

Risposta n. 192

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-quater del decreto legge n. 63 del 2013. Detrazioni per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (cd. sisma bonus).

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche, "istante" o "società"), che dichiara di svolgere un'attività principale, nel settore della confezione di ..., e un'attività secondaria, *«nel settore della compravendita e realizzazione di beni immobili da destinare principalmente all'esercizio dell'attività principale»*, chiede chiarimenti in ordine alla corretta interpretazione e applicazione dell'articolo 16, comma 1-*quater* del decreto legge n. 63 del 2013.

Più nello specifico, la società, con l'istanza di interpello originaria e con documentazione integrativa pervenuta giorno..., rappresenta quanto segue.

La società nell'esercizio di tali attività ha acquistato alcuni immobili (con 5 distinti rogiti del ottobre 2017- settembre 2018 - dicembre 2018 -marzo 2019 - luglio 2019) nel Comune di ..., allo scopo di procedere alla loro ristrutturazione, per mezzo di una demolizione e ricostruzione con ampliamento, *«trasformandoli in due edifici ... da utilizzare nell'esercizio della propria attività di impresa»*. Il relativo permesso di

costruire è stato rilasciato il ... dicembre 2020.

L'istante dichiara che l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione sarà eseguito dalla società istante, affidando in appalto i vari lavori a ditte specializzate nei vari settori di intervento, sostenendo effettivamente ed interamente i relativi costi.

Inoltre, l'istante precisa che tali edifici ubicati in una zona sismica 2, avranno superfici più ampie ed una maggiore cubatura rispetto agli edifici preesistenti ovviamente nel rispetto delle autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti del Comune di ... e dell'art. 3 lett d) DPR 380/2001, un rischio *"sismico di due classi superiori rispetto agli immobili demoliti"* e *"saranno destinati a locazione ad altre attività commerciali"*.

La società dichiara che al fine di poter ottenere il rilascio dei regolari titoli edilizi per l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione da eseguirsi mediante "Demolizione e /ricostruzione di edificio ad uso commerciale" ha presentato domanda di Permesso di costruire in data ...2019 e ...2019 (variante del permesso di costruire del ... 2018).

L'istante evidenzia inoltre, che *«il Consiglio Comunale di ... aveva approvato, con Delibera ... un piano planivolumetrico ...che aveva definito il nuovo assetto urbanistico del Comparto ... in questione, suddividendolo in 6 lotti. Tale ultimo provvedimento non aveva visto come parte attrice la Società istante, ma precedenti proprietari che intendevano intervenire con opere differenti, tanto è vero che la delibera del ... è stata poi superata dalla successiva suddivisione in 5 lotti emanata in data .../2019».*

Inoltre, l'istante ha prodotto con documentazione integrativa le asseverazioni attestanti il «rischio sismico di costruzione» ante intervento datate ... 2020 in quanto l'opera deve essere ancora realizzata.

Tutto ciò premesso, la società, ritenendo di beneficiare del cd. «sisma bonus ordinario», ai sensi del combinato disposto degli artt. 16-*bis*, lett. *i*) del TUIR e articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, usufruendo della detrazione del 50% delle spese sostenute, nel limite di spesa di Euro 96.000 per unità immobiliare esistente per

ciascun anno, da ripartirsi in 5 quote annuali di pari importo, o delle maggiori detrazioni del 70% e 80% a seconda che vi sia la diminuzione di una o due classi di rischio, chiede se:

1) potrà beneficiare, nel caso della prospettata demolizione dell'edificio preesistente e ricostruzione con ampliamento, del cd. sisma bonus 'ordinario' tenuto conto delle modifiche all'articolo 3, lett. *d*), del d.P.R. n. 380 del 2001 a cura dell'articolo 10 del decreto-legge n. 76 del 2020 che, *«amplia il concetto di interventi di ristrutturazione includendo l'ampliamento planivolumetrico e le modifiche tipologiche dell'immobile preesistente a seguito di demolizione e ricostruzione»*;

2) sia corretto determinare l'ammontare della menzionata detrazione considerando un importo massimo di spesa pari ad euro 96.000 euro per unità esistenti prima della demolizione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società ritiene che nel caso prospettato di demolizione, ricostruzione e ampliamento sia possibile beneficiare delle detrazioni "sisma bonus", anche se nei limiti delle spese riferibili alla parte esistente ante demolizione, mantenendo distinte le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) in termini di fatturazione.

A tal fine l'istante rappresenta che manterrà due distinte contabilità, in modo da pervenire ad una *"puntuale identificazione delle spese relative al miglioramento sismico degli edifici esistenti, escludendo le spese relative all'ampliamento degli edifici in questione, che saranno regolarmente autorizzati dalle autorità competenti"* ma che costituiscono a detta dell'istante *"comunque, limitatamente a tale ampliamento, una nuova costruzione"*.

Per quanto riguarda la determinazione dell'importo detraibile, l'istante ritiene che sia da calcolarsi su un importo massimo di spesa pari a euro 96.000 per unità esistenti prima della demolizione.

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 (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 esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

L'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *ì*), del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) dispone che sono ammessi alla detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche (IRPEF) le spese per gli interventi *«relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.*

Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari».

Per tali interventi effettuati su edifici adibiti ad abitazione e ad attività produttive, ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inoltre, l'articolo 16, comma 1-*bis*, del decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce che *«per le spese sostenute*

dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, (...) spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi».

Al riguardo, come chiarito con la risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020, si rammenta che, in linea di principio, in relazione agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa, la detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-bis e ss., del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "sisma bonus") può essere fruita dai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Il comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, inserito dall'articolo 1, comma 2, lett. c), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, in particolare, prevede che qualora dagli interventi derivi una diminuzione del rischio sismico, calcolata in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 come modificato da successivi DM del 7 marzo 2017, n. 65, e relativi allegati, DM 09 gennaio 2020, n. 24 e DM 6 agosto 2020, n.329, la detrazione sopraindicata spetta nella misura del 70 per cento in caso di diminuzione di una classe di rischio e nella misura dell'80 per cento in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Con il citato decreto sono state stabilite le linee guida per la classificazione e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. Il citato decreto ministeriale stabilisce, in particolare, che il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

In particolare, l'articolo 3, comma 3, del citato D.M. 58/2017, in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire, prevedeva la contestuale presentazione dell'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo.

Per tale motivo, con la circolare n. 19/E del 2020 è stato ribadito che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione in commento.

Va, peraltro, precisato che solo successivamente, a seguito delle modifiche effettuate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 è stato previsto che *«il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.»*

Tuttavia, tale disposizione è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020).

Considerato che, nel caso di specie, l'Istante ha presentato domanda di Permesso di costruire in data ...2019 e .../2019 come variante del permesso di costruire del ...2018 e che, alle predette richieste non era allegata la prescritta asseverazione, lo stesso non può accedere alle detrazione in oggetto.

Tutto ciò premesso, gli ulteriori quesiti posti dall'istante risultano assorbiti.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

(firmato digitalmente)