

Risposta n. 190

OGGETTO: Articolo 16 comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Sisma bonus per acquisto 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"), impresa di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali, chiede chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'articolo 16 comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, in quanto intende acquistare da un proprio cliente a cui ha venduto un'abitazione antisismica, il credito di imposta corrispondente alla detrazione fiscale a quest'ultimo spettante.

Al riguardo, la società con la presente istanza d'interpello e con documentazione integrativa R.U. n ...del ...2021, riferisce quanto segue.

L'istante dichiara che l'appartamento oggetto del contratto di compravendita è stato realizzato a seguito di «*un intervento di ristrutturazione edilizia, con demolizione e successiva ricostruzione, che ha comportato l'adozione di misure antisismiche fiscalmente agevolabili secondo quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera i) del Testo unico delle imposte sui redditi*». A seguito di tale intervento da "un

edificio unifamiliare" sono state ricostruite 5 unità abitative.

La società rappresenta, inoltre, che *«la data di inizio delle procedure autorizzatorie è successiva al 1° gennaio 2017 ma anteriore al 1° maggio 2019»* e l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 è stata presentata in data ...2020 e che la stipula del rogito è avvenuta il ...2020. Dal menzionato contratto emerge, inoltre, che quanto in oggetto è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di ... (zona sismica 2):

- permesso di costruire per demolizione fabbricato esistente e ampliamento in data ...2018 numero ...e volturazione dell'intestazione del Permesso di costruire autorizzata in data ...2018, protocollo numero ...;
- segnalazione Certificata di Inizio Attività di variante in corso d'opera depositata in data ...2019 numero ...;
- in data...2020, pratica numero ..., protocollo SUAP numero ...è stata presentata al Comune di ...la Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale asseverata da parte del Direttore dei Lavori, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- i lavori per la costruzione del fabbricato sono stati ultimati in data ...2020.

Da ultimo, l'interpellante evidenzia che *«nel periodo compreso tra l'entrata in vigore dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 e l'emanazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n. 329 del 6 agosto 2020, pur non essendo a disposizione la modulistica per la presentazione dell'asseverazione del rischio sismico conforme alle disposizione del richiamato articolo 119 del decreto legge 34 del 2020, sono comunque state concretamente rispettate le condizioni e i requisiti previsti dalla normativa agevolativa. In particolare, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma, in merito agli interventi oggetto di asseverazione si è tenuto conto tanto della congruità del prezzo di vendita dell'immobile nell'ambito delle operazioni effettuate dal tecnico professionista, quanto della copertura assicurativa di quest'ultimo già compresa nella polizza obbligatoria*

per lo svolgimento della libera professione nel rispetto vigente della legge».

Al riguardo, l'istante evidenzia di aver utilizzato per l'asseverazione del rischio sismico il modello B di cui al medesimo D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 in luogo di quello introdotto con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti del 6 agosto 2020.

Tanto premesso, l'istante chiede di sapere:

1. se l'acquirente *«possa ... dimostrare e aver diritto a beneficiare della detrazione fiscale per l'acquisto di un'unità immobiliare antisismica, e successivamente cedere il proprio credito all'impresa costruttrice ..., posto che l'asseverazione è stata depositata ante rogito in data .../2020 con il modello B ex D.M. 65 del 7 marzo 2017 divenuto obsoleto - poiché sostituito in data 6 agosto 2020»;*

2. quale *«aliquota deve essere applicata al fine del calcolo della detrazione spettante per l'acquisto di unità immobiliare antisismica: se l'aliquota dell'85 % sull'importo massimo di 96.000 euro, ovvero se l'aliquota del 110% sul medesimo importo, posto che l'aliquota del 110% introdotta dal "Decreto rilancio" può essere applicata alle spese documentate e sostenute a decorrere dal 1° luglio 2020 con asseverazione depositata con il modello B introdotto in data 6 agosto 2020»;*

3. se, nel caso di acconti versati sul prezzo *«prima del 1° luglio 2020, e qualora fosse possibile applicare l'aliquota di detrazione più alta pari al 110%, spetta all'acquirente la detrazione del 110% anziché quella inferiore dell'85% calcolata sull'importo massimo di 96.000,00 euro, posto che il prezzo corrisposto a saldo dopo il 01/07/2020 è superiore a detto limite di spesa massimo»;*

4. posto che l'impresa istante procederà *«entro il 2020 alla vendita delle rimanenti 4 unità, se è necessario che la stessa presenti 'di nuovo' il modello B e i correlati modelli B1 e B2 introdotti dal decreto del MIT del 6 agosto 2020 o se mantenga valore il precedente modello B ai sensi del DM n. 65 del 2017 depositato prima dell'intervenuta modifica, al fine di mettere i propri clienti nelle condizioni di poter beneficiare senza dubbio alcuno della detrazione del 110% di cui agli articoli*

119 e 121 del DL 19 maggio 2020 n. 34 c.d. Decreto Rilancio in luogo di quella pari all'85% ex decreto legge n. 50/2017».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società con riferimento ai quesiti posti nell'istanza di interpello fornisce le seguenti soluzioni interpretative.

Con riferimento al **quesito sub 1)** dopo aver richiamato le norme che hanno introdotto l'agevolazione per l'acquisto delle case antisismiche ritiene che *"il deposito dell'asseverazione con modello 'obsoleto' - differente da quello introdotto per le spese sostenute a decorrere da 1° luglio 2020 - non pregiudichi la possibilità di usufruire della detrazione di imposta da parte dell'acquirente dell'immobile, e successivamente di cedere alla scrivente il credito di imposta corrispondente a detta detrazione fiscale".*

Con riferimento al **quesito sub 2)** l'istante ritiene che *"per il suddetto acquisto di unità immobiliare antisismica spetti la detrazione del 110% introdotta dal D.L. 19 maggio 2020 n. 34 c.d. 'Decreto Rilancio', posto che il potenziamento delle detrazioni fiscali fruibili dai committenti/acquirenti riguarda le spese e gli acquisti sostenuti dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e che il rogito tra le parti è avvenuto in data 22/09/2020".*

In relazione al **quesito sub 3)**, la società sostiene che *"l'aliquota del 110% per il calcolo della detrazione fiscale spettante possa essere applicata sul limite massimo di spesa agevolabile di euro 96.000,00"* a prescindere dal versamento di acconti antecedenti al rogito, poiché l'atto di trasferimento ha prodotto i propri effetti dopo il 1° luglio 2020 e il saldo del prezzo, superiore al limite di spesa massimo, è stato corrisposto dopo il 1° luglio 2020.

Con riferimento, infine, al **quesito sub 4)** l'istante ritiene che, a garanzia del beneficio fiscale spettante ai futuri acquirenti, sia opportuno depositare nuovamente

copia dell'asseverazione del rischio sismico con i novi modelli B, B1 e B2 introdotti in data 6 agosto 2020 con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla sussistenza degli ulteriori requisiti - tra i quali il rispetto dei termini previsti per la presentazione dell'asseverazione di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato dal decreto ministeriale 7 marzo 2017, n. 65 e dal DM 24 del 09/01/2020 - per la fruizione delle agevolazioni di seguito descritte, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Ciò premesso, 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 (...)"*.

La norma in commento, 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 l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (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) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

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 gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*decreto Rilancio*) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "cd. Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*). Per la relativa disciplina si fa rinvio alle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (*cd* "decreto Rilancio"), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 66, lett. *a*), n. 1), legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha introdotto nuove disposizioni che, per i soggetti espressamente menzionati al comma 9 del citato articolo 119, disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (*cd. "Superbonus"*).

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, nonché per gli interventi che accedono al *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, 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 (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare 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.

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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, per completezza si rileva che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito

nell'articolo 121 del *decreto Rilancio* il comma 7-*bis*, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*». L'articolo 1, comma 74, della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «*ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea*».

In relazione alla detrazione per acquisto di case antisismiche, si rammenta che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste, che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

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) è stato chiarito, inoltre, 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 D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

In tale ipotesi, 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 (cfr. da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

Con riferimento al **quesito *sub* 1)** riguardante il corretto modello da utilizzare per l'asseverazione della "Classe di rischio sismico" degli immobili demoliti e ricostruiti per i quali l'acquirente intende beneficiare delle detrazioni disciplinate dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 63 del 2013, si rappresenta quanto

segue.

La detrazione disciplinata dal comma 1-*septies* riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico, eseguiti da imprese che provvedano, entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Con il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti numero 58 del 28 febbraio 2017 (di seguito, D.M. n. 58 del 2017), emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*quater* il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, sono definite "*Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*".

Il comma 2, dell'articolo 3, del D.M. n. 58 del 2017 dispone che "*Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal citato decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato*".

Il successivo comma 6 del medesimo articolo 3 del D.M. 58 del 2017 precisa che «*L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrante e sostanziale del presente decreto*».

Successivamente, con l'emanazione del richiamato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020 per aggiornare il "*decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 al fine di tenere conto delle modifiche introdotte dagli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ..., con particolare riferimento alle modalità di presentazione dell'asseverazione prevista dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del medesimo decreto legge*".

Tale decreto dispone all'articolo 1 che "*All'articolo 3 del decreto del Ministro*

delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, dopo il comma 4, sono inseriti i seguenti: 4-bis. Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14".

Pertanto, con l'emanazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-*bis* dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del *Superbonus* nonché dell'opzione di cui al citato articolo 121 la «*corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati*». Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del *Superbonus* anche in presenza, come nel caso di specie di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti).

Infine, nel rispetto di quanto disposto con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, l'istante potrà essere cessionario del relativo credito.

In considerazione di quanto sopra rappresentato, devono considerarsi assorbiti gli ulteriori quesiti collegati al quesito *sub 2)* e *4)* proposto nell'istanza di interpello in oggetto.

Per quanto riguarda il **quesito *sub 3)***, si osserva che in relazione alle modalità di

fruizione del cd. Superbonus nel caso di specie con la citata circolare n. 30/E del 2020 è stato chiarito che affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del *Superbonus* per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022. Inoltre gli acquirenti delle case antisismiche potranno fruire del *Superbonus* anche per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il medesimo termine del 30 giugno 2022.

Nel caso prospettato, l'acquirente ha versato gli acconti prima del 1° luglio 2020 e, pertanto, prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio. Il contribuente, quindi, in linea di principio, ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito. Tuttavia, resta fermo che in relazione al predetto acconto non sarà possibile fruire del *Superbonus*, poiché come più volte precisato l'aliquota al 110 per cento è applicabile esclusivamente alle spese sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio e fino al periodo di vigenza della detrazione qui in esame.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)