

Risposta n. 409

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Detrazioni per interventi di riduzione del rischio sismico (cd. sisma bonus)

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

QUESITO

La società Alfa S.r.l. (di seguito anche istante o interpellante) ha chiesto un parere in ordine alla interpretazione, relativa alla fattispecie di seguito indicata, del comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013 e s.m.i..

L'istante dichiara di aver realizzato, in zona sismica 2, un progetto di demolizione di fabbricati collabenti e ricostruzione di case unifamiliari in attuazione della Legge regionale ...: in particolare, sono stati demoliti quattro edifici e ricostruite sette abitazioni unifamiliari.

L'interpellante dichiara che la citata legge regionale prevede, oltre a un aumento premiale di cubatura, la possibilità di realizzare più edifici nello stesso lotto.

Tale progetto è stato autorizzato dapprima con Permesso di Costruire n. XX del 2016 e poi con Permesso di Costruire in variante sostanziale n.XX del 2017.

Con la documentazione integrativa, l'istante ha rappresentato inoltre che non è in possesso dell'asseverazione operata alla data, poiché non era necessaria ma può essere

prodotta con riferimento alle novità introdotte dal decreto crescita. In relazione data di avvio del procedimento, l'istante rinvia a quanto indicato nelle predette pratiche autorizzative.

La società interpellante fa presente che l'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. "decreto crescita") ha esteso l'ambito di applicazione dell'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. sisma bonus) alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

L'istante, infine, fa presente che intende procedere alla stipula degli atti di trasferimento dei nuovi fabbricati mediante fruizione da parte dei clienti dei benefici previsti dalla normativa in argomento.

Ciò premesso, l'istante chiede di conoscere:

·se la demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di un numero maggiore di edifici possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (cd. sisma bonus) e da ultimo modificato dall'articolo 8 del D.L. n. 34 del 2019 citato (quesito 1);

·se abbia rilevanza la data del permesso di costruire che è anteriore all'entrata in vigore del D.L. n. 34 del 2019 citato (quesito 2).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che l'agevolazione in parola (c.d. sisma bonus) possa essere riconosciuta anche in caso di aumento di cubatura ove le disposizioni normative urbanistiche vigenti consentano tale aumento e, quindi, non sia rilevante la differenza del numero di edifici tra il demolito e ricostruito.

In merito alla data del permesso di costruire la società Alfa ritiene che essa non sia dirimente ai fini della fruibilità del sisma bonus per l'acquisto di case antisismiche, poiché non rientra tra le condizioni poste dal legislatore fiscale ai fini della fruibilità

dell'agevolazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'istante alla legge regionale n. 21/2009 (Piano casa) nonché sulla qualificazione e sulla quantificazione delle spese di ristrutturazione sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2016, inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nella versione attualmente vigente 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 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 di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)"*.

La disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure

antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *l*), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche - e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "sisma bonus", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 oppure 85 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Ciò premesso, con riferimento al primo quesito posto dall'istante, la disposizione normativa prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati "*mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente*". Rientra, quindi, 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.

Con riferimento al secondo quesito si rappresenta quanto segue.

La detrazione disciplinata dal comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 rientra nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus". La citata disposizione è stata modificata dall'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 2019 che ne ha esteso l'ambito applicativo - in origine limitato ai fabbricati ubicati in zona 1 - anche agli immobili ubicati in zona sismica 2 e 3.

In particolare, con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 1-quater dell' articolo 16 ammessi al cd. sisma bonus (tra i quali rientrano anche quelli realizzati dalle imprese costruttrici che poi vendono le unità

immobiliari), nella circolare n. 13/E del 2019 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.

In altri termini, l'agevolazione in questione spetta in relazione a interventi le cui procedure di autorizzazione risultano avviate a partire dal 1° gennaio 2017, restando escluse quelli realizzati a seguito di procedure avviate in precedenza.

Pertanto, nella fattispecie rappresentata, tenuto conto che la data di avvio delle procedure autorizzatorie è antecedente al 1° gennaio 2017 e che l'istante non ha prodotto alcun parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva, rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico, data di inizio del procedimento, si ritiene che gli acquirenti degli immobili ceduti dall'istante non possano beneficiare della detrazione d'imposta di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 per ogni unità immobiliare del nuovo fabbricato.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)