

## Risposta n. 31

**OGGETTO:** Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.  
Sisma bonus acquisti case antisismiche.

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

### QUESITO

La società "ALFA s.r.l." (di seguito, anche, "società" o "istante") che dichiara di avere come oggetto sociale *«l'acquisto, la ristrutturazione, la costruzione e la vendita e/o permuta, la gestione e la locazione di beni immobili ad uso civile, commerciale, industriale ed agricolo»* chiede chiarimenti in merito alla corretta interpretazione e applicabilità, alla fattispecie rappresentata nell'istanza di interpello, dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Dall'esame dell'istanza di interpello e dalla documentazione integrativa, acquisita con protocollo n. RU ... del ... 2020 emerge quanto segue.

La società dichiara di avere acquistato, ... 2018 dalla BETA s.a.s. (di seguito, anche, "venditore") un immobile, per il quale è stata presentata al Comune competente, in data 6 agosto ...2013, un'istanza per ottenere il permesso di demolizione, ricostruzione ed ampliamento dell'immobile.

La società, che in data ... 2018 ha presentato l'istanza di voltura a proprio nome

del "permesso a costruire", dichiara di aver ottenuto in data ... 2018 dal Comune di ... il suindicato permesso.

L'istante precisa, inoltre, che *«né contestualmente alla prima istanza presentata dalla BETA S.a.s., né successivamente, in occasione della richiesta di voltura ..., è stata presentata un'asseverazione tecnica sulla riduzione della classe di rischio sismico attesa con l'esecuzione dei lavori»*, in quanto non era ancora vigente il D.L. 34/2019 (entrato in vigore il successivo 1° maggio 2019) che ha esteso l'agevolazione in esame anche agli acquirenti degli immobili situati nelle zone sismiche 2 e 3.

Tanto premesso la società istante - ai sensi del disposto dei commi 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater* ed 1-*septies* dell'articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013 - , chiede di sapere

1) quale sia la *«data di inizio della procedura autorizzatoria»* di cui al comma 1-bis del citato articolo 16, nel caso in cui il permesso di costruire sia stato originariamente richiesto in data antecedente al 1° gennaio 2017, ma, successivamente a tale data, ne sia stata richiesta la voltura a favore del nuovo proprietario, ed il permesso sia stato poi concesso a quest'ultimo, mentre il primo non abbia effettuato alcun intervento;

2) se gli acquirenti delle unità immobiliari hanno titolo a fruire della detrazione prevista dal comma 1-*septies* nel caso in cui l'impresa costruttrice, che ha posto in essere interventi antisismici su immobili situati in zona classificata a rischio sismico 3, per la quale unicamente a far data dallo maggio 2019 il legislatore ha previsto la possibilità di fruire delle relative agevolazioni, depositi successivamente a tale data la perizia asseverata volta a dimostrare la riduzione del rischio sismico.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Con riferimento al quesito sub 1) relativo alla data di inizio della procedura autorizzatoria, l'istante evidenzia che l'Amministrazione Finanziaria, ad oggi, ha

unicamente escluso che possa assumere rilievo il momento in cui è stata presentata la variante edilizia, che si configura quale completamento e collegamento con l'iniziale permesso di costruire (in tale senso, la risposta all'interpello n. 431 del 2019).

Al riguardo, la società rappresenta che, a suo parere, il rapporto che sussiste tra l'istanza per il rilascio del permesso di costruire originariamente presentata dal primo proprietario dell'immobile e la voltura di tale titolo autorizzatorio presentata dal successivo acquirente dell'immobile è diversa dall'ipotesi appena menzionata. In tale ultima ipotesi non viene a sussistere alcun rapporto di complementarità tra le due istanze, la cui autonomia è invece determinata proprio dalla diversità dei soggetti che le presentano e nei cui confronti queste esplicano effetti.

Secondo l'istante, quindi, la procedura autorizzatoria deve intendersi iniziata con la presentazione dell'istanza di voltura del permesso di costruire, intervenuta successivamente al 1° gennaio 2017, evidenziando che *«qualora si adottasse l'opposta interpretazione della disposizione, l'impresa edile che acquista la proprietà di un immobile al fine di svolgere gli interventi di riduzione del rischio sismico vedrebbe il diritto alla detrazione di cui al comma 1-septies irragionevolmente subordinato ad un fatto imputabile esclusivamente ad un terzo, senza possibilità alcuna di determinarlo o influire sullo stesso»*.

Con riferimento al subordinato quesito sub 2), relativo alla tempistica della presentazione della perizia asseverata volta a dimostrare la riduzione del rischio sismico, l'istante rappresenta che la possibilità di deposito successivo della perizia asseverata sarebbe funzionale a consentire di integrare la documentazione necessaria affinché taluni interventi edilizi possano beneficiare di un'agevolazione il cui ambito applicativo è stato esteso al caso di specie (intervento in zona 3) successivamente all'epoca in cui è stata intrapresa la suddetta procedura autorizzatoria, ma con effetto retroattivo.

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 16, comma 1-*septies* 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* [ndr. 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 dispesa 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.

L'articolo 16, comma 1-*septies*, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sisma bonus" si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

In particolare, la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* riguarda gli interventi edilizi eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due

classi inferiori di rischio sismico.

Con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 1-*quater* dell'articolo 16 citato, ammessi al cd. sisma bonus (tra i quali rientrano anche quelli realizzati dalle imprese costruttrici che poi vendono le unità immobiliari), nella circolare n. 13/E del 2019 (*cf.* paragrafo «*Sisma bonus*», pagina 268) è stato ribadito (confermando la circolare n. 7/E del 2018) che, a partire dal 1° gennaio 2017, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la predetta data.

Anche ai fini della detrazione oggetto dell'istanza, l'agevolazione spetta in relazione a interventi le cui procedure di autorizzazione risultino avviate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare a partire dal 1° gennaio 2017, restando esclusi quelli realizzati a seguito di procedure avviate in precedenza.

Ciò premesso, con riferimento al quesito sub 1) relativo alla corretta individuazione dell'avvio delle procedure autorizzatorie si evidenzia quanto segue.

Come rappresentato dall'istante, nel caso di specie, il procedimento amministrativo per l'ottenimento del permesso a costruire è stato avviato in data ... 2013 con la presentazione dell'istanza da parte della società BETA S.a.s.; pertanto, le «procedure autorizzatorie» appaiono avviate prima del 1° gennaio 2017.

Dalla documentazione prodotta dall'Istante, non emerge alcun atto dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio. Pertanto, in assenza di una certificazione in tal senso da parte del Comune, la richiesta definita dall'istante come "*voltura del titolo autorizzativo*" non sembra rappresentare l'avvio di una nuova procedura, quanto piuttosto il mero subentro dell'Istante (acquirente dell'immobile) nel procedimento di rilascio del permesso a costruire già avviato a suo tempo dalla società venditrice.

Tanto premesso, si ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari in oggetto non possono fruire della detrazione di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, in quanto non sussiste il requisito sopra delineato circa l'inizio delle «procedure

autorizzatorie» prima del 1° gennaio 2017.

La risposta negativa al quesito sub A) assorbe la risposta al subordinato quesito sub B). Cionondimeno, al riguardo, si rammenta che come chiarito con la circolare n. 19/E del 2020, nonché con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, *«in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020 trasmesso dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 24 giugno 2020, le imprese che effettuano gli interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 - data di entrata in vigore della disposizione che ha esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3 - e che non hanno presentato l'asseverazione in parola, in quanto non rientranti nell'ambito applicativo dell'agevolazione in base alle disposizioni pro tempore vigenti, possono integrare i titoli abilitativi con la predetta asseverazione, al fine di consentire la fruizione della detrazione ai soggetti acquirenti. Tale integrazione, deve essere effettuata entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico»*.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**