

Risposta n. 467

OGGETTO: Art. 16, comma 1-bis del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazioni per interventi di riduzione del rischio sismico (cd. sisma bonus) da parte di un soggetto non residente. Data di inizio procedure autorizzatorie.

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

QUESITO

L'Istante, soggetto iscritto all'AIRE, rappresenta di essere condòmino, con i signori Tizio e Caio, di un edificio, sito nella zona sismica 3, identificato come "condominio minimo"; in particolare, all'interno dell'edificio, ciascuno dei tre condòmini è proprietario di un'unità immobiliare residenziale e di un'ulteriore unità in comproprietà.

Il 1° aprile 2016, è stata formulata dai proprietari istanza di rilascio del Permesso di Costruire (PdC) per il risanamento conservativo dell'edificio, concesso il 4 agosto 2016.

Tuttavia, preso atto dell'entrata in vigore, dal 1° gennaio 2017, della legge n. 232 del 2016, che ha previsto maggiori detrazioni per interventi antisismici, i comproprietari hanno deciso di rivedere e modificare il progetto, incrementando significativamente gli interventi inizialmente previsti. A tal fine, hanno presentato

istanza di PdC in variante il 14 aprile 2017, e il rilascio del permesso, da parte del Comune, è avvenuto il 19 dicembre 2017.

L'Istante precisa che il 27 luglio 2017 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori, con il contestuale deposito del progetto delle strutture e dell'asseverazione di cui all'art. 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n 58, nel termine annuale di efficacia temporale (previsto dal d.P.R. n. 380 del 2001) del Permesso di Costruire originario. L'Istante chiede, pertanto, se possa beneficiare delle maggiori detrazioni previste dalla legge n. 232 del 2016, sebbene le misure ivi disciplinate siano destinate ad interventi edilizi le cui procedure di autorizzatorie decorrano dal 1° gennaio 2017.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, in relazione alle tempistiche della procedura autorizzatoria di cui alla legge n. 232 del 2016, ritiene che il caso descritto rientri nell'ambito applicativo previsto dalla norma, poiché la pratica edilizia di variante è stata protocollata nel 2017 e si riferisce ad un progetto diverso da quello autorizzato nel 2016, ovvero prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni normative.

Inoltre, alla data di presentazione della variante, l'inizio dei lavori non era ancora stato comunicato e gli stessi lavori sono materialmente iniziati dopo l'approvazione della variante.

A ciò non osterebbe nemmeno il fatto che il deposito dell'asseverazione della classe di rischio sismico non sia avvenuto secondo le modalità previste dal D.M. n. 58 del 2017.

Nel caso in esame, infatti, è stata presentata una pratica diversa dalla SCIA, vale a dire un'istanza di rilascio del Permesso di Costruire perché le caratteristiche dell'intervento non rientravano nella casistica degli interventi assoggettabili a SCIA previste dal d.P.R. n. 380 del 2001 e dai regolamenti locali.

Nel caso di Permesso di Costruire è previsto che il committente comunichi

l'inizio dei lavori entro un anno dalla data di rilascio del PdC ed, entro tale data, depositi il progetto delle strutture.

L'adempimento, quindi, relativo al deposito dell'asseverazione della classe di rischio sismico e del progetto delle strutture al momento della Comunicazione di inizio lavori corrisponde, a parere dell'Istante, comunque alla ratio della norma.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 1-*bis* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come da ultimo sostituito dall'art. 1, comma 2, lettera c), n. 2), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevede che "*Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 3 2003, [...], riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.*".

Ai sensi del successivo comma 1-*ter*, siffatte disposizioni trovano applicazione nel periodo 1° gennaio 2017 - 31 dicembre 2021, anche per gli edifici ubicati in zona sismica 3.

I commi 1-*quater* e 1-*quinquies* del medesimo art. 16, inseriti dall'art. 1, comma 2, lett. c), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (in vigore dal 1° gennaio 2017), prevedono che qualora dagli interventi attuati derivi una diminuzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (come modificato dal successivo D.M. del 7 marzo 2017, n. 65) e relativi allegati, la detrazione sopra indicata spetti nella misura del 70 per cento (ovvero 75 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali) in caso di diminuzione di una classe di rischio e nella misura dell'80 per cento (ovvero 85 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali), in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Effettuata una rapida sintesi del quadro normativo, si precisa che la disciplina di riferimento generale è l'art. 16-*bis* comma 1, lett. i), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 (di seguito TUIR), che qualifica agevolabili gli interventi che riguardano il consolidamento delle parti strutturali di edifici o complessi di edifici esistenti, mentre per le specifiche misure si fa riferimento alle norme del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. circolare n. 29/E del 18 settembre 2013).

Il beneficio in argomento si applica, ai sensi dell'art. 24, comma 3 del TUIR, anche ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi de quibus e che hanno sostenuto le relative spese.

Ciò detto, si evidenzia che, con circolare del 31 maggio 2019 n. 13/E, è stato ribadito (confermando la circolare n. 7/E del 2018) che, a partire dal 1° gennaio 2017, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la predetta data.

Tenuto conto, inoltre, che, ai fini della detrazione, è necessaria, tra l'altro, la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati, secondo le modalità

stabilite dal citato D.M. n. 58 del 2017, nella medesima circolare è stato, altresì, precisato che, in base ad una interpretazione letterale delle norme, ai sensi dell'articolo 3, del citato decreto, per l'accesso alle detrazioni occorre che la predetta asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico.

Nella fattispecie in esame, l'originario Permesso di Costruire è stato richiesto e rilasciato nel corso del 2016, mentre l'istanza per il PdC in variante è stata presentata il 14 aprile 2017 e il relativo permesso rilasciato il 19 dicembre 2017.

Il 27 luglio 2017, invece, è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori del Permesso di costruire, con il contestuale deposito del progetto delle strutture e dell'asseverazione. Tuttavia, dalla documentazione prodotta dall'Istante, non emerge alcun parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva (rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico) data di inizio del procedimento autorizzatorio e, considerato che, la Comunicazione di Inizio Lavori è stata presentata in ottemperanza al PdC originario (2016) a completamento e sostanziale collegamento con quest'ultimo, si ritiene che l'Istante non possa beneficiare della detrazione d'imposta di cui al citato articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013. Ciò indipendentemente dal momento di presentazione dell'asseverazione.

**Per IL DIRETTORE CENTRALE
Antonio Dorrello
Atto di delega prot. nr. 10486 del 10-08-2019-RI**

**Il Dirigente delegato
(firmato digitalmente)**