

Risposta n. 515

OGGETTO: Interpello Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212- agevolazioni previste dall'art. 7, del d.l. n. 34 del 2019 e dall'art. 16, co. 1-septies del d.l. n. 63 del 2013

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

QUESITO

La ALFA società cooperativa (di seguito "Istante") rappresenta che intende acquistare un edificio residenziale composto da più unità immobiliari e realizzato anteriormente al 01/09/1967.

Evidenzia che tale edificio era stato in precedenza alienato dalla proprietaria alla società *BETA s.r.l.* (di seguito "*Società*"), la quale aveva ottenuto nel mese di (...) il rilascio di un permesso di costruire n. 12345 per la "*Ricomposizione ed ampliamento di un edificio residenziale*".

In particolare, il progetto prevedeva "*la redistribuzione della volumetria esistente, e del relativo ampliamento assentito, mediante la demolizione di tutto il compendio immobiliare a tutt'oggi esistente*".

La *Società* avviava quindi i lavori, realizzando le fondamenta ed il piano interrato delle cinque unità immobiliari previste dal progetto approvato, nonché il

frazionamento dei mappali.

Tuttavia, con sentenza n. (...), il Tribunale di (...) dichiarava il fallimento della predetta società e, con successiva sentenza n. (...), accertava l'inefficacia della compravendita stipulata con l'originaria proprietaria.

L'interpellante, interessata ad acquistare il compendio in questione ed a proseguire gli interventi iniziati dalla società dichiarata fallita, chiede se siano applicabili le agevolazioni previste dall'art. 7, del d.l. n. 34 del 2019 e dall'art. 16, co. 1-*septies* del d.l. n. 63 del 2013.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante evidenzia che l'acquisto degli immobili in questione avverrà entro il 31/12/2021 e l'esecuzione dei lavori assentiti entro i successivi dieci anni, per poi procedere all'assegnazione ai soci entro diciotto mesi dalla conclusione degli stessi.

Precisa che gli immobili ricostruiti conseguiranno la classe energetica A o superiore, ed una riduzione del rischio sismico di almeno due classi.

L'istante rileva, inoltre, che *"la ricostruzione non avverrebbe nel rispetto della sagoma originaria e della relativa area di sedime, caratterizzandosi l'intervento in questione per una redistribuzione della volumetria esistente (...) e, quindi dell'ampliamento assentito, su 5 unità abitative costituenti un condominio orizzontale"*. Posto che l'aumento volumetrico è stato autorizzato dal Comune di (...) in conformità alle norme urbanistiche vigenti (Piano Casa), l'istante ritiene che ciò non comporti la realizzazione di una nuova costruzione, *"ma piuttosto (..) un intervento di ristrutturazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente"*.

Sottolinea, a tal proposito, come l'art. 16, co. 1-*septies* del d.l. n. 63 del 2013, anche nel testo modificato dall'art. 8 del d.l. n. 34 del 2019, preveda la possibilità di aumentare la volumetria rispetto al preesistente, senza specificare come la stessa debba essere redistribuita.

Per le ragioni sopra esposte, l'Istante ritiene che sussistano i presupposti per applicare le disposizioni agevolative di cui all'art. 7, del d.l. n. 34 del 2019 ed all'art. 16, co. 1-*septies* sopra citato.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 ("*Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi*"), convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, prevede che: "*Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.*

Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo" .

Tale disposizione prevede, quindi, che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna ove ricorrano le seguenti condizioni:

- l'acquisto deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- l'acquisto deve avere come oggetto un "*intero fabbricato*" indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l'intero fabbricato, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto deve provvedere:

- alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero,
- ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia individuati dall'art. 3, comma 1, lettere *b)*, *c)* e *d)* del d.P.R. n. 380 del 2001.

In entrambi i casi (ricostruzione o ristrutturazione edilizia) il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB ("*Near Zero Energy Building*"), A o B;

- all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato.

Qualora non siano rispettate le condizioni sopra richiamate, in base alle quali è stata concessa l'agevolazione in sede di acquisto del fabbricato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria con l'applicazione della sanzione del 30 per cento delle stesse imposte.

Considerato che la norma intende agevolare i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, si rammenta che nella definizione di imprese costruttrici, rientrano, tra l'altro, le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci (cfr. circolare n. 18/E del 29 maggio 2013).

Per le suesposte motivazioni, nel rispetto delle condizioni sopra illustrate, si ritiene che l'Istante possa applicare la disposizione agevolativa di cui al citato articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 in ordine alla fattispecie ivi descritta.

In relazione al secondo quesito, si rappresenta che il comma 1-*septies* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, inserito dall'art. 46-*quater* del decreto legge n. 50 del 2017 (convertito con modificazioni dalla legge n. 96 del 2017 e successivamente modificato dall'art. 8, comma 1 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34) prevede che *"qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* (del medesimo art. 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 norma in commento (comma 1-*septies* dell'art. 16), in vigore fino al 31 dicembre 2021, è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. *"Sisma bonus"* (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo art. 16) e 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'art. 16-*bis*, comma 1, lett. *i*) del Tuir, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle norme urbanistiche - e che determinino il passaggio ad una o a due classi inferiori di rischio sismico.

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 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).

In particolare, ai sensi del comma 1-*sexies*.1 del citato art. 16 "*le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari [...] nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci*".

Ne consegue che nell'ipotesi di cooperativa a proprietà "indivisa", la detrazione *de qua* spetta alla società cooperativa mentre nell'ipotesi di cooperativa a proprietà "divisa" i soci, in quanto assegnatari dell'immobile, hanno diritto alla detrazione per le spese da loro sostenute in qualità di possessori (da ultimo, cfr. circ. n. 13/E del 2019, pag. 235).

Detti soci, nel rispetto dei requisiti richiesti, potranno, eventualmente, fruire delle altre agevolazioni previste per gli interventi antisismici ai sensi dell'art. 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)