

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
VIA GUATTANI, 16/18
00161 ROMA (RM)

PEC: *ance.direzionegenerale@pec.ance.it*

OGGETTO: *Consulenza giuridica n. 956-10/2024*
Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212
ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI
Codice Fiscale 80022490587
Istanza presentata il 09/02/2024

Con la richiesta di consulenza giuridica in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Associazione istante (di seguito *Associazione* o *Istante*) chiede chiarimenti in merito alla detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (cd. "*sismabonus acquisti*"), spettante agli acquirenti delle unità immobiliari che fanno parte di edifici ubicati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri del 28 aprile 2006 n. 3519, oggetto di demolizione e ricostruzione allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione

volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione.

Considerato che il termine di vigenza dell'agevolazione è attualmente fissato al 31 dicembre 2024, data entro la quale va effettuato il rogito, l'*Istante* chiede se è possibile fruire della detrazione nel caso di acquisto, entro tale data, di unità immobiliari classificate in una delle categorie catastali "*provvisorie*" (ad esempio, F/3 "*unità in corso di costruzione*"), che fanno parte di edifici demoliti e ricostruiti, sui quali, entro la data di stipula dell'atto di compravendita, risultano ultimati gli interventi sulle parti "*strutturali*", con il conseguente miglioramento di una o di due classi di rischio sismico richiesto dalla norma.

L'*Associazione* chiede, inoltre, se sia possibile fruire dell'agevolazione nelle forme alternative alla detrazione in dichiarazione dei redditi, (sconto in fattura o cessione del credito d'imposta di cui all'articolo 121, comma 1, lettere *a*) e *b*), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 2, comma 3, lettera *c*), del decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che sia possibile fruire della detrazione e, in particolare, che non sia necessario, a tal fine, il completamento dei lavori di finitura delle unità e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione prima della stipula dell'atto di compravendita delle singole unità immobiliari. In particolare, ai fini dell'agevolazione fiscale, ritiene sufficiente il completamento degli interventi "*strutturali*" sull'edificio demolito e ricostruito che assicurano il passaggio a classi di rischio sismico inferiore *«così come attestato ed asseverato dai tecnici abilitati ai sensi della normativa vigente, seppur non completati nelle*

relative finiture» e che sia irrilevante che l'unità immobiliare sia classificata all'atto della compravendita nella categoria catastale "fittizia" F/3.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, prevede 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 (...), 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, 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».*

La detrazione (cd. "*sismabonus acquisti*") si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2024.

Come affermato in numerosi documenti di prassi (cfr., tra le altre, circolare 26 giugno 2023, n. 17/E), la norma in commento, inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano il "*sismabonus*" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente, attraverso il richiamo agli interventi di cui al comma 1-*quater*, ai lavori relativi all'adozione di misure antisismiche 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), determinanti il passaggio ad una o a due classi inferiori di rischio sismico, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 30 mesi dall'ultimazione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Pur mutuando le regole applicative del “*sismabonus*”, il richiamato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono esclusivamente gli acquirenti delle unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascun immobile, nella misura del 75 o dell'85 per cento (a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiore), entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Inoltre, come ribadito, da ultimo, dalla citata circolare n. 17/E del 2023:

- la fruizione della detrazione in commento prescinde dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), sempreché l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, ed è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello originario, non essendo rilevante che il fabbricato ricostruito abbia un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente;

- affinché l'acquirente dell'unità immobiliare fruisca del “*sismabonus acquisti*”, è necessario che l'atto di acquisto relativo all'unità immobiliare oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza del beneficio fiscale.

Con specifico riferimento alla possibilità di fruire della detrazione nell'ipotesi in cui alla data di acquisto dell'unità immobiliare siano stati completati gli interventi “*strutturali*” sull'edificio oggetto dell'intervento di demolizione e

ricostruzione e non anche quelli di “*finitura*”, in base alla norma quindi, ai fini dell’agevolazione fiscale, è necessario, tra l’altro, che:

- l’intervento di demolizione e ricostruzione dell’edificio determini la riduzione di una o due classi di rischio sismico, asseverata ai sensi dell’articolo 3 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017 n. 58;

- entro il termine di vigenza dell’agevolazione sia stipulato l’atto di compravendita.

Come ribadito, da ultimo, con la citata circolare n. 17/E del 2023, ai sensi dell’articolo 3, comma 3, del predetto decreto ministeriale n. 58 del 2017, per l’accesso alle detrazioni di cui all’articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (compreso il “*sismabonus acquisti*”) occorre che il progettista dell’intervento strutturale asseveri (secondo il modello contenuto nell’allegato B del decreto stesso) la classe di rischio sismico dell’edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l’esecuzione dell’intervento progettato. L’asseverazione deve essere allegata alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente, per i successivi adempimenti; per i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16 gennaio 2020, l’asseverazione va presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico, tempestivamente «*e comunque prima dell’inizio dei lavori*».

In applicazione delle disposizioni del citato decreto ministeriale, con numerosi documenti di prassi, è stato affermato che, in linea di principio, un’asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l’accesso alla detrazione. Ai sensi dell’articolo 2-ter, comma 1, lett. c) del decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, è possibile «*avvalersi della remissione in bonis di cui*

all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44».

Il successivo comma 5 del medesimo articolo 3 stabilisce, inoltre, che ai fini delle agevolazioni fiscali, occorre depositare presso lo sportello unico e consegnare in copia al committente non solo l'asseverazione di cui all'allegato B ma anche le attestazioni previste al comma 4 dell'articolo 3 ai sensi del quale *«Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista»* (Allegati B1 e B2).

Considerato che, ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio e che tali attestazioni sono rilasciate *«all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo»*, non rileva l'eventuale mancato completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione né la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale *“fittizia”*. Il mancato completamento dei lavori nonché la classificazione dell'unità immobiliare nella categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*) potrà assumere un rilievo, ai fini della compravendita degli immobili oggetto dell'agevolazione, in applicazione di normative non fiscali (cfr. anche risposta all'interrogazione a risposta immediata n. 5-07778 del 29 marzo 2022).

In merito alle unità immobiliari classificate in una categoria catastale *“fittizia”*, si fa presente che, come chiarito con le circolari dell'Agenzia del territorio:

- n. 9/T del 26 novembre 2001 *«sono indicate come categorie fittizie (F1 = area urbana, F2 = unità collabenti, F3 = unità in corso di costruzione, F4 = unità*

in corso di definizione ed F5 =lastrico solare) quelle che, pur non previste nel quadro generale delle categorie (in quanto ad esse non è associabile una rendita catastale), sono state necessariamente introdotte per poter permettere la presentazione in Catasto di unità particolari (lastrici solari, corti urbane, unità in via di costruzione ecc..) con la procedura informatica di aggiornamento Docfa;

- n. 4/T del 29 ottobre 2009 «la scelta di istituire tali categorie fittizie (...) trova ragione nella esigenza dei soggetti titolari di immobili di identificare porzioni immobiliari, che di per se stesse non costituiscono unità immobiliari, per le finalità più disparate (compravendita, iscrizione di ipoteche su porzioni di unità immobiliari urbane, donazioni di parti di immobili non costituenti unità immobiliari urbane”».

Per quanto riguarda, infine, la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta del “*sismabonus acquisti*”, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione, ai sensi dell’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto legge n. 34 del 2020, si fa presente che l’articolo 2, comma 3, lettera c), del citato decreto legge n. 11 del 2023, in deroga al blocco generalizzato all’esercizio delle predette opzioni, prevede che anche con riferimento al “*sismabonus acquisti*”, sia possibile continuare ad esercitare le predette opzioni a condizione che, alla data del 16 febbraio 2023, sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo per l’esecuzione dei lavori edilizi (cfr. circolare 7 settembre 2023, n. 27/E).

LA DIRETTRICE CENTRALE

Patrizia Claps

Firmato digitalmente