

Lo chiarisce l'Agenzia in merito ai lavori di ristrutturazione, senza demolizione

Edifici ampliati, 110% limitato

Rilevano le spese sulla parte di immobile già esistente

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

Sull'immobile ristrutturato e ampliato, senza demolizione, la maxi detrazione del 110% si applica solo alla parte di edificio già esistente. L'ampliamento, infatti, implica una «nuova costruzione».

È il chiarimento fornito nella risposta a un interrogazione n. 24/2021 dall'Agenzia delle entrate, secondo cui quando l'intervento agevolabile secondo le disposizioni superbonus si inserisce in un più ampio intervento di ristrutturazione edilizia, ai fini dell'individuazione della spesa ammessa in detrazione, è necessario un coordinamento con quanto stabilito per gli interventi di ristrutturazione, che sono agevolabili solo se effettuati su un edificio esistente. Il principio rappresenta un punto fermo della disciplina in tema di agevolazioni fiscali da superbonus e, allo stato, ha una sola eccezione rappresentata dall'installazione di un impianto fotovoltaico.

Ristrutturazione abbinate a interventi di efficientamento energetico. Le disposizioni superbonus, introdotte dall'art. 119 del decreto Rilancio, costituiscono una specie della più ampia categoria delle agevolazioni fiscali per interventi di efficientamento energetico. Nell'ottica di riqualificazione generale del patrimonio immobiliare il legislatore ha previsto, altresì, benefici fiscali per interventi di recupero, adeguamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Può quindi accadere che nell'ambito di un più ampio intervento di ristrutturazione edilizia siano effettuati lavori da superbonus. In queste ipotesi, non tutte le spese sostenute dal contribuente possono essere ricomprese tra quelle ammesse in detrazione. In particolare, bisognerà porre molta attenzione agli interventi di ristrutturazione che comportano un aumento della volumetria preesistente. Costituisce, infatti, presupposto indefettibile per l'accesso alle agevolazioni fiscali la circostanza che, dal punto di vista edilizio, l'intervento sia qualificabile come «ristrutturazione edilizia» e non «nuova costruzione». Tale presupposto si riflette anche nella disciplina superbonus.

Se la ristrutturazione dell'immobile avviene senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte già esistente

Il discrimine tra ristrutturazione edilizia o nuova costruzione. Il legislatore fiscale non individua autonomamente gli interventi di ristrutturazione edilizia, ma rinvia alle disposizioni previste nel Te-

sto Unico dell'edilizia (dpr n. 380/20010) che, all'articolo 3, fornisce la definizione degli interventi edilizi di (i) manutenzione ordinaria (ii) straordinaria, (iii) restauro e risanamento conservativo, (iv) ristrutturazione edilizia.

Con la circolare n. 19/2020 l'Agenzia delle entrate, richiamate le disposizioni del Testo unico dell'edilizia, ha chiarito che: «Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi ed impianti che possono portare a un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente». Pertanto, tenuto conto che l'art. 3, comma 1, lett. d), del dpr n. 380 del 2001, come modificato dall'art. 30, comma 1, lett. a), dl n. 69/2013, ridefinisce la fattispecie degli interventi di ristrutturazione edilizia eliminando il riferimento al rispetto della «sagoma» per gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione e imponendo il solo rispetto della volumetria preesistente, e che la nozione di sagoma edilizia è intimamente legata anche all'area di sedime del fabbricato, l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto la

I diversi requisiti

110% per «cappotto» e sostituzione impianto climatizzazione	Senza ampliamento volumetria esistente
Ristrutturazione	Senza ampliamento volumetria esistente
Sismabonus	Anche con ampliamento volumetria esistente
110% impianto fotovoltaico	Anche con ampliamento volumetria esistente e nuovi edifici

spettanza dei benefici fiscali «anche se l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione comporti anche lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario». Infine, sempre con il citato documento di prassi, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che «con gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente».

Ristrutturazione senza ampliamento.

Nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, l'Agenzia delle entrate ammette la spettanza del beneficio fiscale solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente. L'agevolazione compete anche nel caso in cui dalla ricostruzione risulti un immobile con volumetria inferiore.

Infatti, come chiarito dal Consiglio superiore dei lavori pubblici, la volumetria preesistente rappresenta lo standard massimo di edificabilità, cioè il limite massimo di volume edificabile, pertanto gli interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l'intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscono soltanto una quota parte rientrano a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia, e ne conseguono la possibilità di agevolare senza preclusioni le corrispondenti spese.

Ristrutturazione con ampliamento.

Per contro, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, l'Amministrazione finanziaria non ammette la corrispondente spesa in detrazione in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una «nuova

costruzione». Analogamente, se la ristrutturazione avviene senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una «nuova costruzione».

Il superbonus. I principi di limitazione della detrazione in caso di ristrutturazione con ampliamento trovano conferma anche rispetto alle agevolazioni da superbonus. In particolare, con la risposta a un interrogazione n. 24 dell'8

una «nuova costruzione». In questi casi, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

L'unica eccezione a tale regola è rappresentata dall'installazione dell'impianto fotovoltaico che, per espressa previsione normativa, può essere effettuata anche su un edificio di nuova costruzione.

Regole diverse per il sismabonus? Rispetto all'incremento di volumetria e sismabonus, con le risposte a un interrogazione n. 409/2019, n. 5/2020 e n. 195/2020, l'Agenzia delle entrate aveva chiarito che rientra 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 e l'ampliamento sia relativo alle misure necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ciò comporta la possibilità di usufruire del sismabonus anche se il fabbricato ricostruito preveda un aumento di cubatura. È inoltre possibile usufruire della detrazione anche se il nuovo fabbricato contiene un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al vecchio, come espressamente chiarito dall'Agenzia delle entrate nelle FAQ pubblicate lo scorso ottobre in tema di superbonus 110%. Tuttavia, con la risposta a un interrogazione n. 24/2021 l'Agenzia delle entrate sembra aver fatto un passo indietro, nella parte in cui ha precisato che l'esclusione della detrazione per le «nuove costruzioni» si rende applicabile «anche agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio



gennaio 2021 l'Agenzia delle entrate ha ribadito che gli interventi devono riguardare comunque edifici o unità immobiliari «esistenti», per tali intendendosi quelli iscritti o iscrivibili in catasto, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. Pertanto, nell'ipotesi in cui la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con am-

L'Agenzia delle entrate ha ribadito che per accedere al superbonus gli interventi devono riguardare edifici o unità immobiliari esistenti, ossia quelli iscritti o iscrivibili in catasto, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione

pliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque,

sismico e per quelli finalizzati al risparmio energetico rilevanti ai fini dell'accesso al superbonus».