

Risposta n. 422

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 (di seguito, anche, "istante" o "società") dichiara di avere "due cantieri in essere, uno nel paese di ...(PDC ..., demolizione e ricostruzione), l'altro nel paese di ... (PDC ..., ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione)".

L'istante evidenzia che *"per entrambi i cantieri si sta procedendo alla ricostruzione adottando tutti i 'criteri antisismici' ... usando esclusivamente materiali antisismici"*.

Al riguardo, la società rileva *"per entrambi i cantieri, non è stata depositata, come allegato ai PDC, l'asseverazione del tecnico abilitato riguardante l'apporto di tutte le migliorie intervenute dopo la demolizione, tali da tipicizzare i nuovi edifici come 'anti sismici'. Questo perché, sia nel 2018 che sino all'aprile 2019"* non era né richiesto né necessario.

Al riguardo, l'istante ricorda che la modifica normativa che ha esteso anche ai Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 3 l'agevolazione prevista

dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, è entrata in vigore il 1° maggio 2019, quindi successivamente alla data nella quale è stata presentata l'istanza per il rilascio del permesso a costruire.

L'istante dichiara di essere, attualmente, in possesso, delle asseverazioni delle classi di rischio sismico per le costruzioni oggetto di interpello.

Ciò posto, l'istante chiede di conoscere se la suddetta asseverazione tecnica, ancorché non depositata come allegato al permesso di costruire, possa comunque consentire ai futuri acquirenti delle nuove unità immobiliari di beneficiare della detrazione c.d. "*sisma bonus*", di cui al combinato disposto dell'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, e dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società ALFA ritiene di poter "*referire ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari*", che sta "*realizzando, che potranno usufruire del bonus fiscale c.d. 'Sisma bonus'*".

Conseguentemente, la società sostiene di poter acquisire il credito che le sarà ceduto dai potenziali acquirenti.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia ai fini del conseguimento dei benefici fiscali, restando 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'articolo 8, comma 1, D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 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. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.(...)"*.

Con riferimento al quesito posto, 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* e la conseguente possibilità di cessione del credito, 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 essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)