

Risposta n. 494/2021

OGGETTO: SUPERBONUS acquisti di case antisismiche - presentazione asseverazione decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 (allegato B versione ante modifiche del DM 8 agosto 2020) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'Istante ha acquistato da una società di costruzioni la metà della quota dell'unità immobiliare, derivante da demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio esistente.

Fa presente che sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- deposito della relazione del progettista, unitamente all'asseverazione di riduzione del rischio sismico, allo Sportello unico delle Attività Produttive (SUAP) in data 23 dicembre 2019;
- deposito del direttori dei lavori al SUAP dell'attestazione di conformità al progetto strutturale dei lavori eseguiti in data 26 agosto 2020;
- stipula dell'atto di acquisto e relativi pagamenti corrisposti dopo il 1° luglio 2020 (in particolare, il rogito è stato stipulato in data 1° settembre 2020)

L'Istante rappresenta, altresì, che l'immobile in questione ricade in zona sismica

3.

Ciò posto, l'*Istante* chiede:

1) se possa accedere al beneficio fiscale del cd. "*Superbonus 110%*", previsto dall'articolo 119, comma 4 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), considerato che l'asseverazione del progettista e l'attestazione del direttore dei lavori di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 - entrambe depositate al SUAP prima del rogito notarile (stipulato in data 1° settembre 2020) - sono state redatte sulla base di quanto previsto dal citato decreto;

2) in via subordinata, se possa applicare alla fattispecie descritta l'istituto della *remissione in bonis* di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto legge n. 16 del 2012.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di potere beneficiare dell'agevolazione prevista dal cd. *Superbonus* prevista per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 119, comma 4 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*). Considerato che ha acquistato l'immobile il 1° settembre 2020, l'*Istante* ritiene di potere fruire della maggiore percentuale del 110 per cento, in quanto non rileva il fatto che l'asseverazione del progettista e l'attestazione del direttore dei lavori siano state predisposte sulla base del previgente decreto ministeriale n. 58.

In via subordinata, l'*Istante* ritiene applicabile alla fattispecie descritta l'istituto della "*remissione in bonis*" di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto legge n. 16 del 2012.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, disciplina la detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di

costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), Testo Unico delle imposte dirette, approvato con il d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR), mediante interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano - dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classe di rischio inferiore.

Ai fini della detrazione, la citata disposizione, come da ultimo modificata, dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, prevede che gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico siano ubicati in comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 del 2003 e che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Come chiarito con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la disposizione in commento è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "*Sisma bonus*" (disciplinato dai commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto i beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

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 citato dall'articolo 119, comma 4 (cd. *Superbonus*).

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la risoluzione del 3 luglio 2020, n. 38/E, la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/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.

Per quanto di interesse, 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 riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con la citata risoluzione del 3 luglio 2020, n. 38/E, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito 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 decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

In tale evenienza, 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 (*cf.* da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

In relazione alle modalità di presentazione dell' asseverazione secondo i criteri previsti dal citato decreto n. 58 del 2017 si rappresenta che con lo stesso decreto, emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quater del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, sono state definite le "*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 decreto del Ministro 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 decreto del Ministro 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*».

In relazione agli interventi antisismici, il comma 13, lettera b) dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che «*per gli interventi di cui al comma 4 (interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle*

attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati».

Il successivo comma 13-bis prevede che l'asseverazione «è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione».

Al fine di tener conto di tali disposizioni, da ultimo, previste dal decreto *Rilancio*, si è reso necessario aggiornare il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58 del 2017. In particolare, l'articolo 2 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329, (entrato in vigore il 7 agosto 2020), ha modificato l'Allegato B del decreto n. 58 del 2017 (contenente il modello relativo all'asseverazione del progettista), al fine di prevedere anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese prevista dall'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

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 (attualmente fino al 30 giugno 2022) 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 *Rilancio*.

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 la «*corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati*».

Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del cd. *Superbonus* anche in presenza, come nel caso di specie, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti). Nel caso in esame l'*Istante*, nel presupposto che siano rispettati tutti i requisiti normativamente previsti non oggetto di interpello, potrà fruire della maggiore detrazione prevista dal decreto *Rilancio* per l'acquisto della predetta unità immobiliare sulla base del prezzo corrisposto.

In considerazione dei chiarimenti forniti, deve considerarsi assorbito l'ulteriore quesito subordinato, sub 2) proposto nell'istanza di interpello in oggetto.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti 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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)