

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

Settore Persone fisiche, lavoratori
autonomi, imprese minori ed enti non commerciali
Ufficio Consulenza

[REDACTED]
[REDACTED]
VIA [REDACTED]
[REDACTED]
47924 RIMINI (RN)
dominiciassociati@legalmail.it

OGGETTO: *Interpello n. 909-350/2021*
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
[REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED] Partita IVA [REDACTED]
Istanza presentata il 09/02/2021

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante - [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED] - interpella l'Amministrazione in ordine alla detrazione disciplinata dall'art.119 DL 34/2020, convertito con L.77/2020 (cosiddetto "Superbonus 110%"). In particolare, la fattispecie rappresentata e i dubbi esposti sono qui di seguito riportati.

"La [REDACTED] società a responsabilità limitata è un'impresa di

costruzione di edifici. La società, il 28 dicembre 2020, ha acquistato la proprietà di una unità immobiliare con relativa pertinenza (doc.1), che intende demolire completamente per costruire un nuovo fabbricato residenziale costituito da cinque unità immobiliari e relative pertinenze, con variazione volumetrica, rispetto all'edificio esistente, derivante dallo sfruttamento dell'indice di edificabilità dell'area di intervento, riconosciuto dai vigenti strumenti urbanistici. Pertanto, l'opera edilizia è classificabile come demolizione e ricostruzione dell'intero edificio (DR), quest'ultima intesa come nuova costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.e) Dpr 380/2001.

A questo fine, la società ha presentato al Comune di Rimini:

- in data 04.01.2021 richiesta di voltura dell'istanza di Permesso di Costruire presentata dai precedenti proprietari dell'immobile e acquisita agli atti tramite piattaforma SIEDER in data 23.01.2020, MUDE 93/2020, prot.n.25965/2020 del 28.01.2020 (doc.2) (perfezionata formalmente in data 31.01.2020 e 14.02.2020);

- in data 14.01.2021, Progetto composto da n.6 allegati grafici redatto da professionisti abilitati.

In data 13.01.2021 il Comune di Rimini ha rilasciato l'atto di volturazione del Permesso di Costruire con il quale comunica che "il Permesso di Costruire per la realizzazione di opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale...." già intestato ai precedenti proprietari deve intendersi intestato alla società istante (doc.3).

In data 15.01.2021 il Comune di Rimini ha rilasciato alla società istante il Permesso di Costruire n.151/2020 prot.n.12992/2021 per l'esecuzione di "Nuova costruzione di un fabbricato residenziale previa demolizione di un edificio esistente con applicazione dell'art.7-ter della L.R. 20/2000 e s.m.i." (doc.4).

L'intervento verrà realizzato nel Comune di Rimini, ricadente nelle zone riclassificate a rischio sismico 2, onde per cui alla fine dei lavori il rischio sismico del

nuovo edificio risulterà ridotto di due classi. L'intervento si concluderà presumibilmente entro il 31.12.2022, data entro la quale saranno stipulati i contratti compravendita definitivi. Nel frattempo, saranno stipulati preliminari registrati e trascritti, con versamento di caparre e acconti.

La società istante pertanto chiede:

1. Se tale intervento possa rientrare nell'ambito agevolativo dell'art.16, comma 1-septies del DL 63/2013 (cd.sismabonus acquisti), considerato che trattasi di intervento mediante demolizione e ricostruzione di intero edificio allo scopo di ridurre il rischio sismico, con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente derivante dallo sfruttamento dell'indice di edificabilità dell'area di intervento e pertanto classificabile come demolizione e ricostruzione dell'intero edificio (DR), quest'ultima intesa come nuova costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.) Dpr 380/2001 e il cui Permesso di Costruire è stato rilasciato per l'esecuzione di "Nuova costruzione di un fabbricato residenziale previa demolizione di un edificio esistente con applicazione dell'art.7-ter della LR 20/2000 e s.m.i.". Si sottolinea quindi che le norme urbanistiche locali vigenti consentono tale aumento volumetrico, prevedendo a tal proposito in via formale che l'opera edilizia di ricostruzione dell'intero edificio sia qualificabile come "intervento di nuova costruzione" (art.3 comma 1 lett.e Dpr 380/2001) e non come "intervento di ristrutturazione edilizia" (art.3 comma 1 lett.d Dpr 380/2001).

2. Quale sia la data ultima per fruire del beneficio in esame.

In particolare, si chiede se siano agevolabili gli acquisti definitivi posti in essere da privati anche successivamente al 30.06.2022 ed entro il 31.12.2022, purché entro i 18 mesi dalla fine dei lavori, in considerazione della proroga disposta dalla Legge 178/2020 (Legge di Bilancio 2021), che ha modificato l'art.119 DL 34/2020, e in particolare i commi 4 e 8bis. Infatti, mentre è chiaro che il comma 4 art.119 DL

34/2020 ha prorogato l'agevolazione fino al 30.06.2022 per tutti i soggetti ammessi alla detrazione del 110%, il comma 8-bis ha prorogato l'agevolazione fino al 31.12.2022 a determinate condizioni (effettuazione dei lavori per almeno il 60% entro il 30.06.2022) solo per gli interventi effettuati dai soggetti indicati nel successivo comma 9 lett.a che prevede quanto segue: "Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati: a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (...)".

3. Come deve essere resa, per il beneficio in esame, l'attestazione da parte dei professionisti incaricati circa "la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati" prevista dall'art.119 comma 13 lett.b) del DL 34/2020 e contenuta nell'allegato B1 del decreto MISE del 28.02.2017, così come modificato dal DM del 06.08.2020, in considerazione che lo stesso DM del 06.08.2020, richiamato dal comma 13-bis dell'articolo citato, non ha previsto, in relazione a tale specifica detrazione, un prezzario, come invece previsto per le altre tipologie di lavori, spese e detrazioni".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante propone le soluzioni qui di seguito riportate, nelle loro parti essenziali.

1. "La società istante ritiene che il citato articolo 16, comma 1-septies del DL 63/2013 (cd. "sismabonus acquisti), sia applicabile anche alla fattispecie sopra descritta, non rilevando, a tal fine, che si tratti di intervento che, per effetto della variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente e delle valutazioni di natura

tecnica conseguenti, sia qualificabile come demolizione e ricostruzione dell'intero edificio (DR), quest'ultima intesa come nuova costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.e DPR 380/2001 e pertanto che il Permesso di Costruire sia stato rilasciato dal Comune per l'esecuzione di "Nuova costruzione di un fabbricato residenziale previa demolizione di un edificio esistente".

A comprova di quanto sostenuto si richiama la Risposta all'istanza di interpello n.557/2020.

2. In merito alla proroga concessa dalla Legge di bilancio 2021 per gli interventi edilizi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art.16 del DL n.63/2013 (comma 4 art.119 DL 34/2020) fino al 30.06.2022 per tutti i soggetti ammessi alla detrazione del 110% e fino al 31.12.2022, a determinate condizioni, (effettuazione dei lavori per almeno il 60% entro il 30.06.2022), per gli interventi effettuati dai soggetti indicati nel successivo comma 9 lett.a) (comma 8-bis legge citata), poiché il beneficiario della specifica detrazione per la quale sono chiesti chiarimenti interpretativi, cd."sismabonus acquisti", sarà la persona fisica, privato acquirente dell'unità immobiliare compresa in un edificio composto da cinque unità immobiliari, si ritiene che, in base al tenore della norma, non si potrà usufruire della proroga al 31.12.2022, ma solo di quella fino al 30.06.2022. Infatti, per l'intervento specifico, verrà superato il limite di quattro unità immobiliari previsto nel citato comma 9, lett.a). Si ritiene inoltre che a nulla rileva, in tal caso, il fatto che l'unità immobiliare acquisita, su cui spetta l'agevolazione, farà parte di un condominio.

3. In merito all'attestazione da parte dei professionisti incaricati circa "la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, di cui ai commi 13 e 13-bis dell'art.119 DL 34/2020, si ritiene che, poiché l'importo su cui viene calcolata la detrazione, cd."sismabonus acquisti" è rappresentato dal corrispettivo di compravendita dell'immobile pagato dall'acquirente beneficiario della detrazione e

non dalle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori dall'impresa costruttrice, considerato altresì che lo stesso DM 06.08.2020 non ha previsto, in relazione a tale specifica detrazione, un prezzario, come invece previsto per le altre tipologie di lavori, spese e detrazioni, l'asseverazione circa la congruità per il risultato conseguito, dell'ammontare dei lavori eseguiti, non possa essere resa. Infatti, non sembra corretto indicare, come "spese sostenute" (definizione di cui all'art.119 comma 13) ovvero "ammontare dei lavori" (terminologia utilizzata nel modello B1) né l'importo rappresentato dalle spese sostenute dal costruttore per la riduzione del rischio sismico, in quanto non sono oggetto di detrazione, né il corrispettivo di vendita dell'immobile, in quanto il soggetto asseveratore non può esprimere un giudizio di congruità o meno su tale elemento, stabilito dalla libera contrattazione delle parti contrattuali, in funzione anche dell'assenza dei parametri di riferimento, come sopra indicato".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si esaminano qui di seguito i diversi quesiti formulati dall'Istante.

Risposta al quesito n.1

"Super-sismabonus acquisti" (art.16, comma 1-septies, DL 63/2013 e art.119 comma 4 DL 34/2020); spettanza dell'agevolazione in capo agli acquirenti delle singole UUII, considerato che l'intervento eseguito dall'impresa costruttrice consiste in una demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria; intervento qualificato dal punto di vista edilizio come "nuova costruzione" ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. e) Dpr 380/2001

Si concorda con la soluzione proposta: l'agevolazione "super-sismabonus acquisti" spetta in capo agli acquirenti delle singole UUII anche quando l'intervento eseguito

dall'impresa costruttrice sull'intero edificio consiste in una demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, qualificato dal punto di vista edilizio come "nuova costruzione" (art.3 comma 1 lett.e Dpr 380/2001).

A tale conclusione si giunge sulla base dello stesso dettato normativo, e di numerosi chiarimenti di prassi intervenuti sul punto (se ne citano alcuni):

- l'art.119 comma 4 DL 34/2020, prevede il cosiddetto "super-sismabonus 110%" per interventi antisismici di cui all'art.16 commi da 1-bis a 1-septies DL 63/2013. Ciò che qui interessa, in particolare, è il richiamo all'art.16 comma 1-septies DL 63/2013;

- l'art.16 comma 1-septies DL 63/2013 prevede il cosiddetto "sismabonus acquisti" per interventi di *"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**"*;

- con Circolare Agenzia Entrate n. 19/2020 è stato chiarito che *«La ricostruzione dell'edificio, inoltre, **può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, non rilevando, ad esempio, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente**»*;

- la Risposta 557/2020 pubblicata sul sito Agenzia Entrate alla sezione "interpelli" precisa che *"in sostanza, dunque, la fruizione della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013 - **a prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'articolo dall'articolo 3, comma 1, lettera d) o e), del d.P.R. n. 380 del 2001, ma nel presupposto che l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti - è consentita anche nell'ipotesi in cui la demolizione e***

ricostruzione dell'edificio abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente;

di identico tenore le più recenti Risposte n.97/2021 e n.191/2021, anch'esse pubblicate sul sito Agenzia Entrate alla sezione "interpelli".

Risposta al quesito n.2

"Super-sismabonus acquisti" (art.16, comma 1-septies, DL 63/2013 e art.119 comma 4 DL 34/2020) - termine ultimo per usufruire dell'agevolazione - applicabilità della proroga fino al 31.12.2022 prevista dall'art.119 DL 34/2020 comma 8-bis

L'ulteriore proroga al 30.12.2022 per poter fruire dell'agevolazione "superbonus" è prevista dalla prima parte del comma 8-bis art.119 DL 34/2020 *"per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9 lett.a)"*, ovvero per gli interventi effettuati da condomini e da persone fisiche su edifici composti da più unità immobiliari - al massimo quattro - di unico proprietario/in comproprietà indivisa.

Si ritiene quindi che l'ulteriore proroga prevista dal comma 8-bis non trovi applicazione alla particolare fattispecie del cosiddetto "super-sismabonus acquisti", caratterizzata da interventi antisismici effettuati da imprese di costruzione/ristrutturazione che poi procedono alla vendita delle singole unità immobiliari.

Si veda anche la Risposta n.103/2021 pubblicata sul sito Agenzia Entrate alla sezione "interpelli" dove, come termine ultimo dell'agevolazione di cui si sta trattando, si fa riferimento al 30.06.2022, mentre non viene citato il 31.12.2022.

Per completezza si richiama l'attenzione dell'Istante sul fatto che affinché gli acquirenti delle singole unità immobiliari possano beneficiare del "super-sismabonus acquisti" è necessario che il rogito venga stipulato nel periodo di vigenza della norma, dunque entro il 30.06.2022 (si veda la Circolare Agenzia Entrate n. 30/2020 punto

4.5.9, in cui è ancora riportato il termine del 31.12.2021, in quanto la proroga al 30.06.2022 non era ancora intervenuta).

Risposta al quesito n.3

"Super-sismabonus acquisti" (art.16, comma 1-septies, DL 63/2013 e art.119 comma 4 DL 34/2020) - se in questa particolare fattispecie sussiste l'obbligo per i professionisti incaricati di attestare la "congruità delle spese" ai sensi dell'art.119 commi 13 e 13-bis DL 34/2020

Si concorda con la soluzione proposta.

La Risposta n.190/2021 pubblicata sul sito internet Agenzia Entrate alla sezione "interpelli", in riferimento al quesito n.2, precisa quanto segue: *"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».*

Il presente parere viene reso sulla base della situazione di fatto che l'Istante descrive, e non implica un giudizio in merito alla qualificazione e quantificazione delle spese che saranno sostenute, né una valutazione sul rispetto dei requisiti e degli adempimenti procedurali previsti per la spettanza delle agevolazioni trattate. Su tutto ciò rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE REGIONALE

ROSSELLA ORLANDI

(firmato digitalmente)

