione dell'articolo 7 del Decreto crescita di cui l'istante fa menzione nella descrizione della fattispecie.

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 al quesito posto dall'istante riguardante l'asseverazione si osserva come la circolare n. 19/E del 2020 abbia chiarito che: *"In conformità al 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, 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".*

In sostanza, secondo tale interpretazione i soggetti che avevano iniziato le procedure autorizzative antecedentemente alla modifica normativa hanno la possibilità presentare un'asseverazione tardiva.

Nel caso di specie, dall'esame della documentazione presentata risulta che (a differenza di quanto dichiarato dall'istante) la data della richiesta del Permesso di costruire è del XX novembre 2019, data successiva all'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 che ha esteso la detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3. Inoltre, l'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire, prevedeva la contestuale presentazione dell'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo. Solo successivamente, a seguito delle modifiche effettuate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 è stato previsto che «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'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.»

Tuttavia tale disposizione è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020).

Per i motivi sopra esposti, quindi, non si concorda con la soluzione proposta dall'istante.

Tutto ciò premesso, gli ulteriori quesiti posti dall'istante risultano assorbiti.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)