

**Risposta n. 773/2021**

**OGGETTO:** Articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013. Lavori ultimati in data antecedente data antecedente alla data di produzione degli effetti della riclassificazione sismica regionale.

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

**QUESITO**

La società istante con il presente interpello e con documentazione integrativa prot. n. ...dichiara di aver ottenuto in data ...2018 dal Comune di ... il permesso di costruire per l'intervento così descritto in istanza: *«ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con volume in ampliamento così come consentito dal Piano Casa, per la realizzazione di..unità abitative una sul sedime preesistente e due in adiacenza. Il volume è tutto derivato dai parametri di demolizione e ricostruzione»*.

L'intervento secondo l'istante ha comportato un *«doppio salto di classe di rischio sismico secondo quanto previsto dalla normativa vigente»* e le nuove unità sono state " *classificate energeticamente in classe A*".

Al riguardo, l'interpellante precisa che:

- in data ... luglio 2020, viene data comunicazione di fine lavori tramite SCIA di Variante in C.O;
- la zonizzazione sismica che ha portato ... entro la zona sismica 3 è stata

aggiornata con D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021.

Tutto ciò premesso, l'interpellante chiede se nel caso di specie sussistano le condizioni per accedere alle detrazioni per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 ed, in particolare, chiede se i requisiti che danno diritto all'agevolazione devono essere già presenti alla data di ultimazione dei lavori o realizzarsi alla data dell'alienazione dell'immobile oggetto degli interventi.

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

L'interpellante ritiene che l'agevolazione sia applicabile, in quanto le condizioni previste dalla normativa saranno presenti al momento dell'alienazione delle unità.

### **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.

Sempre preliminarmente si rileva che la qualificazione di un'opera edilizia (quale risultante dal futuro titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori) 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.

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 dalla 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 predette 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 con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici 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 TUIR le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ovvero per i quali siano stati rilasciati i titoli edilizi.

La norma in commento, nel mutuare le regole applicative del *sismabonus* si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari, che potranno calcolare la detrazione spettante in funzione del prezzo di acquisto di tali unità e non delle spese relative agli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Con riferimento alla detrazione di cui al citato comma 1-*septies* del medesimo

articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 si fa presente che è necessario, in particolare, che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata - utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 - 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. L'articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 - in vigore nel 2018, ossia quando l'istante ha iniziato l'iter autorizzativo, - prevedeva che fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato redatta in base al citato decreto ministeriale n. 58 del 2017. In vigore di tale disposizione, è stato, pertanto, chiarito che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle disposizioni sopra richiamate, non consente l'accesso al *sismabonus* (cfr., da ultimo, circolare 25 giugno 2021, n. 7/E).

Tale principio si applica anche ai fini dell'applicazione del cd. *sismabonus acquisti*; pertanto, qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione con i relativi allegati, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della detrazione di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

Va, tuttavia, rilevato che nella medesima circolare n. 7/E del 2021, è stata richiamata anche 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* spetti 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 fosse stato effettuato in quanto, in base alle norme pro tempore vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientravano nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

Si ritiene che il principio sopra enunciato possa applicarsi anche nel caso di specie atteso che l'adempimento non è stato effettuato in quanto alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, il Comune di ... era ricompreso in zona sismica 4 e, quindi, non rientrava nell'ambito applicativo del citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013.

Tuttavia si precisa che per fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni normativamente previste non oggetto di interpello è necessario, altresì, che gli interventi edilizi non siano ancora terminati al momento del passaggio alla classe sismica 3.

Nel caso di specie, i lavori (come dichiarato dall'istante) si sono conclusi il .. luglio 2020, quindi, in data antecedente alla data di produzione degli effetti della riclassificazione sismica regionale (ovvero il 15 maggio 2021).

Tutto ciò premesso, ne consegue che gli acquirenti dell' istante non potranno beneficiare della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 (Sismabonus acquisti).

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)**