Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Piccole e medie imprese

Risposta n. 196

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito dalla legge n. 90 del 2013. Asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abitativo

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

QUESITO

La società istante riferisce che tutti coloro che rivestivano la posizione di proprietari del "fabbricato posto nel comune di ... alla data del ... 2017" hanno chiesto, al Comune di (...), il ... 2017, il rilascio del permesso per la demolizione e la ricostruzione dello stesso.

Il ... 2017 lo sportello unico per l'edilizia del comune di (...) ha comunicato la possibilità di una determina favorevole al rilascio del permesso di costruire subordinatamente alla presentazione di documenti e all'assolvimento di taluni adempimenti.

Ad oggi non sono stati presentati i documenti richiesti e, pertanto, il permesso di costruire non è stato ancora rilasciato.

Ciò posto, l'istante evidenzia di aver acquistato il ... 2019 il fabbricato in esame e di aver presentato richiesta di voltura della sopra citata pratica edilizia.

Il ... 2019 il Comune di (...) ha autorizzato la voltura della pratica edilizia.

Tutto ciò considerato, l'istante evidenzia che, trattandosi di intervento da realizzare su un fabbricato in zona sismica 3, mediante demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, da parte di impresa di costruzioni, agli acquirenti di immobili spetterebbe, ai sensi dei comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito dalla legge n. 90 del 2013, la detrazione del 75% o dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare.

In particolare, con riferimento al caso di specie, l'istante nel compiere una ricostruzione della normativa in argomento, cui si rinvia, rileva come le spese (ovvero, il prezzo riportato in atto che si assume come base di calcolo) per le quali spetta la detrazione (c.d. sisma bonus) sono quelle sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi le cui procedure autorizzative sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione (1°gennaio 2017).

Con riferimento al caso in esame, l'istante evidenzia che la presentazione del progetto di demolizione e ricostruzione con richiesta di permesso di costruire è del ... 2017, la notifica della Determina favorevole di approvazione del progetto e comunicazione del rilascio del permesso di costruire subordinato alla presentazione di documenti e all'assolvimento di adempimenti è del ... 2017, l'acquisto dell'intero fabbricato da parte dell'istante è avvenuto il ... 2019), la richiesta della voltura della pratica edilizia è del ... 2019), il rilascio dell'autorizzazione alla voltura della pratica edilizia alla società istante è del ... 2019.

All'atto della presentazione del progetto di demolizione e ricostruzione con richiesta del permesso di costruire l'istante non ha allegato l'asseverazione del progetto strutturale così come richiesto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato dal decreto ministeriale 7 marzo 2017, n. 65, ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali.

Ciò in quanto, solo con l'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (1° maggio 2019) si è esteso l'ambito di applicazione dell' articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. sisma bonus) alle

zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

Pertanto, l'istante dichiara che l'asseverazione del progetto "*sarà presentata, contestualmente al deposito dei calcoli strutturali, non appena predisposta dal tecnico incaricato, prima del rilascio del permesso di costruire, che pertanto avverrà solo successivamente*".

In particolare, al riguardo, con documentazione integrativa del ... prot. N. ..., l'istante precisa che, allo stato, "*Poichè l'intervento consiste nella demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuovo fabbricato, la classe di rischio post intervento non è certificabile*".

Tutto ciò premesso, al fine di prevenire eventuali contestazioni, l'istante chiede chiarimenti in ordine alla spettanza dei benefici fiscali in capo ai futuri acquirenti degli immobili.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che la detrazione prevista dal comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito in legge, con modificazioni, dall' art.1, comma 1, L- 3 agosto 2013, n. 90 debba essere riconosciuta ai futuri acquirenti degli immobili in quanto:

1) la procedura autorizzatoria deve intendersi iniziata dopo il 1° gennaio 2017 in quanto la richiesta del permesso di costruire è stata presentata il ... 2017;

2) il procedimento autorizzatorio si conclude con il rilascio del permesso di costruire che, alla data odierna, non è stato ancora rilasciato in quanto la procedura è tuttora pendente;

3) il permesso di costruire sarà rilasciato previa presentazione, che avverrà non appena predisposta dal tecnico incaricato, dell'asseverazione richiesta dal decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58 e, quindi, in data successiva al 1°gennaio 2017;

4) non poteva essere presentata l'asseverazione, richiesta dal decreto ministeriale

28 febbraio 2017, n. 58 all'atto della presentazione del progetto, in quanto il sisma bonus è stato esteso alle zone con rischio sismico 3 solo con l'articolo 8 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, entrato in vigore in data 1° maggio 2019.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'istante alla legge regionale n. (...) e s.m.i. (...) nonché sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia ai fini dell'ottenimento benefici fiscali, restando fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Con riferimento al richiesto chiarimento interpretativo, si osserva 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'art. 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 ridurne 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 (...)". 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 sismabonus, 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'art. 16, 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.

Tuttavia la richiamata asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)