

Risposta n. 93

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Inizio delle "procedure autorizzatorie".

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche, "l'istante" o "la società"), proprietaria di alcuni terreni e fabbricati iscritti nel catasto di YYY, dichiara di aver presentato al Comune di YYY un progetto edilizio, approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. XXX del .. e n. X'X'X' del ..., che riguarda l'attuazione GAMMA del comparto di trasformazione urbanistica dell'area ex BETA, così come previsto dal vigente strumento urbanistico "Studio unitario dell'area EEE e piano attuativo relativo alle zone di trasformazione urbanistica", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. X"X"X" del Z"Z"Z".

L'istante dichiara che "stipulerà una convenzione che prevede la demolizione di tutti i manufatti edilizi esistenti, la cessione dei terreni all'amministrazione comunale e la realizzazione di un complesso edilizio costituito da una piastra commerciale di mq. DDD (mq D'D'D' commerciale, mq D"D"D" magazzino) e da un sovrastante edificio a torre di mq. D""D""D"" destinato a unità abitative a residence, di X piani e con una

altezza massima complessiva pari a metri X oltre che a parcheggi e garage posti al pianoterra, primo ed interrato".

La società rappresenta, inoltre, che "le caratteristiche costruttive del fabbricato ridurranno il rischio sismico di due classi e lo stesso fabbricato sarà costituito da immobili commerciali, da immobili magazzino, da immobili abitativi a residence, da posti auto e da garage.

Tali unità saranno accatastate singolarmente.

Con documentazione integrativa pervenuta in data XXX, la società istante ha precisato che:

- "effettuerà sia la demolizione di tutti i manufatti esistenti sostenendone le relative spese, sia la realizzazione del nuovo edificio, appaltando i lavori a società specializzate";

- "la cessione di parte dei terreni all'amministrazione comunale di YYY avverrà alla stipula della convenzione edilizia con l'obbligo della società ad eseguire la demolizione di tutti gli edifici esistenti per poi ricostruire le nuove unità immobiliari. L'intervento edilizio di trasformazione urbanistica riguarda la riqualificazione di una vasta area di proprietà della istante, con la stipula della convenzione con l'amministrazione comunale la società cede parte del terreno, (sul quale incide circa il X % dei fabbricati esistenti) obbligandosi alla demolizione a sue spese di tutti gli edifici per poi iniziare la ricostruzione sul terreno rimasto di proprietà (sul quale incide circa il V % dei fabbricati esistenti)";

- "i beneficiari acquisteranno la piena proprietà degli immobili";

- "le autorizzazioni sono successive al 1° gennaio 2017";

- "la società istante interverrà nella vendita a titolo di proprietario";

- "l'oggetto dell'istanza di interpello non rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia attraverso "demolizione e ricostruzione" che presentano le caratteristiche individuate all'articolo 3, lettera d), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia)". "l'istanza di interpello riguarda l'applicazione del decreto

legge n. 50/2017 (art. 46 - quater) e decreto legge n. 34/2019 "incentivi per l'acquisto di case antisismiche "mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto a quello preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione, che provvedano entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione degli immobili. Nel D.L. si autorizza chi compra ad usufruire di una detrazione pari al 75% o 85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare".

Tutto ciò rappresentato, l'istante chiede di sapere se si applicano, alla fattispecie oggetto di interpello, i benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013 per l'acquisto delle "case antisismiche"

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene, sulla base delle disposizioni contenute dal decreto legge n. 50 del 2017 (articolo 46-quater) e nel decreto legge n. 34 del 2019, che gli acquirenti delle unità immobiliari potranno "beneficiare di una detrazione pari all'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, in quanto si tratta di demolizione di edifici esistenti con ricostruzione ed aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, come previsto dal

Piano Regolatore in vigore a YYYY, che la società ALFA deve rispettare, con diminuzione del rischio sismico a due classi di rischio inferiore".

Conseguentemente, gli acquirenti "potranno beneficiare di una detrazione ripartita in 5 rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale, non potrà superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascuno anno".

Tale limite, secondo l'istante, dovrà essere "applicato per ogni singola unità immobiliare. I beneficiari potranno decidere, in luogo della detrazione, di cedere il credito corrispondente alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti

privati, che a loro volta hanno la possibilità di cedere il credito ricevuto".La società rappresenta, infine, che dalla vendita di tutto il complesso immobiliare, da realizzare, (costituito da n. ...negozi, n. ... magazzini, n. ... posti auto, n. ... garage e n. ... appartamenti a residence), a un prezzo stimato di euro si potranno generare detrazioni d'imposta a favore degli acquirenti pari a euro ...

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, né la conformità del progetto oggetto di interpello al piano regolatore di YYY, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 16, comma 1-septies 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 [del medesimo articolo16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e3 (...) 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 disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus" (commi da 1-bis a 1-sexies del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-quater che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR.

L'art. 16, comma 1-septies, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sismabonus" 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 gli interventi edilizi eseguiti 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.

Con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 1-quater dell'articolo 16, ammessi al cd. sisma bonus (tra i quali rientrano anche quelli realizzati dalle imprese costruttrici che poi vendono le unità immobiliari), nella circolare n. 13/E del 2019 (cfr. paragrafo "Sisma bonus", pagina 268) è stato ribadito (confermando la circolare n. 7/E del 2018) che, a partire dal 1° gennaio 2017, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la predetta data.

Anche ai fini della detrazione oggetto dell'istanza, l'agevolazione spetta in relazione a interventi le cui procedure di autorizzazione risultano avviate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare a partire dal 1° gennaio 2017, restando esclusi quelli realizzati a seguito di procedure avviate in precedenza.

Dalla documentazione integrativa pervenuta, emerge che l'intervento di trasformazione urbanistica, oggetto di interpello, concretizza una fattispecie progressiva e complessa, che inizia con l'approvazione del Piano Attuativo (deliberazione di C.C. n. X"X"X" del Z"Z"Z"), del progetto Planovolumetrico

(deliberazione di G.C. n. XXX del ZZZ e n. X'X'X' del Z'Z'Z') per passare alla stipula della convenzione accessiva per la realizzazione (che include la cessione gratuita al Comune delle relative opere di urbanizzazione) e concludersi con il rilascio del titolo edilizio.

Nel caso di specie le "procedure autorizzatorie" sembrano non essere iniziate con la richiesta per l'ottenimento dei titoli abilitativi, ma con precedenti atti (antecedenti il 1° gennaio 2017) di giunta/consiliari o di approvazione propedeutici alla predetta richiesta, in quanto indispensabili per il rilascio dei titoli abilitativi stessi. Resta ferma la possibilità da parte dell'Istante di ottenere dal comune una certificazione dalla quale risulti la data di inizio della procedura autorizzatoria.

Tanto premesso, si ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari in oggetto potranno fruire della detrazione di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, qualora sia sussistente il requisito sopra delineato circa l'inizio delle "procedure autorizzatorie" iniziate prima del 1° gennaio 2017.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)