

LEGGE E PRASSI

Agenzia delle Entrate | Risoluzione | 12 marzo 2018 | n. 22/E

Interpello Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n.212- Detrazione per lavori antisismici ai sensi dell'art. 16, comma 1-bis, del DL n. 63 del 2013, eseguiti su immobili destinati alla locazione

Detrazione per lavori antisismici

Rubrica non ufficiale

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 16, comma 1-bis del DL. n. 63 del 2013, è stato esposto il seguente

QUESITO

La Società istante dichiara di voler effettuare, a partire dal corrente anno 2017, alcuni interventi di miglioramento sismico sull'edificio di sua proprietà, situato in un comune classificato in zona sismica 3, volti ad ottenere una riduzione di due classi di rischio sismico.

La Società dichiara, inoltre, che tale immobile, già adibito ad uffici della Società, a seguito della prevista ristrutturazione rimarrà in parte adibito ad uffici ed in gran parte sarà trasformato in residenziale, ma che entrambe le tipologie di unità immobiliari saranno destinate alla locazione e non più all'uso diretto.

Ciò posto, la Società istante chiede se gli interventi di adeguamento antisismico che intende porre in essere sul proprio immobile possano beneficiare della detrazione prevista dal comma 1-bis dell'art. 16 del DL n. 63 del 2013 anche se le unità immobiliari risultanti dalla ristrutturazione saranno destinate alla locazione abitativa e commerciale e non all'utilizzo diretto ai fini produttivi da parte della Società.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che gli interventi di adeguamento antisismico che intende porre in essere possano fruire del beneficio fiscale in esame, anche se le unità immobiliari che risulteranno dalla ristrutturazione saranno destinate alla locazione abitativa e commerciale e non all'utilizzo diretto a fini produttivi da parte della Società.

Viene evidenziato che l'agevolazione in esame dal punto di vista normativo è inserita nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e non in quelli di risparmio energetico.

Con riferimento a questa ultima agevolazione, l'Agenzia ha escluso il riconoscimento delle detrazioni per i soggetti IRES che effettuano interventi di risparmio energetico su immobili locati o su immobili merce in base alla considerazione che "condizione per poter fruire della detrazione è che all'intervento (.....) consegua una effettiva riduzione dei consumi energetici nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, mentre l'agevolazione non può riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata". (cfr. ris. n. 340/E del 2008).

Tale limitazione, osserva l'istante, non ha ragione di operare con riguardo agli interventi di adeguamento antisismico vista la loro differente finalità volta alla tutela delle persone che in tali immobili operano e vivono.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il quesito posto dall'istante riguarda la possibilità per i soggetti IRES di fruire delle agevolazioni introdotte dall'art. 16, comma 1-bis del DL n. 63 del 2013 (c.d. sisma bonus) per interventi antisismici realizzati su immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione.

L'articolo 16, comma 1-bis, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge n. 90 del 2013 e da ultimo modificato dalla legge n. 232 del 2016, 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 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 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."

Il successivo comma 1-ter stabilisce, inoltre che "A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20

marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003".

Rispetto all'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la norma estende ora i benefici anche agli immobili ubicati in zona sismica 3, riduce alla metà il periodo di fruizione della detrazione e include fra gli edifici a cui riferire il "sisma bonus" anche gli immobili residenziali diversi dall'abitazione principale.

L'Agenzia delle entrate, con riferimento alla prima formulazione della norma in commento, ha fornito chiarimenti con la circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, par.2.2, con la quale ha precisato, in particolare, che le unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili sono individuate con un duplice criterio: la localizzazione territoriale in zone sismiche ad alta pericolosità e il tipo di utilizzo. Per il profilo territoriale, gli edifici devono ricadere nelle zone sismiche (ogni zona coincide con il territorio di un comune) individuate con i codici 1 e 2 nell'allegato A dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (....) e, ad oggi, anche con il codice 3.

Per il tipo di utilizzo, rileva la circostanza che la costruzione sia adibita "ad abitazione principale o ad attività produttive" (ad oggi anche a fini residenziali diversi dall'abitazione principale), con ciò privilegiando gli immobili in cui è maggiormente probabile che si svolga la vita familiare e lavorativa delle persone.

Inoltre, con specifico riguardo alle "costruzioni adibite ad attività produttive", la menzionata circolare n. 29 del 2013 precisa che, stante la particolare finalità della disposizione in esame, tesa a tutelare le persone prima ancora del patrimonio, per tali si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

In ordine ai beneficiari dell'agevolazione, il documento di prassi chiarisce che possono usufruire della detrazione anche i soggetti passivi IRES che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo.

Considerato che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio.

Si ritiene, in conclusione, che il "Sismabonus" possa essere riconosciuto anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.