

Direzione Regionale del Veneto

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

.....
C/O
VIA
.....
Mail:

OGGETTO: Interpello n.

Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212

.....

Codice Fiscale Partita IVA

Istanza presentata il

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

QUESITO

La società è una holding industriale con oggetto misto immobiliare e finanziario, avente come oggetto sociale, tra le diverse attività, "la compravendita, la costruzione e la gestione di immobili; - la locazione di beni mobili ed immobili" e la è una società di costruzione e gestione di immobili.

La società è attualmente proprietaria di uno stabilimento produttivo, ubicato in, catastalmente censito al Foglio ..., Particella

..., Sub. .. e Sub., Categoria, acquistato in data

Le suddette società istanti affermano che l'area ove è sito il suddetto stabilimento produttivo è soggetta a strumento urbanistico attuativo e che il, con delibera n., la Giunta Comunale di ha deliberato di adottare un Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) presentato dalla società, società all'epoca titolare dell'immobile; aggiungono che il è stata sottoscritta tra la società e il Comune di la convenzione urbanistica, avente validità di dieci anni, correlata al PUA approvato.

Affermano che il Permesso di Costruire, emesso dal Comune di in favore della società, nel è decaduto trascorsi i 120 gg dalla comunicazione di avvenuto deposito.

Dichiarano che, in data, la società ha presentato una nuova pratica per il rilascio del Permesso di costruire relativa allo stesso progetto, ma il predetto Permesso di costruire non è stato però mai ritirato ed è decaduto per intervenuto decorso dei termini di legge.

Affermano che il è stata richiesta una proroga della validità della convenzione sopra citata, sottoscritta il, e che il Comune in data ha concesso una proroga di cinque anni.

Evidenziano che, in data, la società, nel frattempo divenuta proprietaria del complesso immobiliare, ha presentato domanda di adozione e approvazione di un diverso Piano Urbanistico Attuativo *"avviando quindi il processo amministrativo necessario a dare seguito al progetto immobiliare nella forma ad oggi in corso"* ed il Comune di, dopo aver adottato il la variante al P.U.A. proposta dalla società, precisando che *"trattasi di una variante sostanziale"*, il con delibera n. l'ha approvata, autorizzando a dare seguito mediante S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire al Piano Urbanistico Attuativo, come adottato in data delibera n.

Dichiarano che il, è stata sottoscritta, tra la societàe il Comune di, la nuova convenzione urbanistica necessaria per poter attuare il PUA e che il la società ha effettuato il deposito della S.C.I.A., ma che i lavori devono ancora essere iniziati.

Specificano che il progetto prevede *"ai sensi dell'art. 3, primo comma, lett. d), del T.U. dell'edilizia, la demolizione integrale del complesso industriale e la costruzione, con cambio di destinazione non urbanistica, variazione volumetrica rispetto all'esistente e riduzione di almeno due classi di rischio sismico, di un complesso residenziale composto da n. 4 palazzine.*

Gli immobili residenziali risultanti dall'intervento, pari a circa n. 30 unità abitative, verranno iscritti in catasto "presumibilmente" in categoria A/2 - e in ogni caso in una categoria diversa da A/1, A/8 e A/9 -, e saranno destinati alla vendita".

Inoltre, sottolineano che i lavori edili sull'immobile verranno avviati dalla stessa società, in attesa dell'efficacia di un atto di scissione, che comporterà il trasferimento a favore della società Immobiliare del ramo d'azienda comprensivo dell'immobile su cui verranno eseguiti i lavori ed il relativo progetto immobiliare.

Ciò premesso, considerato che l'intervento verrà avviato dalla società e poi concluso dalla società beneficiaria della suddetta scissione, la Immobiliare, chiede se possa operare l'agevolazione "Sisma bonus acquisti", trattandosi di demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria, cambio di destinazione e numero di unità immobiliari finali maggiori delle iniziali.

Afferma che il titolo edilizio, inizialmente intestato alla società, sarà oggetto di apposita voltura nell'intestazione affinché risulti in capo alla società beneficiaria Immobiliare.

Chiede, inoltre, in caso di risposta negativa, di specificare se ciò sia dipeso dall'avvenuto trasferimento del ramo di costruzione nell'ambito dell'operazione di scissione in corso di definizione e, quindi, se l'agevolazione potrebbe essere applicata ove il progetto fosse integralmente realizzato dalla società

In ipotesi di diniego relativamente all'agevolazione oggetto del primo quesito, in via subordinata chiede se possa operare, in favore degli acquirenti, l'agevolazione di cui all'art. 16-bis, c. 3 TUIR nel caso in cui l'intervento venga avviato dalla società e poi concluso della società beneficiaria della scissione Immobiliare.

In ipotesi di risposta negativa, chiede se l'agevolazione potrebbe essere applicata ove il progetto fosse integralmente realizzato dalla società

Infine, in caso di risposta positiva al primo quesito, domanda quale sia il termine ultimo per la sottoscrizione dei rogiti di compravendita delle singole unità abitative, affinché sia applicabile la maggiorazione del 110% prevista dal comma 4 dell'art. 119 D.L. 34/2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Le Istanti sostengono operi l'agevolazione Sisma Bonus acquisti, in quanto sia la società che la società Immobiliare risulteranno intestatarie del titolo edilizio e sussisterebbe l'astratta idoneità ad eseguire tali lavori (citano a supporto la Risposta n. n. 320 del 10 maggio 2021 e la Risposta n. 213 del 14 luglio 2020) oltre al rispetto dei requisiti oggettivi di cui all'art. 16, c. 1-septies, D.L. 63/2013.

Specificano che la società intestataria del titolo edilizio procederà alla presentazione del modello B, come previsto dall'art. 3, comma 3 del D.M. 28/02/2017 n. 58, prima dell'inizio dei lavori. Verrà quindi fornita l'asseverazione - a cura del progettista dell'intervento strutturale - della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e di quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.

Quanto al quesito posto in via subordinata, ritengono che sussistano tutti i requisiti affinché possa essere applicata l'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 3 del D.P.R. n. 917/1986 per gli acquirenti delle unità abitative risultanti dall'intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

Quanto al terzo quesito, sostengono che *"possa essere applicata l'agevolazione di cui all'art. 16, comma 1-septies, del D. L. n. 63/2013 con la maggiorazione del 110% per tutte le cessioni effettuate con rogito notarile sottoscritto entro il ovvero il maggior termine che verrà fissato, in ipotesi di proroga dell'agevolazione, per i condomini"*, se entro il medesimo termine avverrà la corresponsione del prezzo o l'applicazione sul corrispettivo del cd "sconto in fattura".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 1-septies dell'art. 16 di cui al D.L. 63 del 2013, nella versione attualmente vigente, dispone che: *"Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, 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 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 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari"*.

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 30 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 D.L. 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 2024.

Attualmente, il Decreto Legge n. 34 del 19 maggio 2020, cd. Decreto Rilancio, a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*) effettuati su unità immobiliari residenziali, ha previsto una detrazione, spettante nella misura del 110% delle spese sostenute, ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le disposizioni in materia di Superbonus si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*) attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

In particolare, l'aliquota più elevata, nella misura del 110%, si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle c.d. case antisismiche (di cui al citato art. 16, comma 1-septies di cui al D.L. 63/2013), entro il limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Quanto al **primo quesito**, si evidenzia che, come chiarito dalla Risposta 320/E/2021, ciò che rileva ai fini della sussistenza del requisito soggettivo previsto dall'art. 16, comma 1-septies D.L. 63/2013, è che il soggetto che esegue i lavori sia in possesso di un titolo abilitativo idoneo e che sia *"un'impresa astrattamente idonea ad eseguire tali lavori. L'astratta idoneità, a titolo esemplificativo, è ritenuta sussistente attraverso la verifica del codice attività ATECO oppure attraverso la previsione espressa dell'attività di costruzione o di ristrutturazione immobiliare nell'oggetto sociale"*.

Circa il suddetto titolo abilitativo, premesso che non spetta alla scrivente Direzione valutare le procedure urbanistiche autorizzatorie, ovvero i titoli abilitativi che il competente Comune ha emesso, pur prendendo atto del fatto che il predetto Comune, adottando il la variante al P.U.A. proposta dagli Istanti avrebbe riconosciuto il carattere di "variante sostanziale" della stessa, si ritiene che in mancanza di un parere dell'Ufficio tecnico del Comune, la scrivente non possa considerare la data di presentazione della predetta variante come una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio.

In ogni caso, si evidenzia che, a decorrere dal 1° gennaio 2021, la Legge di bilancio 2021 ha aggiunto nel comma 1-bis dell'art. 16 D.L. 63/2013 le parole *«ovvero per quali sia stato rilasciato il titolo edilizio»* e, quindi, è possibile accedere alle detrazioni per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 anche qualora il titolo abilitativo sia stato rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017, indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria (Cfr. Risposta all'interpello n. 772/E/2021).

Pertanto, considerato che nell'oggetto sociale di entrambe le società è prevista l'attività di costruzione e gestione di immobili, e che la S.C.I.A. depositata il inizialmente intestata alla società sarà oggetto di apposita voltura nell'intestazione, affinché risulti in capo alla società beneficiaria, a favore della quale avverrà il trasferimento del ramo d'azienda comprensivo dell'immobile su cui verranno eseguiti i lavori, si ritiene sussistente il requisito soggettivo di cui all'art. 16, comma 1-septies sopra citato.

Quanto ai requisiti oggettivi richiesti dalla normativa in esame, come chiarito dalla Circ. n. 7/E/2021: *"La fruizione della detrazione di cui al citato art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63 del 2013 - a prescindere dalla circostanza che il titolo abilitativo sia emesso ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR. 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, non rilevando, ad esempio, la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente"*.

Inoltre, ai fini della detrazione di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 è necessario, in particolare, che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico sia asseverata - utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58 dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

In particolare, l'articolo 3 del decreto ministeriale n. 58 del 2017, vigente all'epoca della data di presentazione della SCIA, prevede che *«il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori»*.

Considerato che con delibera della Giunta Regionale del Veneto del 9 marzo 2021 n. 244 (pubblicata nel Bur del 16 marzo 2021 n. 38) il Comune di è passato dal 16 maggio 2021 (60 giorni dopo la data di pubblicazione) da zona simica 4 a zona sismica

3, antecedentemente al deposito della SCIA, ed il suddetto provvedimento è di riferimento anche ai fini dell'agevolazione fiscale in questione (V. Circ. n. 7/E/2021), dunque, nel rispetto degli adempimenti previsti dal Legislatore, gli acquirenti potranno usufruire del "Sisma bonus acquisti".

Quanto al **terzo quesito**, avente ad oggetto il termine ultimo per la stipula dell'atto notarile di compravendita ai fini del beneficio sismabonus acquisti, si evidenzia che ai sensi dell'art. 119, comma 4 Decreto Rilancio: *"Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.*

63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022".

Dunque, ai fini del Sisma bonus acquisti, il rogito andrà stipulato entro il 30 giugno 2022 ed entro la stessa data dovrà essere versato il corrispettivo.

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 che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**(Firma su delega della Direttrice Regionale, Maria
Letizia Schillaci Ventura)**

IL CAPO UFFICIO

Giampietro Tegon

(firmato digitalmente)