

Vendita immobili con realizzati interventi antisismici. Detrazioni fiscali

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 1 Luglio 2020

Detrazioni fiscali spettanti sulle unità immobiliari vendute da imprese con interventi relativi all'adozione di misure antisismiche

Detrazioni fiscali spettanti sulle unità immobiliari vendute da imprese con interventi relativi all'adozione di [misure antisismiche](#)

L'ottenimento dei benefici fiscali spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, [anche se l'assunzione non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo](#), ma deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

La normativa, inoltre, richiede che la volumetria dell'edificio sottoposto a lavori di ristrutturazione rimanga identica a quella preesistente ai lavori stessi.

Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione per i futuri acquirenti compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"-

"Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche".

Il tema viene illustrato dall'Agenzia delle entrate, con la [risposta n. 195 del 30 giugno 2020](#). Una risposta molto tecnica, abbastanza difficile da decodificare.

Riferimenti legislativi

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del D.L. n. 63 del 2016, inserito dall'articolo 46-quater del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e poi, modificato dall'art. 8, comma 1, D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito dalla L. 28 giugno 2019, n. 58 nella versione vigente al momento di presentazione dell'istanza, 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 [ridurne 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 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 (...).

Benefici estesi agli acquirenti

Con riferimento al quesito posto, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici- Servizio tecnico centrale- con nota 4260 del 5 giugno 2020 ha chiarito che il comma 1- septies) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come modificato dall'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019 "tenuto conto della circostanza che l'estensione alle zone 2 e 3 è intervenuta successivamente al DM n. 58/2017, ha inteso concedere la possibilità che **i benefici fiscali previsti dal sismabonus**, nel caso di imprese che, ai fini della successiva alienazione, avessero realizzato, dopo il 1° gennaio 2017, delle ristrutturazioni o ricostruzioni, mediante demolizione, di immobili - con documentato miglioramento sismico di una o più classi - **siano estesi agli acquirenti** delle predette unità immobiliari".

Sulla base di quanto chiarito dalla nota sopra citata, l'Agenzia delle entrate afferma, che, nel caso di specie, l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 16, 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 D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata

contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

Tuttavia la suddetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito.

Agevolazione ristrutturazione edilizia

Il contribuente, nella sua istanza, ha posto anche un quesito sulla spettanza, in capo all'acquirente delle unità immobiliari che si intendono cedere, del diritto a beneficiare delle agevolazioni previste dal terzo comma dell'articolo 16-bis del TUIR.

La detrazione richiamata dall'articolo 16-bis, comma 3, del TUIR opera, tra l'altro, nel caso di **ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

Interventi di ristrutturazione edilizia

In particolare, la lettera d) dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, definisce "**interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.**

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Identica volumetria

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente".

Viene evidenziato che la qualificazione delle opere edilizie spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche e che la condizione di rispetto della volumetria dell'edificio preesistente deve essere asserita da professionisti abilitati in sede di presentazione del progetto al competente Sportello Unico per l'Edilizia. Ai fini delle agevolazioni in questione **è necessario che dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente** (cfr. articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001) **e non in un intervento di nuova costruzione** (cfr. articolo 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n. 380 del 2001), **purché risulti invariata la volumetria, perciò inquadrabile come fedele ricostruzione** ex articolo 3, comma 2, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001.

Sostanzialmente quello che la disposizione normativa richiede è che la volumetria dell'edificio sottoposto a lavori di ristrutturazione rimanga identica a quella preesistente ai lavori stessi.

Demolizione e ricostruzione

Rientrano tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001 quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, **fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**, e, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al d.lgs n. 42 del 2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Infatti, come chiarito con circolare del 31 maggio 2019, n. 13/E, pag. 258 e seguenti, in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia ex articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico dell'Edilizia nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente; conseguentemente, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga **senza demolizione dell'edificio esistente** e con **ampliamento dello stesso**, la detrazione per i futuri acquirenti compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa (Risoluzione del 4 gennaio 2011, n.4/E). Dall'esame dell'istanza emerge che l'operazione rappresentata dalla società interpellante ha avuto impatti sulla volumetria dal momento che i lavori effettuati consistono in una ristrutturazione con demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso. Tali impatti, secondo quanto dichiarato dall'istante sono esclusivamente dovuti all'adeguamento antisismico dell'edificio.

Ciò comporta che l'intervento non debba essere considerato, nel suo complesso, una "nuova costruzione" e, in quanto tale coloro i quali acquistano le unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati gli interventi di ristrutturazione descritti nell'istanza potranno fruire della detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 3, del TUIR.

1 luglio 2020

Vincenzo D'Andò

Queste informazioni sono tratte dal Diario Quotidiano di Commercialista Telematico