

L'Aquila, 4/11/2019

Circolare N. 49 Prot. N. 289

ALLE IMPRESE ASSOCIATE
LORO SEDI

Oggetto: •Convegno Sisma/Eco Bonus Pratola Peligna 28 novembre 2019• Risposta AdE n.431/2019 •Risposta AdE n.426/2019 • Risposta AdE n.415/2019 • Risposta AdE n.409/2019

Si informano le imprese associate che il prossimo **28 novembre** si terrà, presso il **Teatro comunale di Pratola Peligna**, un convegno sulla riqualificazione del disabitato attraverso l'utilizzo dello strumento delle detrazioni fiscali ottenute per interventi da eco e sismabonus. Si allega la locandina con il programma degli interventi.

Si coglie l'occasione per informarvi sugli argomenti attinenti alla materia in epigrafe.

- Con la **Risposta n.431** l'Agenzia delle Entrate esprime il proprio parere circa la possibilità di poter accedere alle detrazioni previste dal sismabonus nel caso in cui si sia in presenza di una variante sostanziale dell'opera e contestuale asseverazione di rischio. In sostanza, senza una specifica attestazione del Comune circa la successiva data di inizio del procedimento rispetto al provvedimento originario, se il **titolo urbanistico originario autorizzativo dell'intervento di demolizione e ricostruzione è precedente al 1° gennaio 2017, il beneficio è escluso, anche in presenza di una variante sostanziale dell'opera.** Indipendentemente dal momento di presentazione dell'asseverazione. Questo perché per fruire del sismabonus è necessario che le procedure autorizzatorie dell'intervento agevolato siano state avviate a partire dal 1° gennaio 2017.
- Con la **Risposta n.426** l'Agenzia delle Entrate stabilisce che la demolizione e ricostruzione per la vendita configura attività di impresa. Nello specifico, l'Amministrazione finanziaria, inquadra il reddito generato dalla vendita delle unità immobiliari ricostruite non nella categoria dei "redditi diversi", ma come *reddito d'impresa*. Pertanto, secondo l'AdE, nel caso in esame, il reddito generato dalla vendita va considerato imponibile come reddito di impresa.
- Con la **Risposta n.415** l'Agenzia delle Entrate nega la possibilità che i soci di una società, beneficiari per trasparenza dell'Ecobonus, non possono effettuare la cessione del credito in favore della stessa società che ha loro attribuito, pro quota, la detrazione per interventi di risparmio energetico su un'unità immobiliare. In merito, viene chiesto all'AdE se sia possibile, da parte dei soci, che hanno una limitata capienza IRPEF, cedere il beneficio loro attribuito alla medesima società, originaria titolare dell'Ecobonus. Sul punto, l'Amministrazione finanziaria nega la cessione del credito dai soci in favore della società, nel presupposto che, con tale operazione, si realizzerebbe, in capo alla società, la trasformazione in credito d'imposta della detrazione spettante, facoltà non prevista dalla normativa in tema di Ecobonus.
- Con la **Risposta n.409** l'Agenzia delle Entrate riconosce l'applicabilità del Sismabonus acquisti nel caso in cui il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto alla preesistente. Il beneficio, invece, viene escluso se il titolo urbanistico originario autorizzatorio dell'intervento di demolizione e ricostruzione è precedente al 1 gennaio 2017, anche in presenza di variante sostanziale dell'opera, ma senza una specifica attestazione del Comune circa la successiva data di inizio del procedimento rispetto al provvedimento originario. In particolare, l'intervento oggetto dell'interpello, riguarda la demolizione e ricostruzione di 4 edifici collabenti e la

Il Direttore

ricostruzione di 7 abitazioni unifamiliari, in presenza di ampliamento volumetrico sulla base della normativa regionale.

Si ricorda che l'Amministrazione finanziaria si è pronunciata chiarendo che per determinare con esattezza la data di avvio della procedura autorizzatoria nei casi più incerti, è possibile chiedere all'ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento.

Per eventuali chiarimenti potete contattare presso la nostra sede il Dott. Lorenzo Giacco.

Distinti saluti.

All.1 Bozza di locandina Convegno Pratola Peligna

All. 2 Risposta AdE n. 431/2019

All. 3 Risposta AdE n. 426 /2019

All. 4 Risposta AdE n. 415 /2019

All. 5 Risposta AdE n. 409/2019

Il Direttore
Lucio Cococchetta



lg



IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL TESSUTO URBANO E OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO ATTRAVERSO SISMABONUS ED ECOBONUS E CUMULABILITÀ CON IL SISMA 2009

GIOVEDÌ 28 NOVEMBRE 2019

PRESSO IL TEATRO COMUNALE D'ANDREA DI PRATOLA PELIGNA

VIA XXIV MAGGIO, 42

PROGRAMMA SEMINARIO

09.00 Registrazione partecipanti

09.15 Saluti istituzionali

Antonella Di Nino Sindaco Pratola Peligna

Paolo Di Bacco Assessore al Commercio

Marco Tirimacco Vice Presidente ANCE L'Aquila

09.30 arch. Sergio Pietraforte *Responsabile Progetto "Recupero Disabitato"*

10.00 ing. Stefano Montoneri *Ufficio sisma Comune Pratola Peligna*

ing. Raffaello Fico *USRC L'Aquila*

10.30 *Coffee break*

11.00 ing. Marco Di Ludovico *Università Federico II di Napoli*

11.30 dott. Marco Zandonà *Direttore Fiscalità e Edilizia ANCE*

12.00 dott. Alessandro Di Giamberardino *Agenzia delle Entrate Abruzzo*

12.30 dott. Mauro Basile *Presidente Regionale Anaci*

13.00 ing. Francesco Bonanni *Professionista esperto Sismabonus ed Ecobonus*

13.30 avv. Manuela Visca *Professionista esperto Sismabonus ed Ecobonus*

14.00 Tavola rotonda e chiusura lavori

EVENTO VALIDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI CREDITI FORMATIVI

IN CO-ORGANIZZAZIONE CON:



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e Conservatori
della Provincia dell'Aquila



Ordine degli Ingegneri
della Provincia dell'Aquila



ORDINE DEI GEOLOGI
REGIONE ABRUZZO



CONFINDUSTRIA L'AQUILA
ABRUZZO INTERNO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
dell'Aquila



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI E
DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI L'AQUILA



Green Building Council Italia
Chapter
Abruzzo-Molise



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI L'AQUILA E SULMONA
Circonscrizione del Tribunale di L'Aquila e Sulmona

oice

Associazione delle organizzazioni di ingegneria
di architettura e di consulenza tecnico-economica

**agenzia
Entrate**



E.S.E. - C.P.T.
ENTE PARITETICO PER LA FORMAZIONE
E LA SICUREZZA IN EDILIZIA
della Provincia di L'Aquila



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Risposta n. 431

OGGETTO: Art. 16, comma 1-bis del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazioni per interventi di riduzione del rischio sismico (cd. sisma bonus). Data di inizio procedure autorizzatorie.

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

QUESITO

L'istante rappresenta di essere condòmino, con i signori Tizio e Caio, di un edificio, sito nella zona sismica 3, identificato come "*condominio minimo*"; in particolare, all'interno dell'edificio, ciascuno dei tre condòmini è proprietario di un'unità immobiliare residenziale e di un'ulteriore unità in comproprietà.

Il 1° aprile 2016, è stata formulata dai proprietari istanza di rilascio del Permesso di Costruire (PdC) per il risanamento conservativo dell'edificio, concesso il 4 agosto 2016.

Tuttavia, preso atto dell'entrata in vigore, dal 1° gennaio 2017, della legge n. 232 del 2016, che ha previsto maggiori detrazioni per interventi antisismici, i comproprietari hanno deciso di rivedere e modificare il progetto, incrementando significativamente gli interventi inizialmente previsti. A tal fine, hanno presentato istanza di PdC in variante il 14 aprile 2017, e il rilascio del permesso, da parte del

Comune, è avvenuto il 19 dicembre 2017.

L'*Istante* precisa che il 27 luglio 2017, è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori, con il contestuale deposito del progetto delle strutture e dell'asseverazione di cui all'art. 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 nel termine annuale di efficacia temporale (previsto dal d.P.R. n. 380 del 2001) del Permesso di Costruire originario. L'*Istante* chiede, pertanto, se possa beneficiare delle maggiori detrazioni previste dalla legge n. 232 del 2016, sebbene le misure ivi disciplinate siano destinate ad interventi edilizi le cui procedure di autorizzatorie decorrano dal 1° gennaio 2017.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, in relazione alle tempistiche della procedura autorizzatoria di cui alla legge n. 232 del 2016, ritiene che il caso descritto rientri nell'ambito applicativo previsto dalla norma, poiché la pratica edilizia di variante è stata protocollata nel 2017 e si riferisce ad un progetto diverso da quello autorizzato nel 2016, ovvero prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni normative.

Inoltre, alla data di presentazione della variante, l'inizio dei lavori non era ancora stato comunicato e gli stessi lavori sono materialmente iniziati dopo l'approvazione della variante.

A ciò non osterebbe nemmeno il fatto che il deposito dell'asseverazione della classe di rischio sismico non sia avvenuto secondo le modalità previste dal D.M. n. 58 del 2017.

Nel caso in esame, infatti, è stata presentata una pratica diversa dalla SCIA, vale a dire un'istanza di rilascio del Permesso di Costruire perché le caratteristiche dell'intervento non rientravano nella casistica degli interventi assoggettabili a SCIA previste dal d.P.R. n. 380 del 2001 e dai regolamenti locali.

Nel caso di Permesso di Costruire è previsto che il committente comunichi l'inizio dei lavori entro un anno dalla data di rilascio del PdC ed, entro tale data,

depositi il progetto delle strutture. L'adempimento, quindi, relativo al deposito dell'asseverazione della classe di rischio sismico e del progetto delle strutture al momento della Comunicazione di inizio lavori corrisponde, a parere dell'*Istante*, comunque alla *ratio* della norma.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 1-*bis* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come da ultimo sostituito dall'art. 1, comma 2, lettera c), n. 2), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevede che "*Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 3 2003, [...], riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.*"

Ai sensi del successivo comma 1-*ter*, siffatte disposizioni trovano applicazione nel periodo 1° gennaio 2017 - 31 dicembre 2021, anche per gli edifici ubicati in zona sismica 3.

I commi 1-*quater* e 1-*quinquies* del medesimo art. 16, inseriti dall'art. 1, comma

2, lett. c), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (in vigore dal 1° gennaio 2017), prevedono che qualora dagli interventi attuati derivi una diminuzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (come modificato dal successivo D.M. del 7 marzo 2017, n. 65) e relativi allegati, la detrazione sopra indicata spetti nella misura del 70 per cento (ovvero 75 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali) in caso di diminuzione di una classe di rischio e nella misura dell'80 per cento (ovvero 85 per cento per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali), in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Effettuata una rapida sintesi del quadro normativo, si precisa che la disciplina di riferimento generale è l'art. 16-*bis* comma 1, lett. *i*), del TUIR, che qualifica agevolabili gli interventi che riguardano il consolidamento delle parti strutturali di edifici o complessi di edifici esistenti, mentre per le specifiche misure si fa riferimento alle norme del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. circolare n. 29/E del 18 settembre 2013).

Con circolare del 31 maggio 2019 n. 13/E, 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.

Tenuto conto, inoltre, che, ai fini della detrazione, è necessaria, tra l'altro, la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati, secondo le modalità stabilite dal citato D.M. n. 58 del 2017, nella medesima circolare è stato, altresì, precisato che, in base ad una interpretazione letterale delle norme, ai sensi dell'articolo 3, del citato decreto, per l'accesso alle detrazioni occorre che la predetta asseverazione sia presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico.

Nella fattispecie in esame, l'originario Permesso di Costruire è stato richiesto e

rilasciato nel corso del 2016, mentre l'istanza per il PdC in variante è stata presentata il 14 aprile 2017 e il relativo permesso rilasciato il 19 dicembre 2017.

Il 27 luglio 2017, invece, è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori del Permesso di costruire, con il contestuale deposito del progetto delle strutture e dell'asseverazione. Tuttavia, dalla documentazione prodotta dall'*Istante*, non emerge alcun parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva (rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico) data di inizio del procedimento autorizzatorio e, considerato che, la Comunicazione di Inizio Lavori è stata presentata in ottemperanza al PdC originario (2016) a completamento e sostanziale collegamento con quest'ultimo, si ritiene che l'*Istante* non possa beneficiare della detrazione d'imposta di cui al citato articolo 16, del decreto legge n. 63 del 2013. Ciò indipendentemente dal momento di presentazione dell'asseverazione.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 426

**OGGETTO: Realizzazione e successiva rivendita di unità immobiliari - Esercizio
reddito d'impresa (art. 55 del Tuir).**

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

QUESITO

Il signor (di seguito, "*Istante*") rappresenta di essere proprietario di un fabbricato urbano ad uso civile abitazione e servizi, acquistato in comproprietà con la moglie tramite atto di compravendita nell'anno 1998, sul quale intende effettuare lavori di ristrutturazione edilizia.

Tali lavori consistono nella demolizione e ricostruzione con volumetria aumentata del 20% rispetto alla situazione antecedente, in quanto tale possibilità è concessa dal regolamento urbanistico del comune ove è situato l'immobile e in attuazione delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, in materia di "*requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*" e di cui ai commi 1 e 2, lettera b) dell'art. 7-ter, della legge regionale Emilia Romagna n. 20 del 2000 e successive modifiche.

L'*Istante* precisa che l'aumento volumetrico non muta comunque le caratteristiche fondamentali dell'intervento e, pertanto, ai fini urbanistici, verrà

presentata una Scia e non una licenza di costruzione. Considerato che al termine dei lavori è intenzione dell'istante procedere alla cessione dell'intero fabbricato, chiede se, in questa ipotesi, l'atto di cessione sia idoneo a generare una plusvalenza imponibile e, in caso affermativo, come calcolare la predetta plusvalenza.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che l'eventuale cessione dell'immobile non generi plusvalenza in quanto trattasi di immobile posseduto da più di 5 anni ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. *a*) TUIR (*rectius* art. 67, comma 1, lett. *b*) e, a seguito dei lavori, ai fini urbanistici non costituisce una nuova costruzione anche se non è stata rispettata la volumetria preesistente.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 67, comma 1, lettera *b*), del testo unico delle imposte sui redditi (Tuir), dispone che sono redditi diversi "*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;*".

La previsione normativa sopra citata è stata introdotta al fine di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalla cessione di immobili posti in essere per finalità speculative. Tale ultima finalità si presume dalla circostanza che l'arco temporale che

intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a 5 anni.

Inoltre, presupposto per la tassazione della plusvalenza nell'ambito dei redditi diversi è che l'attività posta in essere dalla persona fisica non sia idonea a configurare l'esercizio di impresa commerciale ai sensi dell'articolo 55 del Tuir.

In particolare, ai fini del reddito d'impresa, affinché si configuri l'attività commerciale è necessario che l'attività svolta sia caratterizzata dalla professionalità "abituale", ancorché non esclusiva e, in mancanza di tale elemento, l'attività commerciale esercitata "occasionalmente" è produttiva di un reddito inquadrabile nella categoria dei redditi diversi. Ed infatti, secondo un consolidato orientamento della Corte di Cassazione, la qualifica di imprenditore può essere attribuita anche a chi semplicemente utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi.

L'esercizio dell'impresa, inoltre, può esaurirsi anche con un singolo affare in considerazione della sua rilevanza economica e delle operazioni che il suo svolgimento comporta.

Più precisamente, un singolo affare può costituire esercizio di impresa allorquando implichi il compimento di una serie coordinata di atti economici, sia pure attraverso un'unica operazione economica, come avviene nel caso di costruzione di edifici da destinare all'abitazione (Cfr. sentenze n. 8193 del 29 agosto 1997, n. 3690 del 31 maggio 1986 e n. 267 del 20 gennaio 1973).

Sulla base del citato orientamento giurisprudenziale, in conformità a quanto già chiarito anche dalla risoluzione 20 giugno 2002, n. 204/E, si ritiene che, nel caso di specie - da quanto descritto nell'istanza e dalla documentazione integrativa fornita, in sede di supplemento istruttorio - la realizzazione a seguito dei lavori di 5 appartamenti, 8 garage e 3 posti auto, configura un comportamento logicamente e cronologicamente precedente l'atto di cessione e strumentale rispetto all'incremento di valore, che evidenzia l'intento di realizzare un "arricchimento" (lucro).

In sostanza, l'attività svolta dall'istante deve considerarsi imprenditoriale dal

momento che l'intervento sul complesso immobiliare posto in essere risulta finalizzato non al proprio uso o a quello della propria famiglia, bensì alla realizzazione e successiva vendita delle unità immobiliari, garage e posti auto a terzi, avvalendosi di un'organizzazione produttiva idonea, e svolgendo un'attività protrattasi nel tempo.

Ne consegue che il reddito generato dalla vendita delle suddette unità immobiliari deve essere considerato imponibile quale reddito rientrante nella categoria dei redditi di impresa di cui all'articolo 55 e successivi del Tuir.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 415

OGGETTO: Articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica

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

QUESITO

La società istante, nel 2019, dichiara che sosterrà delle spese per la riqualificazione energetica e che maturerà il diritto alle detrazioni di cui all'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (di seguito, legge di Bilancio 2007). La relativa detrazione (spettante alla società) sarà imputata per trasparenza pro quota ai tre soci.

I soci, a loro volta, hanno intenzione di effettuare la cessione del credito (corrispondente alla detrazione) alla società istante da loro partecipata, poiché hanno una limitata capienza IRPEF.

L'istante chiede se tale operazione sia permessa anche alla luce delle interpretazioni date dall'Agenzia delle entrate con le circolari n. 11/E del 18 maggio 2018 e n. 17/E del 23 luglio 2018.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di rientrare tra i soggetti privati *"collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione"* così come chiarito dalle circolari n. 11/E del 18 maggio 2018 e n. 17/E del 23 luglio 2018, poiché sosterrà le spese per interventi di riqualificazione energetica e sarà intestataria delle fatture e dei bonifici.

Per tale motivo ritiene di poter acquisire dai propri soci il credito (corrispondente alla detrazione).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che esula dall'analisi della presente istanza di interpello ordinario la corretta determinazione e quantificazione delle detrazioni oggetto dell'istanza. Resta, inoltre, esclusa qualsivoglia considerazione in merito ai requisiti di applicazione delle predette detrazioni restando, pertanto, fermi i poteri di controllo dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 1, comma 2, lettera *a*), n. 3), della legge di Bilancio 2017 ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2017, nell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, il comma *2-sexies*. Ai sensi di tale disposizione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, nonché per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, i condòmini possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione (pari, rispettivamente, al 70 o al 75 per cento delle spese sostenute) ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito.

L'articolo 1, comma 3, lettera *a*), n. 10), della legge di Bilancio 2018 ha esteso, a

decorrere dal 1° gennaio 2018, la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per tutti gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici richiamati nell'articolo 14 del decreto legge n. 43 del 2013, ivi compresi quelli effettuati sulle singole unità immobiliari.

Le modalità attuative della cessione del credito sono state definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017, prot. n. 165110 e, da ultimo, con il provvedimento 18 aprile 2019, prot. n. 100372, relativamente alla cessione del credito con interventi su singole unità immobiliari.

Con la circolare del 18 maggio 2018, n. 11/E nonché con la circolare del 23 luglio 2018, n. 17/E sono stati forniti chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito in commento, anche alla luce delle modifiche introdotte dalla citata legge di Bilancio 2018.

In particolare, in ordine ai soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, con i menzionati documenti di prassi è stato chiarito, sulla base di un parere reso dalla Ragioneria Generale dello Stato in ordine agli effetti negativi sui saldi di finanza pubblica che deriverebbero dalla cedibilità illimitata dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni, che per "soggetti privati" cessionari devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

La detrazione potrà essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i soggetti diversi dai cd. *no tax area*, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari (cfr. circolare n. 11/E del 2018). Nella successiva circolare n. 17/E del 2018 è stato, inoltre, chiarito che:

- nel caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente a un Consorzio oppure a una Rete di imprese, il credito corrispondente alla detrazione può essere ceduto anche agli altri consorziati o retisti, anche se non hanno eseguito i lavori, o direttamente al Consorzio

o alla Rete;

- nel caso in cui il fornitore del servizio si avvalga di un sub-appaltatore per eseguire l'opera, la cessione del credito può essere effettuata anche a favore di quest'ultimo o, ancora, a favore del soggetto che ha fornito i materiali necessari per eseguire l'opera, trattandosi comunque di soggetti che presentano un collegamento con l'intervento e, quindi, con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

In sintesi, come chiarito dai richiamati documenti di prassi, il collegamento necessario ai fini della cedibilità del credito va individuato nel *"rapporto che ha dato origine alla detrazione"*, ciò allo scopo di evitare che le cessioni dei crediti in argomento si trasformino, di fatto, in strumenti finanziari negoziabili con il rischio di una riclassificazione degli stessi e conseguenti impatti negativi sui saldi di finanza pubblica.

Nella fattispecie in esame, si ritiene che i soci ai quali la società istante ha imputato per trasparenza la detrazione derivante dalle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica, di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, non possano cedere all'istante il credito corrispondente alla suddetta detrazione in quanto tale facoltà non è disciplinata dalla previsione normativa in argomento.

Laddove, dunque, venisse consentita tale possibilità di retrocedere il credito all'originario titolare della detrazione si realizzerebbe l'effetto di permettere al beneficiario stesso di optare, in alternativa alla detrazione, per la fruizione di un corrispondente credito d'imposta, facoltà non prevista dalla norma.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 409

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Detrazioni per interventi di riduzione del rischio sismico (cd. sisma bonus)

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

QUESITO

La società Alfa S.r.l. (di seguito anche istante o interpellante) ha chiesto un parere in ordine alla interpretazione, relativa alla fattispecie di seguito indicata, del comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013 e s.m.i..

L'istante dichiara di aver realizzato, in zona sismica 2, un progetto di demolizione di fabbricati collabenti e ricostruzione di case unifamiliari in attuazione della Legge regionale ...: in particolare, sono stati demoliti quattro edifici e ricostruite sette abitazioni unifamiliari.

L'interpellante dichiara che la citata legge regionale prevede, oltre a un aumento premiale di cubatura, la possibilità di realizzare più edifici nello stesso lotto.

Tale progetto è stato autorizzato dapprima con Permesso di Costruire n. XX del 2016 e poi con Permesso di Costruire in variante sostanziale n.XX del 2017.

Con la documentazione integrativa, l'istante ha rappresentato inoltre che non è in possesso dell'asseverazione operata alla data, poiché non era necessaria ma può essere

prodotta con riferimento alle novità introdotte dal decreto crescita. In relazione data di avvio del procedimento, l'istante rinvia a quanto indicato nelle predette pratiche autorizzative.

La società interpellante fa presente che l'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. " decreto crescita") ha esteso l'ambito di applicazione dell'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. sisma bonus) alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3.

L'istante, infine, fa presente che intende procedere alla stipula degli atti di trasferimento dei nuovi fabbricati mediante fruizione da parte dei clienti dei benefici previsti dalla normativa in argomento.

Ciò premesso, l'istante chiede di conoscere:

·se la demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di un numero maggiore di edifici possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (cd. sisma bonus) e da ultimo modificato dall'articolo 8 del D.L. n. 34 del 2019 citato (quesito 1);

·se abbia rilevanza la data del permesso di costruire che è anteriore all'entrata in vigore del D.L. n. 34 del 2019 citato (quesito 2).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che l'agevolazione in parola (c.d. sisma bonus) possa essere riconosciuta anche in caso di aumento di cubatura ove le disposizioni normative urbanistiche vigenti consentano tale aumento e, quindi, non sia rilevante la differenza del numero di edifici tra il demolito e ricostruito.

In merito alla data del permesso di costruire la società Alfa ritiene che essa non sia dirimente ai fini della fruibilità del sisma bonus per l'acquisto di case antisismiche, poiché non rientra tra le condizioni poste dal legislatore fiscale ai fini della fruibilità

dell'agevolazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'istante alla legge regionale n. 21/2009 (Piano casa) nonché sulla qualificazione e sulla quantificazione delle spese di ristrutturazione sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2016, 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 articolo 16] 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 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 *l*), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche - e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "sisma bonus", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 oppure 85 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Ciò premesso, con riferimento al primo quesito posto dall'istante, la disposizione normativa prevede per gli acquirenti la possibilità di fruire della detrazione anche per gli interventi realizzati "*mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente*". Rientra, quindi, nel concetto di demolizione e ricostruzione anche la ricostruzione dell'edificio che determina un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione; di conseguenza, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Con riferimento al secondo quesito si rappresenta quanto segue.

La detrazione disciplinata dal comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 rientra nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sisma bonus". La citata disposizione è stata modificata dall'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 2019 che ne ha esteso l'ambito applicativo - in origine limitato ai fabbricati ubicati in zona 1 - anche agli immobili ubicati in zona sismica 2 e 3.

In particolare, 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 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.

In altri termini, l'agevolazione in questione spetta in relazione a interventi le cui procedure di autorizzazione risultano avviate a partire dal 1° gennaio 2017, restando escluse quelli realizzati a seguito di procedure avviate in precedenza.

Pertanto, nella fattispecie rappresentata, tenuto conto che la data di avvio delle procedure autorizzatorie è antecedente al 1° gennaio 2017 e che l'istante non ha prodotto alcun parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva, rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico, data di inizio del procedimento, si ritiene che gli acquirenti degli immobili ceduti dall'istante non possano beneficiare della detrazione d'imposta di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 per ogni unità immobiliare del nuovo fabbricato.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)