

Risposta n. 749/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, decreto-legge n. 63 del 2013. Cambio di zona sismica del Comune in cui è sito l'immobile oggetto degli interventi.

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

QUESITO

La società interpellante, di seguito istante, quale attuale proprietaria di un « *fabbricato residenziale costituito da 3 abitazioni (accatastate in classe A/2) e due box auto (accatastati in classe C/6)*» sito nel Comune di [...] rappresenta quanto segue:

- il precedente proprietario, in data [...] /2016, ha chiesto l'autorizzazione alla «*demolizione e ricostruzione con ampliamento [...] con l'obiettivo di realizzare [...] nuove unità residenziali*»;
- il permesso di costruire è stato rilasciato, il [...] /2017, al precedente proprietario;
- l'istante ha acquistato l'immobile in data [...] /2020 e ha volturato a suo nome il permesso di costruire in data [...] /2020;
- la demolizione dell'immobile è stata avviata dopo la comunicazione di aggiornamento della notifica preliminare inviata il [...] /2020;
- il 20/01/2021, terminata la demolizione, è stata presentata una

SCIA «*non sostanziale, riguardante parti strutturali del progetto n. [...] del [...] /2018*», con cui è stata modificata la «*conformazione dell'edificio e ridotto il numero delle unità abitative a 10*»;

- in esito alla richiesta di integrazione documentale presentata dalla scrivente è stato chiarito che si prevede di terminare i lavori il 31 gennaio 2022.

L'istante evidenzia, inoltre, che non è stata depositata l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale, di cui all'articolo 3, comma 2, del decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58, dal momento che il Comune è stato incluso tra le c.d. «zone a rischio sismico 3» solo dopo la Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 244 del 9 marzo 2021.

Ciò premesso, l'istante chiede se gli acquirenti delle future unità abitative potranno:

1. beneficiare dell'agevolazione di cui all'articolo 16 comma 1-*septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;

2. beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 119, comma 4, del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in sintesi, ritiene che gli acquirenti potranno usufruire delle citate agevolazioni.

A tal fine evidenzia che, a suo avviso, non è rilevante che l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori sia stata chiesta prima dell'1 gennaio 2017, come previsto dalla circolare n. 7/E del 27/4/2018, considerato che mediante l'inciso «*ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio*» - che l'articolo 1, comma 68, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 ha aggiunto all'articolo 16, comma 1-*bis*, del decreto-legge n.

63 del 2013 - il legislatore *«fa intendere che sono agevolabili anche gli interventi per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato dopo il 1° gennaio 2017»*.

Ritiene, inoltre che il mancato deposito dell'asseverazione del progettista, nel caso in esame non si possa considerare un'omissione e rinvia, sul punto, ai chiarimenti forniti dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici che, nella nota n. 4260 del 5 giugno 2020, al fine di garantire la fruibilità del beneficio *sismabonus acquisti* agli immobili compresi nelle zone sismiche 2 e 3 - alle quali il beneficio è stato esteso in un secondo momento - ha ritenuto che in tali ipotesi la predetta asseverazione potesse essere depositata anche dopo aver presentato la richiesta del permesso di costruire. *Infine, richiama la risposta n. 366 del 24/5/2021, con cui l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto l'applicabilità del c.d. sismabonus acquisti anche per gli immobili edificati nei comuni inclusi in una zona sismica agevolata dopo la presentazione del progetto, ed ha chiarito che, in tali ipotesi, il mancato deposito dell'asseverazione di cui all'articolo 3, comma 2, del citato DM n. 58 del 2017 - modificato dai decreti ministeriali del 7 marzo 2017, n. 65, del 9 gennaio 2020, n. 24 e del 6 agosto 2020, n. 329 - non esclude dal beneficio l'acquirente ove, sussistendo le altre condizioni, si depositi l'asseverazione entro la data del rogito.*

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla qualificazione e quantificazione delle spese per interventi finalizzati alla riqualificazione energetica ed al recupero del patrimonio edilizio che saranno sostenute dall'istante, nonché sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione Finanziaria.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e

successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito con modificazione con legge 29 luglio 2021, n. 108), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1 luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. Superbonus).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "sismabonus"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell' 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dal contribuente in materia di Superbonus, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

L'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 dispone che

qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui al comma 1-*bis* del medesimo articolo 16 dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore, *«siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, 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, [ed] eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta (...) 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 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare»* (cd. "sismabonus acquisti").

Per effetto del richiamo, contenuto nel citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama il comma 1-*bis*, l'agevolazione spetta per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi di cui al decreto del presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Il citato comma 1-*bis* del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 è stato modificato dall'articolo 1, comma 68, della legge n. 178 del 2020 (legge di bilancio 2021) che ha aggiunto nel predetto comma - riferito alla condizione che il sismabonus si applica agli interventi antisismici le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 - le parole *«ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio»*.

La Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28

febbraio 2017, n. 58 e delle linee guide ad esso allegate costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con parere del 9 agosto 2021, ha precisato che con le parole aggiunte dalla legge di bilancio 2021 il legislatore ha inteso consentire l'accesso al beneficio anche con riferimento agli interventi per i quali a partire dal 1° gennaio 2017 sia stato rilasciato il titolo edilizio, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria - ipotesi esclusa prima delle modifiche apportate dalla citata legge di bilancio 2021. Nel medesimo parere la Commissione ha altresì precisato che le modifiche sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 e, pertanto, la nuova disposizione si applica alle spese sostenute a partire da tale ultima data.

Con riferimento alla detrazione di cui al citato comma 1-*septies* del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 è necessario, tra l'altro, che, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata - utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del medesimo decreto n. 58 del 2017 - dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

In particolare, l'articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 prevede 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»*.

La disposizione riguarda i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16 gennaio 2020 mentre per i titoli richiesti prima di tale data si applica la disposizione in precedenza vigente ai sensi della quale l'asseverazione andava presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico. In vigenza di tale disposizione è stato

precisato che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al sismabonus.

Va, tuttavia, rilevato che la circolare 25 giugno 2021, n. 7/E ha richiamato la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, nella quale è stato precisato - in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 - che il sismabonus acquisti spetta anche agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore delle disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3) anche se l'asseverazione in parola non è stata tempestivamente presentata, a condizione 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 e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione. Ciò al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non è stato effettuato in quanto, in base alle norme pro tempore vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

Ai medesimi fini, è stato altresì precisato che, il predetto principio si applica anche nel caso in cui l'adempimento non è stato effettuato in quanto, alla data di inizio delle procedure autorizzatorie o dei lavori, il Comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto di interventi era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. risposta n. 366 del 2021).

Anche in tale ipotesi, tuttavia, è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione che riguarda, tuttavia, le spese sostenute a decorrere dalla data in cui ha effetto il provvedimento di riclassificazione delle zone di rischio sismico.

Va rilevato che, nel caso di specie, l'adempimento in parola non è stato effettuato dal precedente proprietario in quanto alla data della richiesta dell'autorizzazione alla demolizione e ricostruzione con ampliamento (22/09/2016) la norma non era ancora vigente né dall'istante che ha volturato a suo nome il permesso di costruire del titolo edilizio in quanto a tale data (26/11/2020), il comune nel quale è ubicato l'immobile rientrava in zona sismica 4 e dunque era escluso dall'ambito applicativo dell'agevolazione. Peraltro, a tale data, la norma non consentiva l'accesso alle agevolazioni nel caso di interventi antisismici realizzati, come nel caso di specie, in base a procedure autorizzatorie iniziate prima del 1° gennaio 2017 (fattispecie agevolata solo a seguito delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021 al comma 1-bis dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013).

Tanto premesso - al fine di dare concreta attuazione alla modifica recata al citato comma 1-*bis* dell'articolo 16, ai sensi del quale, come sopra precisato, le agevolazioni si applicano anche nel caso di interventi per i quali il titolo edilizio è stato rilasciato dopo il 1° gennaio 2017 - si ritiene che, in base ai chiarimenti sopra forniti, nel caso di specie, gli acquirenti delle unità immobiliari possano accedere ai benefici di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16, a condizione che l'impresa istante depositi la prevista asseverazione relativa ai lavori antisismici e consegni la stessa agli acquirenti entro la data di stipula del rogito.

Le predette modalità riguardano anche il *Superbonus* atteso che, come più volte precisato, nell'ambito degli interventi ammessi alla predetta detrazione, il comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio espressamente richiama gli interventi di cui al predetto articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013.

In particolare, per quanto concerne la possibilità di applicare il *Superbonus*, nel limite massimo di spesa pari a 96.000 euro, è necessario, altresì, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste (come chiarite con i relativi documenti di prassi), l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022. Infine, considerato che il comune è stato incluso tra le c.d. "zone a

rischio sismico 3" con la Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 244 del 9 marzo 2021, l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto tale Deliberazione. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi 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.

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)