

Risposta n. 557

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013. Detrazione anche con titolo abilitativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del d.P.R. n. 380 del 2001.

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

QUESITO

La società Alfa è un'impresa di costruzione e ristrutturazione immobiliare. L'istante è proprietaria di un lotto di terreno su cui insiste un fabbricato industriale dismesso che intende demolire completamente per costruire successivamente tre edifici residenziali plurifamiliari.

A questo fine, la società intende presentare al Comune di ... un permesso di costruire convenzionato ai sensi del RUE (Regolamento Urbanistico ed edilizio) del Comune di...

Alla fine dei lavori il rischio sismico dei nuovi edifici risulterà ridotto di due classi. L'intervento si concluderà a novembre 2021, quando vi sarà la stipula dei contratti di compravendita definitivi. Nel frattempo saranno stipulati dei preliminari con versamento di caparre e acconti.

La società istante chiede:

1. se tale intervento possa rientrare nell'ambito agevolativo dell'articolo 16,

comma 1 - *septies* del d.l. n. 63 del 2013, considerato che lo stesso non sarà di mera demolizione e ricostruzione dell'edificio ma si tratterà di una operazione più complessa di riqualificazione di un'area, all'esito della quale saranno realizzate palazzine residenziali, con aumento delle volumetrie,

2. se entro il termine normativamente previsto del 31 dicembre 2021 sia necessario che gli immobili abbiano ottenuto l'agibilità, a seguito della presentazione al Comune della Comunicazione di fine lavori e della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità o se sia sufficiente che sia stato realizzato il collaudo statico con verifica del miglioramento sismico;

3. quale sia la data ultima per fruire del beneficio in esame. In particolare, chiede se siano agevolabili gli acquisti definitivi posti in essere anche successivamente al 31 dicembre 2021, ma entro i 18 mesi dalla fine dei lavori.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che il citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013 agevoli anche gli interventi che non integrino una mera ristrutturazione edilizia e che comportino un aumento della volumetria degli immobili realizzati rispetto ai precedenti, con la conseguenza che anche la fattispecie descritta risulta agevolabile (quesito n. 1).

Ritiene, inoltre, che sia sufficiente che al 31 dicembre 2021 sia stato effettuato il collaudo statico delle opere con certificazione del miglioramento sismico da parte del tecnico incaricato (quesito n. 2).

Infine, la società istante ritiene che la cessione delle unità immobiliari potrà avvenire anche successivamente al 31 dicembre 2021, purché nel termine dei 18 mesi dalla fine dei lavori (quesito n. 3).

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.

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 n. 1**, 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.

Nel merito occorre, tuttavia, evidenziare che 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»*.

Al riguardo, 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** si evidenzia che per effetto del richiamo, contenuto nel citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Ragioni sistematiche, quindi, confermano l'interpretazione che le detrazioni previste dall'articolo 16, comma 1-*bis* (cui il comma 1-*septies* attraverso il comma 1-*quater* rimanda) si riferiscono alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Di conseguenza, si ritiene che, affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013, sia necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.

Quindi, si ritiene assorbito il quesito n. 2, poiché come appena precisato ciò che rileva, ai fini della possibilità di beneficiare della detrazione, (c.d. sismabonus acquisti) è la stipula dell'atto di acquisto (entro il 31 dicembre 2021) degli immobili oggetto dei lavori che, ovviamente, devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)