

RISOLUZIONE N. 38/E



Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori
Autonomi ed Enti non Commerciali

Roma, 3 luglio 2020

OGGETTO: Detrazione per l'acquisto di case antisismiche ubicate in zone classificate a rischio sismico 2 e 3. Integrazione del titolo abilitativo con la prevista asseverazione (comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. n. 63 del 2013).

Con l'interpello in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, tramite delega conferita all'ing. ALFA, rappresenta di aver stipulato un preliminare di acquisto di un appartamento facente parte di un fabbricato attualmente in corso di costruzione sito in zona sismica 3.

Precisa che l'impresa costruttrice ha depositato presso il Comune competente il progetto di intervento antisismico sull'immobile senza l'asseverazione della classe di rischio del tecnico progettista prevista dall'articolo 3 del decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58 e richiesta per poter fruire della detrazione c.d. sisma bonus di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013.

Il progetto dei lavori, infatti, è stato presentato nel periodo di vigenza della precedente formulazione del citato comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che ammetteva al beneficio solo gli interventi effettuati su

edifici ricadenti nelle zone a rischio sismico 1; solo successivamente l'agevolazione è stata estesa anche agli immobili ubicati in comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3.

L'Istante, fa presente che ad eccezione della suddetta asseverazione della classe di rischio è in possesso di tutte le condizioni sostanziali stabilite dalla normativa di riferimento quale:

- avvio della procedura autorizzativa successiva al 1° gennaio 2017;
- intervento di demolizione e ricostruzione con variazione volumetrica con miglioramento di classe sismica rispetto al preesistente;
- ubicazione del fabbricato in zona sismica 3;
- cessione dell'unità immobiliare entro 18 mesi dal termine dei lavori e comunque dopo il 1° maggio 2019.

Alla luce di quanto sopra riportato, l'Istante chiede se possa beneficiare della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, anche a seguito della redazione e presentazione del documento di asseverazione della classe di rischio dell'edificio in un momento successivo rispetto alla richiesta del titolo abilitativo.

In caso di risposta affermativa chiede di sapere le modalità per la presentazione dell'asseverazione della classe di rischio.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta esplicitamente alcuna soluzione interpretativa.

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 vigente, nonché sulla qualificazione e sulla quantificazione delle

spese di ristrutturazione sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96), nella versione attualmente vigente 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 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 disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche - e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il "sisma bonus", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 oppure 85 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Tale disposizione normativa prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati *«mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente»*.

Sono dunque ammessi alla detrazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio con un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, purché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando, dunque, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga eventualmente un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Il predetto comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che rientra nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il "sisma bonus", è stato modificato dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, che ne ha esteso l'ambito applicativo - in origine limitato ai fabbricati ubicati in zona 1 - anche agli immobili ubicati in zona sismica 2 e 3.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 - come modificato dal successivo D.M. del 7 marzo 2017, n. 65 e, da ultimo dal D.M. del 9 gennaio 2020 n. 24 - posteriormente al rilascio del suddetto permesso a costruire da parte del comune, si osserva che con il citato decreto sono 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.

In particolare, l'articolo 3, comma 2, del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, prevede che *«Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal (...) decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato»*.

Il successivo comma 3 stabilisce che *«conformemente alle disposizioni regionali, 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»*.

Infine il comma 5 del medesimo articolo 3, statuisce, espressamente, che: *«l'asseverazione di cui al comma 2 e le attestazioni di cui al comma 4 sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater, del citato decreto-legge n. 63 del 2013»*.

Nella circolare 31 maggio 2019, n. 13/E è stato, al riguardo, precisato che, sulla base delle richiamate disposizioni, un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione.

Considerato, tuttavia, che al momento dell'inizio dei lavori il Comune, nel cui territorio è avvenuto l'intervento di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico, non rientrava tra quelli per cui era possibile fruire della detrazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del

2013, al fine di non escludere dal beneficio i contribuenti che non avevano effettuato l'adempimento in parola, in quanto non destinatari dell'agevolazione in base alle disposizioni *pro tempore* vigenti e considerate le implicazioni di carattere tecnico della fattispecie rappresentata, la scrivente ha acquisito il parere del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti.

In particolare, in merito alla possibilità per le imprese di costruzione, che effettuano interventi su edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 2 e 3 di poter integrare i titoli abilitativi con la prevista asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione da parte dei soggetti acquirenti, con nota del 24 giugno 2020, il citato Ministero ha trasmesso il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020.

Con tale parere è stato chiarito che la norma, *“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”*.

La disposizione agevolativa, a parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici si applica, nel caso di specie, indipendentemente dall'effettuazione degli adempimenti ordinariamente previsti ai fini dell'ottenimento del sismabonus indicati nel citato D.M. n. 58 del 2017.

In conformità al parere ricevuto si ritiene, pertanto, 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.

Nel caso di specie, tuttavia, 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.

Si fa presente, infine, che esulano dall'ambito applicativo dell'interpello, le altre questioni tecniche riguardanti le modalità di presentazione dell'asseverazione della classe di rischio al Comune competente.

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.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)