

Risposta n. 398/2023

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). Fruizione dell'agevolazione in caso di collegamento e/o rapporto societario tra società venditrice e società acquirente

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

QUESITO

La società ALFA ha come oggetto sociale, tra l'altro, la costruzione, la ristrutturazione, la gestione, la vendita, la permuta, la locazione, la conduzione e l'amministrazione di immobili per ogni uso e destinazione.

La società intende eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici che compongono un immobile sito in un comune classificato in zona sismica 3, di cui è proprietaria, nel rispetto delle condizioni richieste dall'articolo 16, comma 1–septies, del decreto-legge n. 63 del 2013, al fine vendere le unità immobiliari realizzate,

consentendo al futuro acquirente, che sarà un'unica società, di fruire delle detrazioni previste dalla sopra citata norma.

Al riguardo, tenuto conto che la citata norma prevede che, in caso di interventi antisismici *"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 [...] 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 spettano all'acquirente delle unità immobiliari, la società fa presente che:

- a partire dall'anno 2023, intende eseguire (appaltando i lavori ad un soggetto terzo) alcuni interventi di miglioramento sismico tramite la demolizione dell'immobile di sua proprietà e la ricostruzione di circa 51 unità immobiliari ad "uso turistico";

- detti interventi, finalizzati ad una riduzione del rischio sismico di almeno una classe, determinerebbero una variazione volumetrica rispetto all'immobile preesistente, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche;

- prevede di concludere i lavori entro l'attuale termine di vigenza dell'agevolazione (cioè il 31 dicembre 2024) e, entro la medesima data, di vendere le unità immobiliari oggetto dell'intervento antisismico ad un'altra società, in ogni caso nei 30 mesi successivi alla conclusione dei lavori;

- la compagine sociale della società acquirente sarebbe, in tutto o in parte, la stessa della società venditrice delle unità immobiliari (vale a dire la società istante che le ha realizzate);

- sulla base di questa operazione, la società acquirente delle circa 51 unità immobiliari di ALFA intende fruire della detrazione prevista dalla citata norma, per ciascun immobile acquistato.

Tanto premesso, in merito alla fattispecie prospettata, la società pone i seguenti quesiti.

1. Per quanto attiene all'ambito soggettivo, l'incertezza interpretativa riguarda, in particolare, la possibilità da parte del soggetto acquirente delle unità immobiliari di fruire delle detrazioni previste dall'articolo 16 comma 1-*septies* del citato decreto legge n. 63 del 2013 nel caso in cui:

- si tratti di una società di capitali che ha i medesimi soci della società venditrice che ha realizzato gli interventi, o sia comunque ad essa collegata *ex* articolo 2359, comma 3, del codice civile;

- o, alternativamente, solo alcuni dei suoi soci siano anche soci della società venditrice, ma le due società non risultino tra loro collegati *ex art.* 2359 co. 3 c.c.

2. Per quanto riguarda l'ambito oggettivo di applicazione della disciplina, la società istante chiede se esistano limiti alla fruizione dell'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del citato decreto legge n. 63 del 2013 riguardo al numero di unità immobiliari acquistabili da parte di un unico acquirente, in quanto, nel caso qui rappresentato, gli interventi di miglioramento sismico tramite la demolizione dell'immobile prevedono la ricostruzione di circa 51 unità immobiliari.

3. Sempre in riferimento all'ambito oggettivo di applicazione della disciplina, la società chiede se l'agevolazione è applicabile nel caso in cui le unità immobiliari acquistate siano destinate ad "uso turistico" (e più precisamente ad un turismo ciclico).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Con riferimento ai quesiti proposti, l'istante prospetta le seguenti soluzioni.

Per quanto attiene al **primo quesito**, l'istante ritiene che la formulazione generica della norma non contiene alcuna indicazione particolare sulle caratteristiche che gli acquirenti delle unità immobiliari oggetto degli interventi antisismici agevolabili devono avere per poter fruire della detrazione calcolata sul corrispettivo versato. Pertanto, l'eventuale esistenza di un collegamento e/o rapporto societario tra i due soggetti non esclude la possibilità per l'acquirente di ottenere i benefici previsti dall'articolo 16, comma 1-*septies*, sopra citato.

Sul punto, l'istante rinvia a svariate risposte ad interpello pubblicate in cui è stato chiarito che, in linea di principio, qualsiasi soggetto che acquisti un'unità immobiliare antisismica ha diritto, sempre che sussistano anche tutti gli altri presupposti stabiliti dalla disposizione, a fruire delle detrazioni in esame, sia esso persona fisica (titolare o meno di reddito d'impresa) o società, senza alcuna preclusione, in quanto la norma non indica alcuna caratteristica peculiare degli acquirenti.

Nel caso prospettato, pertanto, la società acquirente delle unità immobiliari di ALFA avrebbe diritto all'agevolazione:

- sia nel caso in cui abbia i medesimi soci della società venditrice, o sia comunque ad essa collegata ex art. 2359 co. 3 c.c.;
- sia nel caso in cui solo alcuni dei soci dell'acquirente siano i medesimi di quelli della società istante, pur non essendo le due società collegate ex art. 2359 co. 3 c.c.

Per quanto riguarda **il secondo quesito**, riguardante il numero di immobili acquistabili, la società ritiene che, in base al dato letterale della norma, in assenza di una

previsione che limiti il numero massimo di unità immobiliari ammesse all'agevolazione, è possibile beneficiare delle detrazioni nel limite di spesa di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare acquistata.

Pertanto, nel caso prospettato nell'interpello, secondo l'istante l'acquirente avrebbe diritto alle detrazioni previste dal citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, su ognuna delle 51 unità immobiliari acquistate realizzate dalla società istante tramite demolizione e ricostruzione di uno o più edifici di sua proprietà, sempre che, entro il 31 dicembre 2024, le stesse siano vendute alla medesima società di capitali, con uno o più atti notarili di compravendita.

In ultimo, per quanto attiene al **terzo quesito**, la società fa presente che la norma non fa espresso riferimento alla destinazione d'uso che le unità immobiliari antisismiche devono avere per permettere al loro acquirente di ottenere le agevolazioni fiscali. Pertanto il presupposto fondamentale per l'applicazione della norma sembrerebbe essere il semplice acquisto di un'unità immobiliare antisismica da parte di un soggetto, a prescindere da quale ne sia la destinazione d'uso.

Come confermato anche dai chiarimenti resi dall'Amministrazione finanziaria il soggetto che acquisti un'unità immobiliare antisismica ha diritto alle citate detrazioni qualunque sia la destinazione d'uso (residenziale o produttiva) dell'unità immobiliare acquistata, e dunque anche nel caso di destinazione delle unità immobiliari ad uso turistico.

Di conseguenza, nel caso in esame, la società acquirente delle circa 51 unità immobiliari di ALFA ha diritto, secondo l'istante, alla detrazione prevista dal più volte

citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, per ciascuna unità immobiliare acquistata.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che 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 alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese 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 2013 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 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 (...)*».

Come chiarito con la circolare dell'8 luglio 2020, n. 19/E, la disposizione in commento è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "Sismabonus" (cfr. commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto i 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 - eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile.

La norma 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, 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.

Beneficiari dell'agevolazione, come sopra accennato, sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari, alienate dalle stesse imprese di costruzione entro il suddetto termine di 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità, nella misura del 75 per cento oppure dell'85 per cento, a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro.

Per quanto attiene all'ambito temporale di applicazione della misura, per effetto del richiamo, contenuto nel comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo - che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter* - l'agevolazione è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024 (il termine 31 dicembre 2021 è stato modificato in 31 dicembre 2024 dall'articolo 1, comma 37, lettera b), della legge n. 234 del 2021).

Ciò premesso, con riferimento al **primo quesito**, si condivide la soluzione proposta dalla società istante tenuto conto sia del tenore letterale della norma sia della *ratio* sottesa al regime agevolativo.

Sotto il primo profilo, infatti, la norma di riferimento non individua nessuna specifica caratteristica da appurare in capo all'acquirente al fine di poter fruire dell'agevolazione; sotto il profilo della *ratio*, come già ribadito in molteplici documenti di prassi, la misura, essendo finalizzata a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità di tutti gli edifici, sia utilizzati come abitazioni che adibiti a sede di attività produttive, professionali, o commerciali, deve avere un'applicazione più ampia possibile, purché coerentemente al dettato normativo.

Pertanto, si ritiene che l'esistenza di un collegamento e/o rapporto societario tra i due soggetti - venditore e acquirente - non escluda la possibilità per l'acquirente l'unità antisismica di beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 16 comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013.

In merito ai **successivi due quesiti**, riguardanti, rispettivamente, il numero degli immobili e la loro destinazione d'uso, si fa presente che i dubbi esposti sono stati oggetto di chiarimento in numerosi precedenti interpelli pubblici citati nella stessa istanza; di

conseguenza, gli stessi sono da ritenere inammissibili, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 24 settembre 2015, n. 156 - che, tra le cause di inammissibilità dell'interpello, menziona l'assenza di *"condizioni di incertezza"* in merito ad un caso concreto e personale da trattare ai fini tributari - e dell'articolo 11, comma 4, della legge 27 luglio 2000, n. 212 - secondo cui *"non ricorrono condizioni di obiettiva incertezza quando l'amministrazione ha compiutamente fornito la soluzione per fattispecie corrispondenti a quella rappresentata dal contribuente mediante atti pubblicati ai sensi dell'articolo 5, comma 2"*.

Per quanto riguarda, in particolare, il numero degli immobili acquistabili da una medesima società, si richiama, in particolare, la Risposta ad interpello **n. 57 del 31 gennaio 2022**, nella parte in cui, nel ribadire l'assenza di una previsione normativa che limiti il numero massimo di unità immobiliari ammesse all'agevolazione in commento, riconosce per il contribuente la possibilità di beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di più unità immobiliari, di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, nel limite di spesa di 96.000 euro riferito a ciascuna unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate. Detto chiarimento, reso con riferimento all'ambito applicativo del cd *"Superbonus"*, di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, deve intendersi naturalmente riferito anche al *"Sismabonus-acquisti"* qui in esame, cui il citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 fa espresso rinvio, prevedendone il potenziamento mediante l'innalzamento, nella misura del 110 per cento, della percentuale di detrazione spettante, e mantenendo inalterati i presupposti per il suo riconoscimento, tra cui la

tipologia di interventi di consolidamento statico o di riduzione del rischio sismico degli edifici.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, si richiama **l'interpello n. 556 del 25 agosto 2021**, nella parte in cui evidenzia che solo ai fini del *Superbonus*, al termine degli interventi agevolabili, l'immobile deve avere "natura residenziale", mentre la tipologia dell'unità immobiliare acquistata, sia essa residenziale o produttiva, è irrilevante per quanto riguarda il "*Sismabonus* acquisti", previsto dal comma 1*septies*, articolo 16, decreto legge 63 del 2013.

**firma su delega del Direttore Centrale
Delega n. 7517 del 17 luglio 2023
IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**