

Risposta n. 82

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Acquisto case antisismiche.

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

QUESITO

La società Alfa S.r.l. con la presente istanza chiede la revisione dell'interpello n... evidenziando che detto parere sarebbe fondato su una informazione errata.

In particolare, l'istante segnala la presenza di un refuso riscontrato nell'allegato n. .. all'istanza di interpello di cui si chiede la revisione.

L'istante precisa che in tale documento il Comune di richiama la richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire riportando erroneamente la data del .././2019 ed il prot. n..

Tuttavia, l'istante evidenzia che, come dichiarato nell'istanza di interpello originaria, la richiesta del Permesso di Costruire è stata presentata dagli originari titolari in data .././2018.

A dimostrazione di quanto dichiarato, l'istante allega ulteriori documenti dai quali si evince che la data corretta della richiesta del permesso di costruire è il 26 novembre 2018.

Per una maggior chiarezza, di seguito, si descrive la fattispecie esposta nell'interpello originariamente presentato.

La società Beta e la società Alfa, il ../../ 2020, hanno acquistato, rispettivamente, la quota indivisa di 513,97 millesimi e di 486,03 millesimi dei seguenti immobili:

- 1) fabbricato abitativo, costituito da abitazione e garage, con annesso cortile esclusivo;
- 2) fabbricato adibito ad uso magazzino con area sottostante e adiacente il fabbricato.

Per detto trasferimento le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono state applicate in misura fissa ai sensi dell'articolo 7 del D.L. 34/2019.

Al riguardo, viene evidenziato che i fabbricati acquisiti *"saranno oggetto di demolizione e [che è prevista la] nuova costruzione di n. 2 fabbricati residenziali per n. 8 alloggi totali, giusta istanza presentata dai venditori al Comune di ... in data ... 2018 (...) per il quale il Comune di ... ha espresso parere favorevole con rilascio del Permesso di costruire n. del ...*

Le Società istanti sono in procinto di depositare voltura del titolo abilitativo".

Viene precisato che l'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione con riordino delle volumetrie e lo sfruttamento dell'indice volumetrico residuale rispetto all'esistente. Saranno, quindi, realizzate due costruzioni a destinazione residenziale della tipologia "edificio quadrifamiliare" con annessi locali autorimessa come da progetto allegato con documentazione integrativa presentata in data ... prot. n. .

I lavori saranno così articolati:

- demolizione dei fabbricati esistenti, con costi ripartiti tra le due Società in proporzione alle quote di proprietà degli immobili;
- ripartizione e divisione delle aree con attribuzione dell'area nord a "Alfa e dell'area sud a "Beta";
- nuova costruzione del fabbricato "A" nell'area nord, con sostenimento

esclusivo dei costi e successiva alienazione da parte di "Alfa";

- nuova costruzione del fabbricato "B" nell'area sud, con sostenimento esclusivo dei costi e successiva alienazione da parte di "Beta".

Considerato che l'intervento riguarda immobili siti in..., comune

ricadente in zona a rischio sismico 3 e comporterà una riduzione del rischio sismico dei nuovi fabbricati, con passaggio ad una o più classi di rischio inferiore, l'istante chiede se i potenziali acquirenti possano fruire delle detrazioni previste dall'articolo 16, comma 1-septies del d.l. n 63/2013, nel caso di trasferimento delle unità immobiliare entro i 18 mesi dalla conclusione dei lavori.

In particolare, viene chiesto se i futuri acquirenti possano fruire della richiamata detrazione:

1) nel caso l'iter autorizzativo sia stato avviato dal precedente proprietario e l'impresa di costruzione o ristrutturazione acquirente subentri provvedendo a realizzare la demolizione e ricostruzione dell'edificio;

2) nel caso in cui il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e la relativa asseverazione non siano stati presentati dall'originario proprietario, ma vengano prodotti dall'impresa di costruzione acquirente, subentrata nel titolo abilitativo, prima dell'inizio dei lavori;

3) nel caso, in presenza di tutti gli altri requisiti previsti dalla norma, l'intervento preveda la demolizione di un fabbricato esistente in comproprietà tra due imprese di costruzione immobiliare che, successivamente, provvedono a frazionare in due parti l'area su cui il fabbricato insisteva, ad acquisire la proprietà esclusiva di un'area ciascuna e a realizzare separatamente due nuovi fabbricati (con un aumento volumetrico autorizzato).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che l'errore sopra descritto abbia influito in maniera

determinante nella risposta resa dall'Agenzia all'interpello n. 956-1168/2020 e, pertanto, è del parere che tale risposta debba essere revisionata e richiama la soluzione proposta con l'interpello originario che di seguito si riporta.

Rispetto ai tre quesiti prospettati, l'istante ritiene, che:

1) l'avvio dell'iter autorizzativo da parte dell'originario proprietario non sia ostativo alla fruizione della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del d.l. 63/2016, in quanto la norma prevede che gli interventi siano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, senza alcun condizionamento in merito al soggetto che ha avviato l'iter burocratico;

2) con riferimento al momento della presentazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e della relativa asseverazione, alla luce della nuova formulazione dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, modificato dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 che ha inserito anche il riferimento al permesso di costruire, possa ritenersi tempestivo il deposito prima dell'inizio dei lavori;

3) con riferimento alle diverse fasi e alla suddivisione dell'intervento prospettato, la norma non ponga condizionamenti in merito all'esclusività della proprietà del fabbricato da parte di un unico soggetto o all'indivisibilità dell'area nel caso, ad esempio di più edifici rispetto alla situazione preesistente, qualora le norme lo consentano. Al riguardo viene evidenziato che tale separazione consente una migliore gestione dei rapporti con i clienti e i fornitori e non può rappresentare una condizione ostativa al riconoscimento della detrazione in esame agli acquirenti delle unità immobiliari realizzate in entrambi i nuovi edifici, che acquistino entro i 18 mesi dalla fine dei lavori.

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.

Preliminarmente si segnala, altresì, che non è oggetto di interpello l'interpretazione dell'articolo 7 del Decreto crescita di cui l'istante fa menzione nella descrizione della fattispecie.

A seguito della segnalazione del rifiuto nei documenti presentati si evidenzia quanto segue

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, decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 giugno 2019, n. 58 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 di spesa 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

Tutto ciò premesso, con riferimento al **primo** quesito si ritiene che la circostanza che l'iter autorizzativo abbia avuto inizio col precedente proprietario non è ostativa alla possibilità che gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013.

Con riferimento al **secondo** quesito si rileva quanto segue.

La circolare 19/E del 2020 ha chiarito che: *"In conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 trasmesso dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 24 giugno 2020, le imprese che effettuano gli interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 - data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3 - e che non hanno presentato l'asseverazione in parola, in quanto non rientranti nell'ambito applicativo dell'agevolazione in base alle disposizioni pro tempore vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con la predetta asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione ai soggetti acquirenti. Tale integrazione, deve essere effettuata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico".*

Con riferimento al terzo quesito si evidenzia, preliminarmente, 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 dell'Agenzia delle entrate.

Nel merito occorre, tuttavia, evidenziare che la disposizione normativa di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del citato decreto legge n. 63 del 2013, prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati dall'impresa di costruzione "*mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente*".

La disposizione, pertanto, si applica anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

Con riferimento alle modalità realizzative dell'intervento, invece, occorre ripercorrere in dettaglio l'iter dell'intervento che sarà realizzato dall'istante. In particolare, la realizzazione dell'intervento risulta essere articolata nelle seguenti fasi:

- l'avvio dell'iter autorizzativo è stato posto in essere dai precedenti proprietari, intestatari del permesso di costruire rilasciato dal Comune competente il 13 febbraio 2020, con riferimento alla richiesta presentata il 26 novembre 2018;
- a seguito dell'acquisto in proprietà indivisa del complesso immobiliare (il 26 febbraio 2020), le Società acquirenti (BTC e ISC) intendono volturare il titolo abilitativo ed effettuare congiuntamente i lavori di demolizione dei fabbricati;
- i comproprietari intendono poi frazionare in due parti l'area su cui insistevano i fabbricati, acquisire la proprietà esclusiva di ciascuna area e realizzare i due edifici distintamente.

Da tale descrizione emerge che la fase della demolizione avverrà congiuntamente tra le due imprese comproprietarie dell'immobile e titolari del titolo

abilitativo necessario per i lavori, mentre la ricostruzione degli edifici e la successiva vendita invece avverrebbe in maniera distinta fra le imprese a seguito della divisione dei lotti come precedentemente descritto. Così il fabbricato "A" nell'area nord, sarà edificato con sostenimento esclusivo dei costi e successiva alienazione da parte di "Alfa"; mentre il fabbricato "B" nell'area sud, sarà edificato con sostenimento esclusivo dei costi e successiva alienazione da parte di "Beta".

Tale iter si ritiene conforme all'articolo 16, comma 1-septies del D.L. n.63 del 2013, il quale stabilisce che l'impresa (o le imprese) di costruzione e ristrutturazione - che provveda/no all'alienazione dell' immobile entro i 18 mesi dalla conclusione dei lavori - abbia/no demolito e ricostruito l'edificio. Considerato il dato letterale della norma, infatti, non si ritiene rilevante (nel caso di più imprese) che tutte le fasi della demolizione e ricostruzione debbano essere svolte congiuntamente dalle varie imprese, bensì appare possibile che esse siano effettuate disgiuntamente come nel caso di specie.

Per i motivi sopra esposti si concorda con la soluzione prospettata dall'istante.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)