

Risposta n. 71

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013.
Ricostruzione con diverso sedime.

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

QUESITO

La società istante, avente ad oggetto l'attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, afferma di essere proprietaria in ... (zona a rischio sismico 3) di un edificio residenziale e di una particella fondiaria pertinenziale.

Esponde di aver ottenuto il rilascio di un Permesso di Costruire per la demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di una palazzina residenziale costituita da 6 unità immobiliari ad uso abitativo, oltre ai relativi box pertinenziali. Le procedure amministrative sono state avviate il ... 2018 ed il titolo edilizio è stato rilasciato in data ... 2019.

La ricostruzione prevede un incremento volumetrico sulla base della normativa provinciale ed è effettuata sul medesimo sedime dell'originario edificio, fatta eccezione per una parte dell'interrato (ospitante i *garages*) che insiste nel sottosuolo della confinante particella fondiaria pertinenziale.

Al momento non risultano depositati in Comune l'asseverazione ed il progetto

degli interventi di riduzione del rischio sismico di cui all'articolo 3 del d.m. n. 58 del 2017. La società intende terminare i lavori entro il 31 dicembre 2021 e procedere alla vendita delle unità immobiliari.

Chiede, quindi, chiarimenti in merito all'applicabilità dell'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante richiama la normativa (in particolare art. 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 119, comma 4, del decreto legge n. 34 del 2020), nonché la più prassi recente (risoluzione n. 38/E del 2020) e ritiene che le modalità di presentazione dell'asseverazione e del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico a fine lavori o entro la data del primo rogito notarile di vendita delle unità immobiliari antisismiche, siano idonee ai fini della fruizione dell'agevolazione da parte degli acquirenti.

A parere dell'istante risulta, inoltre, influente ai fini dell'applicazione della normativa in esame la circostanza che parte della costruzione del garage interrato fuoriesca dal sedime dell'originario edificio ed insista sul suolo della confinante e pertinenziale particella fondiaria, posto che la ratio della norma è quella di consentire il miglioramento sismico degli edifici attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, senza che la norma stessa imponga alcun vincolo con riferimento al sedime dell'edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione

finanziaria.

Sempre preliminarmente, si rileva che la qualificazione di un'opera edilizia 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 e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 prevede che *«Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater 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, 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 96.000 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.

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 i commi 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Al riguardo, si rammenta, ulteriormente, che a seguito del rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "cd. Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato. Per la relativa disciplina si fa rinvio alle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, e sue successive modificazioni, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che *«la detrazione di cui al citato 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»*.

In tale evenienza, è stato comunque precisato che *«ai fini della detrazione è necessario 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»* (cfr. da ultimo la circolare n. 19 dell'8 luglio 2020).

Inoltre, come specificato con la risposta n. 515 del 2 novembre 2020, affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del citato decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.

Con riferimento alla circostanza per cui la ricostruzione è effettuata oltre l'aria di sedime originaria, fermo restando quanto rappresentato in premessa, si precisa quanto segue.

L'articolo 10 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120, ha apportato modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare, per quanto di interesse in questa sede, il novellato articolo 3, comma 1, lettera d), dispone che *«Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con **diversi sagoma, prospetti, sedime** e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico [...]*».

Ne consegue che, sul presupposto che l'intervento su diverso sedime rientri nelle ipotesi di cui alla summenzionata lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 e fermo restando che lo stesso sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti (valutazioni non ricadenti nella competenza di questa Amministrazione), si ritiene che in presenza degli

ulteriori requisiti gli acquirenti di cui si tratta possano fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)