

Risposta n. 775/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n.63 del 2013. Avvio procedure autorizzatorie e cambio zona sismica.

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

QUESITO

La società SEICOS SRL (di seguito l'istante) propone istanza ...

Con il ...interpello (e documentazione integrativa prodotta con nota prot. RU ...del ...) la società poneva un quesito circa l'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del D.L. n. 63 del 2013 per gli acquirenti degli immobili (c.d. "Sisma Bonus acquisti") se poteva essere riconosciuta anche in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, con cambio di destinazione d'uso ed, inoltre, essere riconosciuta a tutte le unità abitative che sarebbero state realizzate.

L'istante fa presente che, a suo parere, contrariamente alla risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, prot. n....sopracitata, l'inizio della procedura autorizzatoria, tenuto conto della attività esercitata dall'istante per ottenere il permesso di costruire depositato in data 12 marzo 2019, è da individuare nella data del ... 2018, giorno in cui è stata prodotta al Comune di Villasanta l'istanza con le tavole dell'attuale progetto

planivolumetrico approvato dalla Giunta Comunale in data ... 2010 e recepito dalla convenzione sottoscritta in data ... 2018, in base al quale è stato rilasciato in data ... 2019 il relativo titolo edilizio.

Al riguardo l'interpellante rappresenta che, a seguito delle disposizioni introdotte dalla legge n. 178 del 2020 citata, l'ambito temporale entro il quale si accede al sismabonus non sia più solamente l'avvio della procedura autorizzatoria ma anche l'emissione del titolo abilitativo e che pertanto le agevolazioni in argomento si possano applicare anche alle procedure iniziate prima del 1° gennaio 2017 e terminate successivamente al 1° gennaio 2017 con l'emissione del relativo provvedimento edilizio (il permesso da costruire n. 5 rilasciato il ... 2019).

Per tutto quanto non espressamente indicato si rinvia all'istanza di riesame in argomento.

Alla luce di quanto sopra espresso, l'istante ritiene che, ai fini delle agevolazioni di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto 63 del 2013 e dell'articolo 119 del decreto n. 34 del 2020, nel caso di specie, a seguito delle novità introdotte dall'articolo 1, comma 68 della legge n. 178 del 2020, è divenuta irrilevante l'individuazione dell'inizio della procedura autorizzatoria, conseguentemente anche il rilascio dal comune competente di attestazioni in tal senso, in quanto la nuova norma prevede di poter applicare le sopra richiamate agevolazioni anche per le procedure autorizzatorie iniziate prima del 1° gennaio 2017 ma per le quali il titolo edilizio è stato rilasciato successivamente a tale data.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che gli acquirenti possono fruire delle disposizioni agevolative di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto n. 63 del 2013 citato e dell'articolo 119 del decreto n. 34 del 2020 alla luce della modifica normativa di cui al citato articolo 16 comma 1-bis del decreto 63 citato introdotta dalla legge n. 178 del 2020.

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 per interventi finalizzati alla riqualificazione energetica ed al recupero del patrimonio edilizio 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.

L'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 dispone che qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui al comma 1-*bis* del medesimo articolo 16 dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore, *«siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, 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, [ed] eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta (...) 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 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare»* (cd. "sismabonus acquisti").

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 il comma 1-*bis*, l'agevolazione spetta per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *l*), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi di cui al decreto del presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Il citato comma 1-*bis* del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 è stato modificato dall'articolo 1, comma 68, della legge n. 178 del 2020 (legge di bilancio 2021) che ha aggiunto nel predetto comma - riferito alla condizione che il sismabonus si applica agli interventi antisismici le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 - le parole «*ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio*».

La Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58 e delle linee guide ad esso allegate costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con parere del 9 agosto 2021, ha precisato che con le parole aggiunte dalla legge di bilancio 2021 il legislatore ha inteso consentire l'accesso al beneficio anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria - ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge di bilancio 2021. Nel medesimo parere la Commissione ha altresì precisato che le modifiche sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 e, pertanto, la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale ultima data.

Con riferimento alla detrazione di cui al citato comma 1-*septies* del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 è necessario, tra l'altro, che, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata - utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del medesimo decreto n. 58 del 2017 - dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza. In particolare, l'articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 prevede 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».

La disposizione riguarda i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16 gennaio 2020 mentre per i titoli richiesti prima di tale data si applica la disposizione in precedenza vigente ai sensi della quale l'asseverazione andava presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico. In vigenza di tale disposizione è stato precisato che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al sismabonus.

Va, tuttavia, rilevato che la circolare 25 giugno 2021, n. 7/E ha richiamato la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, nella quale è stato precisato - in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 - che il sismabonus acquisti spetta anche agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore delle disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3) anche se l'asseverazione in parola non è stata tempestivamente presentata, a condizione che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione. Ciò al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non è stato effettuato in quanto, in base alle norme *pro tempore* vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

Ai medesimi fini, è stato altresì precisato che, il predetto principio si applica

anche nel caso in cui l'adempimento non è stato effettuato in quanto, alla data di inizio delle procedure autorizzatorie o dei lavori, il Comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto di interventi era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, del decreto legge n.63 del 2013 (cfr. risposta n. 366 del 2021). Anche in tale ipotesi, tuttavia, è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione che riguarda, tuttavia, le spese sostenute a decorrere dalla data in cui ha effetto il provvedimento di riclassificazione delle zone di rischio sismico.

Va rilevato che, nel caso di specie, l'adempimento in parola non è stato effettuato al momento di avvio delle procedure autorizzatorie in quanto a tale data (anteriore al 1° gennaio 2017, come indicato nella risposta al precedente interpello 919-6/2021) la norma non era ancora vigente. Peraltro, al momento del rilascio del titolo abilitativo la norma non consentiva l'accesso alle agevolazioni nel caso di interventi antisismici realizzati, come nel caso di specie, in base a procedure autorizzatorie iniziate prima del 1° gennaio 2017 (fattispecie agevolata solo a seguito delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021 al comma 1-*bis* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013).

Tanto premesso - al fine di dare concreta attuazione alla modifica recata al citato comma 1-*bis* dell'articolo 16, ai sensi del quale, come sopra precisato, le agevolazioni si applicano anche nel caso di interventi per i quali il titolo edilizio è stato rilasciato dopo il 1° gennaio 2017 - si ritiene che, in base ai chiarimenti sopra forniti, nel caso di specie, gli acquirenti delle unità immobiliari possano accedere ai benefici di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16, a condizione che l'impresa istante depositi la prevista asseverazione relativa ai lavori antisismici e consegni la stessa agli acquirenti entro la data di stipula del rogito.

Resta fermo, da ultimo, che la detrazione spetta per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Per gli acquirenti persone fisiche al di fuori dell'attività di

impresa arti e professioni, di immobili residenziali e relative pertinenze, la detrazione è pari al 110 per cento delle spese stesse, ai sensi del citato comma 4 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)