

Adempimenti su strade separate

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO

Quesito

Un nostro cliente vorrebbe usufruire delle agevolazioni del Superbonus 110% per interventi di demolizione, ricostruzione e cambio d'uso, con ampliamento volumetrico. Precisamente: due unità immobiliari accatastate C2 verranno demolite al fine di costruire due unità immobiliari accatastate come immobili residenziali; questo nel rispetto delle indicazioni urbanistiche del comune ed inserendo già nella richiesta abilitativa il cambio di destinazione. La ristrutturazione prevede altresì un ampliamento (da una superficie di 1.000 mq ad una di 1.150 mq) ed avrà ad oggetto sia interventi antisismici, sia di riqualificazione energetica. Il cliente a tal fine usufruirebbe di entrambi i bonus. Si richiede: 1) conferma circa la possibilità di usufruire del Sismabonus con riferimento alle opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento per l'intera cubatura; 2) conferma circa la circostanza per la quale per la riqualificazione energetica l'ampliamento al contrario non rientra nella agevolazione fiscale; 3) se la contabilizzazione separata delle spese sia sufficiente ai fini di usufruire di entrambe le agevolazioni.

A.B.

Risposta

Si evidenzia quanto segue:

1) come da circolare Entrate 24/2020, il Superbonus si applica «alle spese sostenute dagli acquirenti delle case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuato dall'ordinanza del Presidente del consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006), oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla suc-

cessiva rivendita (art. 16, comma 1-septies, dl 63/2013)»; 2) l'art. 16, c. 1-septies, dl 63/2013 specifica che la ricostruzione a seguito di demolizione può avvenire «anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento»; 3) sempre come chiarito dalla circolare 24, «il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'art. 14 del decreto legge 63/2013 (c.d. ecobonus), nei liti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento», purché tali interventi siano effettuati congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sempre che assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche, oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi; 4) ai fini dell'applicazione del Superbonus occorrerà in primis verificare che effettivamente gli interventi di cui al punto precedente possano rientrare tra gli interventi trainati e per questo ammessi; qualora non ammessi al Superbonus, potrà verificarsi l'ammissibilità alle specifiche disposizioni in materia di Ecobonus; 5) in caso di verifica circa l'applicabilità, agli interventi interessati, di distinte agevolazioni, occorrerà, oltre alla separata contabilizzazione delle spese anche il rispetto degli adempimenti da ciascuna agevolazione specificamente richiesti; 6) la separata contabilizzazione delle spese vedrà imputare le spese di ampliamento esclusivamente a interventi antisismici nel rispetto delle condizioni dei punti 1 e 2.

risposte a cura di Loconte&Partners

—© Riproduzione riservata—

**I quesiti possono essere inviati a
superbonus@italiaoggi.it**