

Risposta n. 688/2021

OGGETTO: Sismabonus acquisti - attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto - Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63

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

QUESITO

L'*Istante* ha acquistato da una società di costruzioni un'unità immobiliare, in comproprietà con il coniuge, derivante da demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio esistente. La società suddetta:

- ha ottenuto il permesso di costruire in data 26 settembre 2018;
- ha depositato in data 23 dicembre 2019 l'asseverazione di riduzione del rischio sismico allo Sportello unico delle Attività Produttive (SUAP), successivamente alla richiesta del permesso a costruire.

L'atto di compravendita è stato, invece, stipulato in data 29 maggio 2020 ed in data 26 agosto 2020, il direttore dei lavori, concluso l'intervento, ha depositato al SUAP l'attestazione di conformità al progetto strutturale dei lavori eseguiti.

L'*Istante* chiede:

- 1) se può accedere al *cd. "sisma bonus acquisti"*, disciplinato dall'articolo 16,

comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 in considerazione che :

a) l'immobile ricade nella cd. zona sismica 3, alla quale è stata estesa l'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 solo a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34;

b) l'attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto è stata presentata al SUAP dal direttore dei lavori successivamente alla data di stipula del contratto di compravendita;

2) in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui non possa accedere al regime in considerazione che l'attestazione di conformità sia stata presentata al SUAP, successivamente alla data di stipula del contratto di compravendita, chiede di conoscere se può avvalersi dell'Istituto della "*remissione in bonis*", al fine di regolarizzare l'inadempimento formale del tardivo deposito dell'attestazione di conformità del direttore dei lavori.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che non essendo prevista nella disciplina di riferimento una data di deposito della attestazione del direttore dei lavori possa beneficiare dell'agevolazione in commento.

Qualora non venga accolta la soluzione prospettata, l'*Istante* ritiene che avendo i requisiti sostanziali per beneficiare del "*sismabonus acquisti*", possa regolarizzare l'inadempimento formale del tardivo deposito dell'attestazione di conformità del direttore dei lavori con il versamento della sanzione di euro 250,00 di cui all'articolo 11, comma 1 del D.lgs. n. 471 del 1997.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, disciplina la detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR), mediante interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano - dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classe di rischio inferiore.

Ai fini della detrazione, la citata disposizione, come da ultimo modificata, dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, prevede che gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico siano ubicati in comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 del 2003 e che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Come chiarito con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la disposizione in commento è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "*Sisma bonus*" (disciplinato dai commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto i beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

La detrazione è pari al 75 o all'85 per cento (a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore) del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, calcolata entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Tale previsione (comma 1-*septies* del citato articolo 16, del decreto legge, n. 63

del 2013) in commento, infatti, è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "Sisma bonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) e, in particolare, 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, lett. i) del TUIR. Come già precisato, dunque, il citato articolo 16-*bis* del TUIR costituisce il quadro normativo di riferimento, non costituendo tali interventi una nuova categoria di opere agevolabili (*cf.* da ultimo, circolare n. 13/E del 2019).

In virtù della predetta analogia, si ritiene che la detrazione di cui al comma 1-*septies* del citato articolo 16, del decreto legge, n. 63 del 2013 non sia condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, (come nel caso in esame), 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 detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con risoluzione del 3 luglio 2020, n. 38/E, 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 decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 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 (*cf.* da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

Nel caso in esame, con riferimento, invece, ai termini di presentazione dell'attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto dal direttore dei lavori, l'articolo 3, comma 4, del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 stabilisce che « *Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista*».

Al successivo comma 5 dispone 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*».

La richiamata norma in merito all'attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato al SUAP, a differenza di quanto previsto per l'asseverazione attestante la riduzione delle classi di rischio sismico, non richiede che la stessa sia presentata entro la data di stipula del rogito.

Ne consegue che, fermo restando il rispetto delle disposizioni urbanistiche in materia, non di competenza dell'agenzia delle entrate, il contribuente nel presupposto che abbia presentato al SUAP, nei termini massimi indicati dalla predetta risoluzione n. 38/E (entro la data del rogito), l'asseverazione prevista dal citato decreto n. 58 del 2017, può accedere all'agevolazione del cd. "*Sisma bonus acquisti*".

Tenuto conto del parere reso in relazione al quesito sub 1), il quesito posto al numero sub 2), in materia di remissione in bonus, risulta assorbito.

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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)