

Risposta n. 478/2021

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013.
Demolizione e ricostruzione dell'edificio con aumento volumetrico.

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

QUESITO

L'istante, con il presente interpello e con documentazione integrativa acquisita con R.U. n. ... rappresenta che, in data 2014, ha acquistato nel comune di e nell'edificio avente accesso da Via....:

- un appartamento con accesso dal civico n. ..., posto al piano primo, composto da;
- un locale magazzino con accesso carraio dal civico n...., un locale deposito, due locali adibiti a e due porzioni di terreno,

In data .../2015 la società istante ha acquistato, inoltre, nel comune di e nell'edificio avente accesso da Via n.:

- appartamento posto al piano....;
- appartamento composto da....;
- con annesso terreno pertinenziale della superficie di circa mq.

L'istante precisa che i fabbricati acquistati in data ...2014 e in data .../2015

facevano parte di un unico edificio la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e, per effetto dei predetti atti, la società istante è diventata proprietaria dell'intero edificio, avente le seguenti caratteristiche:

In data .../2019 la società istante ha acquistato nel comune di ..., Via:

- un appezzamento di terreno di circa metri quadrati;
- appezzamento di terreno sito in zona ad edilizia di completamento semintensiva ma privo di indice edificabile (come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto) della superficie di circa metri quadrati...

In data .../2019 la società istante stipulava con il Comune di una **convenzione** urbanistica ai sensi della L.R. n. 49 del 03/11/2019. L'oggetto della predetta convenzione è costituito dall'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti il progetto per la realizzazione di un intervento edilizio di delocalizzazione di edificio di civile abitazione sito in via ... e sua ricostruzione in Via ..., in applicazione della L.R. n. 49/2009, art. 7/bis e s.m.i., in Zona "C" (aree di edilizia di completamento semi intensive) di P.R.G, ed annesse opere di urbanizzazione.

In data .../2019 il Comune di ha rilasciato alla società istante PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ai sensi del capo II Sezione I del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., che, in sintesi, prevede la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da n.... appartamenti con altrettanti posti auto pertinenziali (oltre a ulteriori posti auto di pubblica utilità richiesti dalla Convenzione).

Tutto ciò premesso, l'istante chiede conferma che gli acquirenti possano usufruire del c.d. "Sisma Bonus Acquisti" previsto dall'art. 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013, in caso di demolizione di edificio esistente e ricostruzione di edificio:

- con diversa sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

antisismica;

- con incremento di volumetria ai sensi della normativa regionale vigente.

Inoltre, chiede per gli acquirenti la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, delle soluzioni alternative previste dall'art. 121, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020.

In particolare, il dubbio interpretativo riguarda il concetto di "diverso sedime" in caso di delocalizzazione del volume dal terreno di Via ... a al terreno di Via ... a ..., ossia tra terreni ubicati all'interno dello stesso Comune ma in zone diverse e distanti tra di loro in linea d'aria circa ... metri.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari realizzate in seguito all'intervento descritto nell'istanza potranno usufruire della detrazione c.d. "Sisma Bonus Acquisti" prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 04/06/2013 (convertito dalla legge n. 90 del 03/08/2013) nella misura prevista dall'articolo 119, comma 4, del decreto legge n. 34 del 19/05/2020 (convertito dalla legge n. 77 del 17/07/2020), ossia in misura pari al 110% del prezzo di vendita ma con il limite di euro 96.000.00 per ciascuna unità immobiliare, ovviamente a condizione che gli atti di vendita di dette unità immobiliari vengano stipulati entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori e comunque entro e non oltre la data del 30 giugno 2022 (fatte salve eventuali future proroghe).

L'istante precisa, al riguardo, che la delocalizzazione del volume, con incremento del 50% di volumetria ai sensi dell'art. 7-bis) della Legge Regionale Liguria n. 49/2009 e s.m. e i., si è resa possibile in quanto l'edificio di Via Francesco Crispi ricade in area ad elevata pericolosità idraulica prevista dalla normativa regionale sui Piani di Bacino nonché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico .

La società istante, inoltre, ritiene che ai sensi dell'articolo 121 del decreto

legge n. 34 del 19/05/2020 (convertito dalla legge n. 77 del 7/07/2020) gli acquirenti le unità immobiliari potranno optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dalla società istante e da questa ultima recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

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 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 e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

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* [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 di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...).»

Appare opportuno evidenziare, al riguardo, che l'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, recante «*Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi*», ha esteso tale agevolazione anche agli edifici siti nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

La norma in commento, inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano il c.d. "*sisma bonus*" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 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 e che determinino il passaggio ad una ovvero a due classi inferiori di rischio sismico.

Inoltre, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "*sisma bonus*", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale di cui trattasi sono esclusivamente gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascun immobile, nella misura del 75 oppure dell'85 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Peraltro, l'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede il riconoscimento della detrazione anche se la ricostruzione dell'edificio

determina un aumento volumetrico rispetto a quello originario, sempreché le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando in alcun modo la circostanza che il fabbricato ricostruito dall'impresa che ha eseguito i lavori contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente (cfr. circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, n. 19, pagina 280, e risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020).

E ciò a prescindere, in ogni caso, dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo dall'articolo 3, comma 1, lettera d) o e), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando, tuttavia, che l'intervento sia comunque effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato - da ultimo - dal successivo decreto del 6 agosto 2020, n. 329, sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le specifiche modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati, ragion per cui l'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è funzionale alla fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dal citato articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR.

Ciò premesso, 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 (in corso di conversione) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (anch'esso in corso di conversione), 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*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "*sisma bonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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.

Al riguardo, occorre precisare che i soggetti IRES rientrano tra i beneficiari dell'agevolazione Superbonus sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio (*cf.* circolare 24/E del 2020).

Il comma 4 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al richiamato comma 1-*septies* spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 tale detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Ne consegue che, per i soggetti diversi da quelli elencati al predetto comma 9, si applicherà l'aliquota nella misura prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013 (75 per cento ovvero 85 per cento).

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021 e 2022, delle spese delle spese per gli interventi

tassativamente individuati ed elencati al successivo comma 2 (tra cui rientrano anche gli interventi antisismici di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013) possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (c.d. "sconto in fattura") ovvero, in alternativa, per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione fiscale spettante ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020, del 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, del 22 febbraio prot. n. 51374, e del 30 marzo 2021, prot. n. 83933.

Con riferimento all'applicazione del Superbonus, sono stati forniti, sia pure con riferimento alle disposizioni vigenti al 31 dicembre 2020, chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In relazione agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che il *Superbonus* si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle *cd.* case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione

immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita.

Affinché l'acquirente dell'unità immobiliare possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013 è necessario che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Tanto premesso si evidenzia che l'intervento prospettato dall'istante comporta la demolizione totale di un edificio esistente, la delocalizzazione del volume su un terreno situato nello stesso Comune ma ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito, la ricostruzione di un nuovo edificio avente diversa sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché un incremento di volumetria ai sensi della normativa regionale vigente.

Al riguardo si precisa che, come chiarito con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la disposizione di cui all'articolo 16, comma 1-*speties* del decreto-legge n. 63 del 2013, si applica anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione. In sostanza, dunque, la norma sopra richiamata consente l'applicazione del beneficio anche nelle ipotesi che dal punto di vista della qualificazione "edilizia" non rientrano prettamente nella casistica della "ristrutturazione edilizia" così come definita dall'articolo 3, comma 1. lett. d) del d.p.r. n. 380/2001.

Nel presupposto che il suddetto intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti (valutazioni non ricadenti nella competenza di questa Amministrazione), si ritiene che - in presenza degli ulteriori requisiti previsti dalla norma, così come chiariti con i documenti di prassi sul tema - gli acquirenti degli immobili oggetto degli interventi descritti possano fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n.

63 del 2013.

Resta fermo che, nei medesimi limiti in termini di presupposti generali, ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, gli acquirenti delle unità immobiliari potranno optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dalla società istante e da questa ultima recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (*cd.* sconto in fattura);

b) per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

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

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)