

Risposta n. 26

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63.
Asseverazione tardiva.

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

QUESITO

La società ALFA SRL (di seguito, anche "l'istante" o "la società"), che esercita l'attività di ..., dichiara di aver acquistato, in data ... 2017, un edificio intero cielo/terra in comunione indivisa da 5 persone fisiche e 2 persone giuridiche.

L'istante dichiara di essere proprietaria di *"330/1000 dello stabile"*.

L'istante evidenzia che l'acquisto è stato effettuato sulla base di un futuro progetto condiviso ed in virtù del quale sono stati stabiliti i millesimi.

Dall'esame della documentazione allegata alla documentazione integrativa, acquisita con protocollo n. ... pervenuta il ... 2020, emerge che:

- *«è intenzione dei sottoscrittori effettuare su detto fabbricato un intervento di demolizione e ricostruzione ...» (cfr. scrittura privata di divisione sottoscritta il ... 2017, pagina 3);*

- *«le parti hanno già stabilito quali saranno le porzioni del nuovo fabbricato che ogni parte si assegnerà e che pertanto l'acquisto in millesimi è stato effettuato di*

conseguenza a tali scelte» (cfr. scrittura privata di divisione sottoscritta il ... 2017, pagina 4);

· *«al completamento delle opere [ndr, demolizione e ricostruzione]... le parti si impegnano a stipulare presso un notaio l'atto di divisione dove si assegneranno in rapporto ai loro millesimi di proprietà, senza alcuna riserva...» (cfr. scrittura privata di divisione sottoscritta il ... 2017, pagina 6);*

· le 5 unità immobiliari oggetto di alienazione una volta terminato l'intervento edilizio saranno di proprietà esclusiva dell'istante.

La società istante dichiara di essere attualmente proprietaria di 330/1000 dello stabile e, quale impresa edile, realizzerà, con i propri millesimi, n. 5 unità immobiliari destinati alla vendita, volendo beneficiare della detrazione cd. sisma bonus - non in relazione agli interventi operati sui 330 millesimi di proprietà - attraverso la cessione agli acquirenti delle unità risultanti post ricostruzione (*sub conditio* della vendita nei 18 mesi dalla data di termine lavori) pari all'85 per cento delle spese effettuate, fino ad un massimo di 96.000 per ciascuna delle 5 unità immobiliari risultanti.

La società rappresenta inoltre che, in data ... 2019, l'immobile è stato dichiarato dal MIBAC *«di importante interesse storico-architettonico-artistico»* e che il ... 2019 ha ottenuto il permesso di costruire "per ristrutturazione con ampliamento". Tale autorizzazione, tenuto conto del vincolo storico - architettonico - artistico e del piano casa regione Marche, prevede *«il mantenimento di sole 3 pareti e autorizza contestualmente la demolizione e ricostruzione della restante parte dell'edificio»*.

L'istante dichiara che l'asseverazione di miglioramento di 2 classi del rischio sismico sarà effettuata nel mese di marzo 2020 e che, alla data di presentazione dell'istanza di interpello, l'inizio attività non è stato ancora effettuato.

Tanto premesso, con riferimento alla fattispecie prospettata, la società chiede:

1. come debba essere interpretato l'articolo 3, comma 3, del D.M. n. 58 del 2017, come modificato dal D.M. 24/2020 ed, in particolare, qual è la data ultima entro cui si può presentare l'asseverazione del rischio sismico allo sportello unico del

comune;

2. se agli acquirenti delle unità risultanti dalla ricostruzione possano beneficiare delle agevolazione previste dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, pur non essendo la società di costruzione l'unica proprietaria dell'immobile;

3. la corretta interpretazione dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 con riferimento ai lavori che verranno effettuati dal *"futuro condominio congiuntamente a tutti gli altri proprietari indivisi"* (con la menzionata documentazione integrativa).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene, sulla base del tenore letterale dell'articolo 3, comma 3 del decreto ministeriale n. 58 del 2017 così come modificato dal D.M. 24 del 2020, che *"l'asseverazione del rischio sismico"* debba essere presentata *«in data antecedente rispetto alla data di inizio dei lavori comunicata allo sportello unico del comune»* (quesito n. 1).

Inoltre, la società sostiene che gli acquirenti delle unità risultanti dalla ricostruzione possono beneficiare - entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna delle 5 unità immobiliari - dell'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, in quanto sussistono le due condizioni richieste dalla norma per beneficiare dell'agevolazione in parola. Più nello specifico, l'istante ritiene che con l'operazione di compravendita sono rispettati sia il requisito soggettivo, ovvero *"la presenza di un'impresa edile che costruisca e rivenda entro i canonici 18 mesi le unità immobiliari"* sia il requisito oggettivo ovvero che si *"tratti di demolizione e ricostruzione anche con ampliamento"*, a nulla rilevando la circostanza che la proprietà dell'immobile da demolire e ricostruire non sia interamente di proprietà dell'impresa edile (quesito n. 2).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla qualificazione e quantificazione delle spese di ristrutturazione che saranno sostenute dall'istante, nonché sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali, su cui rimane fermo ogni potere di controllo 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'art. 8, comma 1, decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, nella versione vigente al tempo di presentazione dell'istanza, 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 **primo** quesito posto dall'istante, concernente il termine ultimo per la presentazione dell'asseverazione, si evidenzia che il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - Servizio tecnico centrale-con nota 4260 del 5 giugno 2020 ha chiarito che il comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come modificato dall'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019 *«tenuto conto della circostanza che l'estensione alle zone 2 e 3 è intervenuta successivamente al DM n. 58/2017, ha inteso concedere la possibilità che i benefici fiscali previsti dal sisma bonus, nel caso di imprese che, ai fini della successiva alienazione, avessero realizzato, dopo il 1° gennaio 2017, delle ristrutturazioni o ricostruzioni, mediante demolizione, di immobili - con documentato miglioramento sismico di una o più classi - siano estesi agli acquirenti delle predette unità immobiliari».*

Sulla base di quanto chiarito dalla nota sopra citata, deve, ritenersi, che, nel caso in esame, l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, 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. Tuttavia la richiamata asseverazione deve, ai fini della fruizione dell'agevolazione e in presenza di tutti i requisiti stabiliti dalla norma, essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del

rogito.

Con riferimento al **secondo** quesito 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. Rientra in tale ambito la valutazione sulla circostanza per cui l'intervento prevede *«il mantenimento di sole 3 pareti e [...]contestualmente la demolizione e ricostruzione della restante parte dell'edificio»*.

Per quanto concernente la possibilità per gli acquirenti delle unità immobiliari di beneficiare delle agevolazioni previste dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, si rappresenta quanto segue.

Il richiamato comma 1-*septies* dell'articolo 16 si riferisce a interventi edilizi di riduzione del rischio sismico: *«eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile»*.

Tale formulazione presuppone, quindi, la piena proprietà dell'immobile da parte dell'impresa di costruzione, l'effettuazione dei lavori edili (direttamente o tramite appalto) e, infine, la successiva cessione da parte dell'impresa proprietaria dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio.

Nel caso specifico, l'istante, che svolge l'attività di «costruzione di edifici residenziali e non residenziali» ha evidenziato di aver proceduto all'acquisto dell'immobile «in millesimi» in funzione dell'ottenimento della proprietà esclusiva delle unità immobiliari che saranno oggetto di alienazione.

Tanto premesso, si ritiene che, nel caso prospettato nell'istanza di interpello, gli acquirenti delle unità immobiliari potranno beneficiare, al ricorrere di tutti gli altri requisiti previsti dalla norma, dell'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

In relazione al **terzo** quesito, ...

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)